



UTFRØYVEIEN 790

---



# INNHOOLD

Hva leter du etter?

---

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	16
Plantegning	24
Tekniske dokumenter	26

# VELKOMMEN TIL

## Utfrøyveien 790

---

Velkommen til Utfrøyveien 790!

ASK Kysten Eiendomsmegling har gleden av å presentere Utfrøyveien 790 - ei stor tomt på 2 304 kvm.

Tomta er pent plassert i frøya kommune på en liten forhøyning, mellom ei skråning og et jorde.

Det har tidligere vært en enebolig på eiendommen, men denne har brent ned for en del år siden. På tomta er det idag tre bygninger. En gammel jordkjeller, et uthus med lager og terrasse, og et uthus av nyere dato.

Av gode kvaliteter ønsker vi særlig å fremheve:

- Stor tomt
- Nærhet til sjø
- Opparbeidet vei
- Delvis opparbeidet tomtegrunn



*Line Anett Stueland Gillebo*

Advokat

474 51 881

line@yrjar.no



# NØKKELINFO

---

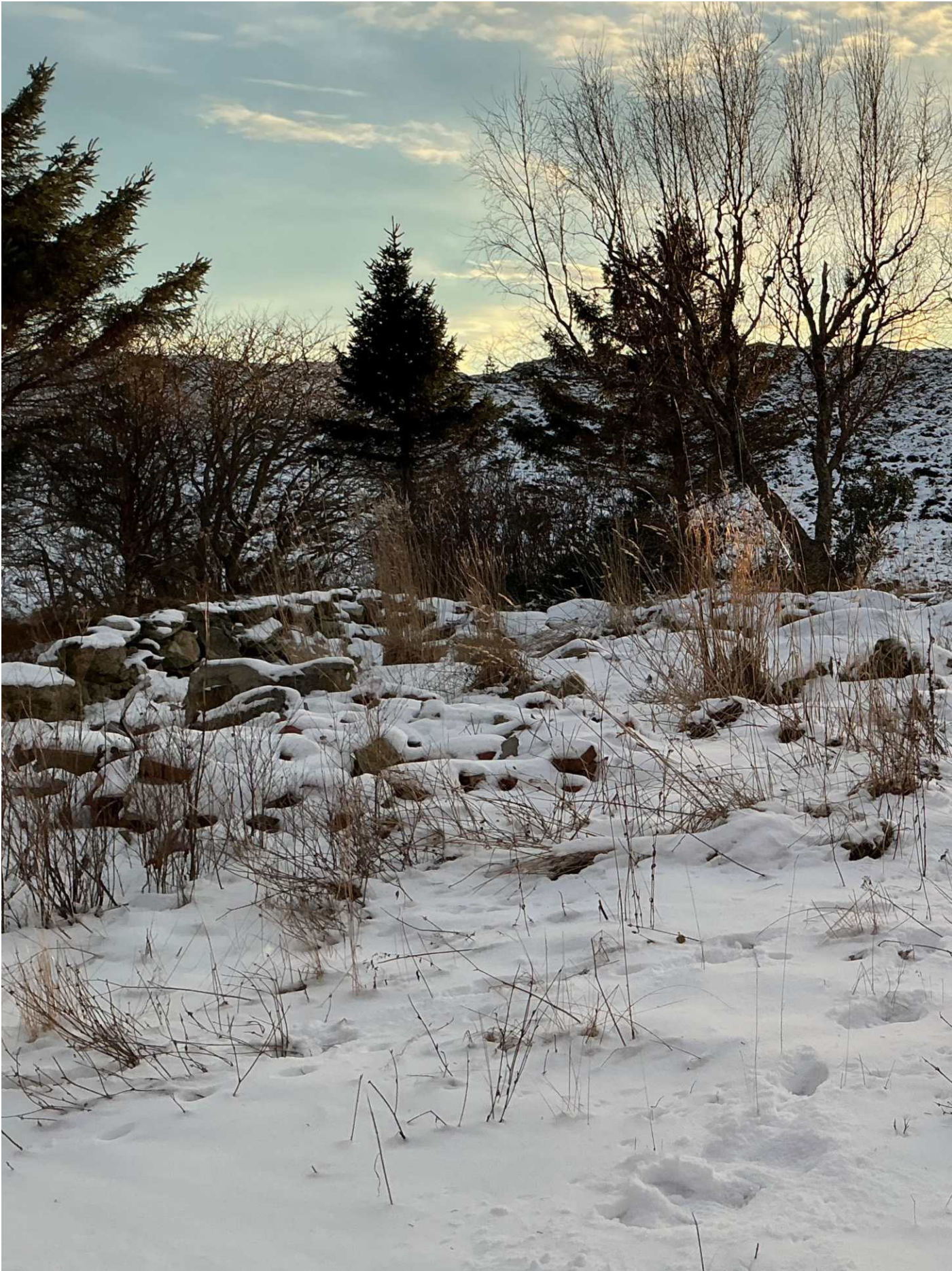
Prisantydning	250 000
Omkostninger	7 422
Totalpris	257 422
Bruksareal	0 m <sup>2</sup>
Bad	0
Eierform	Eiet
Tomt	2 304 m <sup>2</sup> eiet tomt

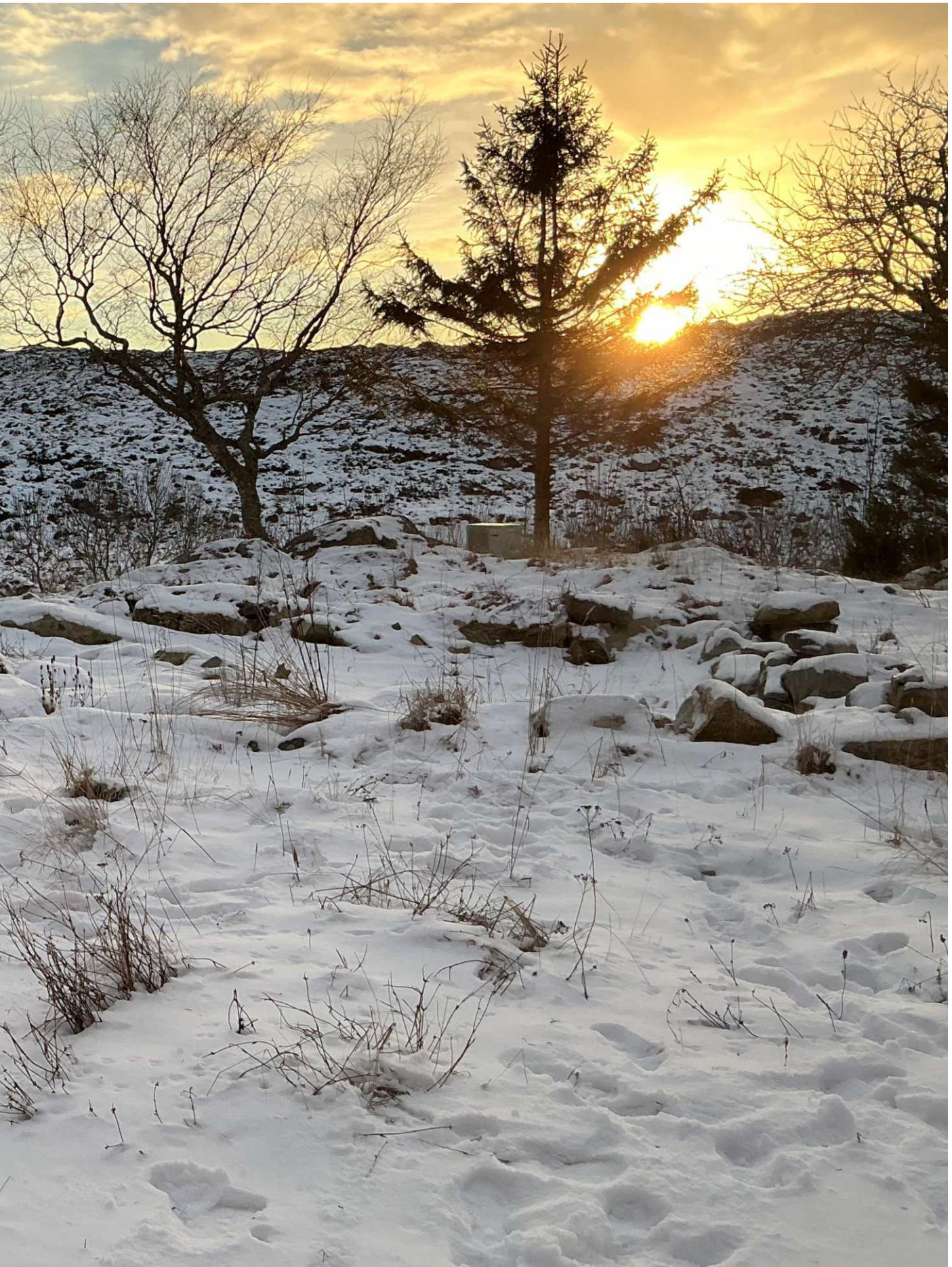




















# EIENDOMSINFORMASJON

---

## Området

### Beliggenhet

Eiendommen ligger privat til, uten umiddelbare naboer. Området har spredt bebyggelse av eneboliger, fritidsboliger og et og annet småbruk.

Nærmeste butikk med posttjenester ligger på Norskag ca. 9 km unna eiendommen. På Norskag finner du også skole og barnehage.

Eiendommen ligger ca. 16 km unna Sistranda som er kommunesenteret på Frøya og som har det meste av nødvendige private og offentlige tjenestetilbud.

### Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse med Sistranda 1-5 ganger daglig og til Trondheim 1-4 ganger daglig. For å reise til Trondheim kan man også benytte hurtigbåtforbindelsen Trondheim/Kristiansund fra Sandstad på Hitra 1-3 ganger daglig.

### Skole og barnehage

Nærmeste barneskole og barnehage er Nordskag oppvekstsenter som ligger en ti minutters kjøretur unna eiendommen. Nærmeste ungdomsskole er Frøya ungdomsskole som ligger på Sistranda ca. 15 minutter med bil fra eiendommen. I samme område ligger også Guri Kunna vgs som er den nærmeste videregående skolen.

## Beskrivelse

### Areal

2304,00 m<sup>2</sup> eiet tomt

### Utnyttelsesgrad

Kommuneplanen tillater en utnyttelsesgrad på 40 % bebygd areal for helårsbolig og 25 % for fritidsbolig på eiendommer i områder avsatt til LNFR- spredt, så sant det ikke kommer i strid med andre planer og reguleringsformålformål.

### Om tomten

Eiendommen ligger på en naturlig forhøyning i terrenget mellom et jorde og en skråning. Ettersom eiendommen er senket ned i terregnet, har den skjerming mot den mest fremtredende vinden. Grunnforholdene er mark med stedvis synlig berggrunn. På tomten er det naturlig vegetasjon av trær i varierende størrelse

Det har tidligere vært et hovedhus på tomten, men denne brant ned. I dag er det tre bygninger på eiendommen:

Den ene er en gammel Jordkjelleren på 21 kvm. Den er oppført på tradisjonel vis av stein og betong i vegger og tretak med jordtekkning. Tradisjonelt ble slike benyttet som lagerplass for mat fordi de stort sett holdt en jevn temperatur på 2-8 °C gjennom hele året.

Det andre er et uthus med lager og terrasse er på 12 kvm. Uthuset er oppført av enkle uisolerte konstruksjoner med utvendig stående kledning og metallplatetekking på tak. Bygget er av takstmann vurdert som dårlig vedlikeholdt.

Det tredje er et uthus med lager og har en størrelse på 7 kvm. Bygget er av nyere dato og oppført av enkelt laftpanel.

### Reguleringsbestemmelser

Eiendommen ligger i et område regulert til LNFR-

areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.

Om slikt område heter det følgende i planbestemmelsene for kommuneplanens arealdel:

§15.2.1: Boligbebyggelse innenfor LNFR-spredd, er frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. Leilighetsbygg og rekkehus inngår ikke.

- Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.

- For helårsbolig tillates det gesimshøyde på maks 10 meter og mønehøyde på 12 meter fra ferdig planert terreng. For helårsbolig er skal ikke BYA overstige 40%.

§15.2.2: Fritidsbebyggelse innenfor LNFR-spredd omfatter frittliggende fritidsboliger og enkelttiltak knyttet til friluftsliv. Fritidsboliger er private hytter som i utgangspunktet ikke er en del av kommersiell drift.

- Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.

- For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 10 meter fra ferdig planert terreng. Største tillate utnyttelse av tomt til fritidsbolig er % BYA er 25 %.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering vennligst ta kontakt med megler.

## Økonomi

### Tilkoblingsavgifter

Kjøper må regne med å betale tilknytningsavgift til kommunen ved påkobling til det offentlige avløpsnett.

Kjøper må regne med å måtte betale tilknytningsavgift til netteier ved påkobling til kraftsystemet.

Dersom kjøper ønsker påkobling til det offentlige avløpsnett må han regne med å betale tilknytningsavgift til kommunen ved påkobling til det offentlige avløpsnett.

Kjøper må også regne med kostnader til elektriker og nettleier knyttet til påkobling til kraftsystemet. På grunn av usikkerhet rundt tilstanden på vannledningen og det private septikanlegget, må det også påregnes kostnader knyttet til dette.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør 5 890 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, feiing og slamavskiller. Dersom ny eier bestiller kommunal renovasjon vil det i tillegg bli et gebyr på kr. 6 834. Dette er basert på Frøya kommune sin prisbok for 2026 og en container på 240l. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Faste løpende kostnader

Eier må belage seg på bl.a. følgende løpende utgifter dersom tomten skal bebygges:

Kommunale avgifter fakturert terminvis fra Frøya kommune, til den enhver tid gjeldende takst. Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie. Årlig forsikringspremie. Årlig vei-/brygge-/velavgift/huseierforening. Kostnader knyttet til kabel-tv og internett.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige

forsikringer.

### **Formuesverdi**

I følge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024 på kr. 103 120

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

### **Totalpris inkludert omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 6 250,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 256 250,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Om beboer av eiendommen ikke er fraflyttet innen oppgjørsdagen, er kjøper likefullt ansvarlig for å innbetale fullt oppgjør.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangsfyllbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eiendom vil derfor ikke komme til anvendelse. Se mer informasjon vedr. tvangssalg i vedlagt budskjema.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tvangssalg ikke utstedes kjøpekontrakt. Rettens kjennelse om stadfestelse er bekreftelse på at handelen er

kommet i stand.

## **Offentlige forhold**

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via felles privat avkjørsel fra asfaltert offentlig vei.

Eiendommen har kommunal vanntilknytning via privat vannledning. Ettersom det ikke er bolig på eiendommen er tilstanden på vannledningen ukjent.

Avløp er privat septikanlegg. Tilstanden på dette er ikke kontrollert. Ved oppføring av ny bolig er det påregnelig at eksisterende anlegg må oppgraderes til dagens standard og forskrifter.

Det har tilfjore vært strøm frem til eiendommen. Denne er frakoblet.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

### **Rettigheter og heftelser**

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig. Konsesjon betyr tillatelse fra konsesjonsmyndighetene til å erverve en eiendom. Dette innebærer at kjøperen straks etter avtaleinngåelsen må sende søknad om konsesjon til kommunen. Kjøperen dekker alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden.

Etter konsesjonsloven § 15 a har selgeren risikoen for at konsesjon nektes i følgende tilfeller:

1. Avslaget helt eller delvis er begrunnet i at den avtalte prisen er for høy.
2. Kjøperen er et selskap med begrenset ansvar (for eksempel et aksjeselskap) eller en stiftelse, og avslaget helt eller delvis er begrunnet i eierformen.

I slike tilfeller kan avtalen om å kjøpe eiendommen ikke gjøres gjeldende mellom partene eller overfor offentlige myndigheter. Dette innebærer at selgeren eier eiendommen fra avslagstidspunktet, og at partene er fritatt for sine forpliktelser etter avtalen. Selgeren kan velge å selge eiendommen for en pris som kan godkjennes av myndighetene, eller disponere over eiendommen på andre måter i kraft av eiendomsretten.

Kjøperen har risikoen for at konsesjon nektes etter de andre bestemmelsene i konsesjonsloven, herunder § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Dersom søknaden om konsesjon blir avslått på et grunnlag som kjøperen har risikoen for, plikter kjøperen å påklage konsesjonsvedtaket. Kjøperen plikter å uttømme alle klagemuligheter i forvaltningen. Dersom klagen ikke fører frem, vil kommunen sette en frist for videresalg. Dette innebærer at kjøperen må selge eiendommen til noen som kan få konsesjon eller som kan kjøpe konsesjonsfritt. Dersom kjøperen ikke overdrar

eiendommen innen fristen fra kommunen, kan eiendommen bli tvangssolgt.

Kjøperen kan ikke kreve prisavslag eller erstatning dersom søknaden om konsesjon blir avslått. Avtalt kjøpesum må betales fullt ut, og oppgjøret skal gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 tredje ledd. Oppgjøret skal gjennomføres to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter i forvaltningen er uttømt. Frigivelse av kjøpesummen forutsetter at kjøperen har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller annen sikkerhet som partene blir enige om. Selgeren plikter å utstede en generalfullmakt slik at kjøperen kan disponere over eiendommen.

Du kan lese mer om konsesjon på Landbruksdirektoratets nettsider (<https://www.landbruksdirektoratet.no>).

Ta kontakt med eiendomsmegleren hvis du har spørsmål om konsesjon.

## Odel

Det er ikke odel på denne eiendommen.

## Om oppdraget

### Eiendommen

Utfroyveien 790  
50/79/0/0 i Frøya

Type bolig: Boligtomt

### Selger

Trøndelag Tingrett Trondheim

### Eier

Inge Mareno Skarsvåg

### **Eiendomsmegler**

Oppdragsnummer: 16-26-00008

Ansvarlig megler: Line Gillebo

+47 47 45 18 81

line@yrjar.no

Anna Christine Strøm Jacobsen

+47 98 85 55 22

anna@yrjar.no

ASK Kysten

Advokatfirmaet Yrjar AS

NO 925 401 013 MVA

### **Samarbeid med og tilknytning til andre foretak**

Advokatfirmaet Yrjar AS er en del av ASK

Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får

Advokatfirmaet Yrjar AS levert

markedsføringstjenester fra Studio Eik AS.

Advokatfirmaet Yrjar AS kan også formidle

boligselgerforsikring og boligkjøperforsikring via

Söderberg & Partners AS.

### **Finansiering**

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser.

Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt

beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på

selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og

opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt

forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen godt, gjerne sammen med

sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert

om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger.

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det egenerklæringsskjema selger, informasjon om reguleringsplan, kart, mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

### **Øvrige kjøpsforhold**

#### **Boligkjøperforsikring**

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

#### **Budgivning**

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den

endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Grunnet systembegrensninger er det dessverre ikke anledning til å gi inn bud elektronisk med bank-ID på tvangssalg. Budskjema fra salgsoppgaven må benyttes, sammen med godkjent legitimasjon.

### **Oppgjør**

Oppgjøret gjennomføres av ASK Kysten, NO 925401013 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges som et tvangssalg ved medhjelper i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse, og avhendingslova er i sin helhet tilsidesatt. Det presiseres at salgsformen avviker vesentlig fra salg etter den frivillige modellen. Tvangssalg ved medhjelper er en rettslig inndrivelsesprosess, og er ment å i alle tilfeller sikre høyest mulig pris for kreditorenes felles formuesgode, og derigjennom innfri tidligere eiers misligholdte betalingsforpliktelser. Regelverket som regulerer tvangssalg er et annet enn det som regulerer frivillig salg, og kan av noen oppleves rigid og lite forbrukervennlig.

Salgsoppgaven består av en "salgsoppgavedel" med bilder og informasjon om boligen, og en "dokumentdel" med tilstandsrapport og andre relevante dokumenter for kjøpet. Hele salgsoppgaven, dvs. både salgsoppgavedel og dokumentdel må grundig gjennomgås før bud inngis. Interessenter oppfordres særlig til å lese vedlegget "Orientering om tvangssalg ved

medhjelper" som ligger i salgsoppgavens dokumentdel.

Tvangssalg innebærer bl.a. at kjøper bærer større risiko for eiendommens tekniske tilstand. Kjøpet kan ikke heves, og kjøper har ingen, eller begrensede muligheter til å framsette eventuelle mangelsbeføyelser. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige bli erstatningspliktig, eller prisavslag kreves, jfr § 11-39. Et eventuelt mangelskrav må rettes tidligere eiers kreditorer.

I tvangssalgssaker kan det forekomme at boligen overleveres uten at rydding og rengjøring har funnet sted, eller at nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget og omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper. NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

Vi gjør oppmerksom på at reglement vedrørende tidsfrister for bud, overtakelse og rutiner for oppgjør er annerledes fra et normalt salg. Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligselgerforsikring / boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Megler bes kontaktet dersom noe skulle være uklart.

### **Personvern**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er

nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på [www.askeiendomsmegling.no](http://www.askeiendomsmegling.no)

### Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

### Meglernes vederlag

Selger betaler provisjon til medhjelper, utlegg og eventuelle andre kostnader som følge av

tvangssalget. Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn- og markedspakke, samt utlegg.

### Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.04.2026  
Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

# PLANTEGNING

---

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

# TEKNISKE DOKUMENTER

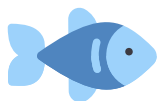
---

# Nabolagsprofil

Utføyveien 790

## Avstand til sjø

624 m



## Offentlig transport

✈	Kristiansund Kvernberget	82.5 km
✈	Dyrøy kai Buss, ferge	14 min 🚗 14.8 km
🚏	Strømøybotn Linje 422	6 min 🚗 6.9 km
🚏	Strømøy Linje 422	7 min 🚗 7.5 km
🚏	Dyrøy kai Linje 820, 821, 825	15 min 🚗 14.9 km

## Avstand til byer

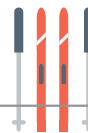
Trondheim 2 t 22 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗	Blått kompetansesenter	14 min 🚗
🚗	Sørveien 9B	15 min 🚗

## Vintersport

Langrenn



## Sport

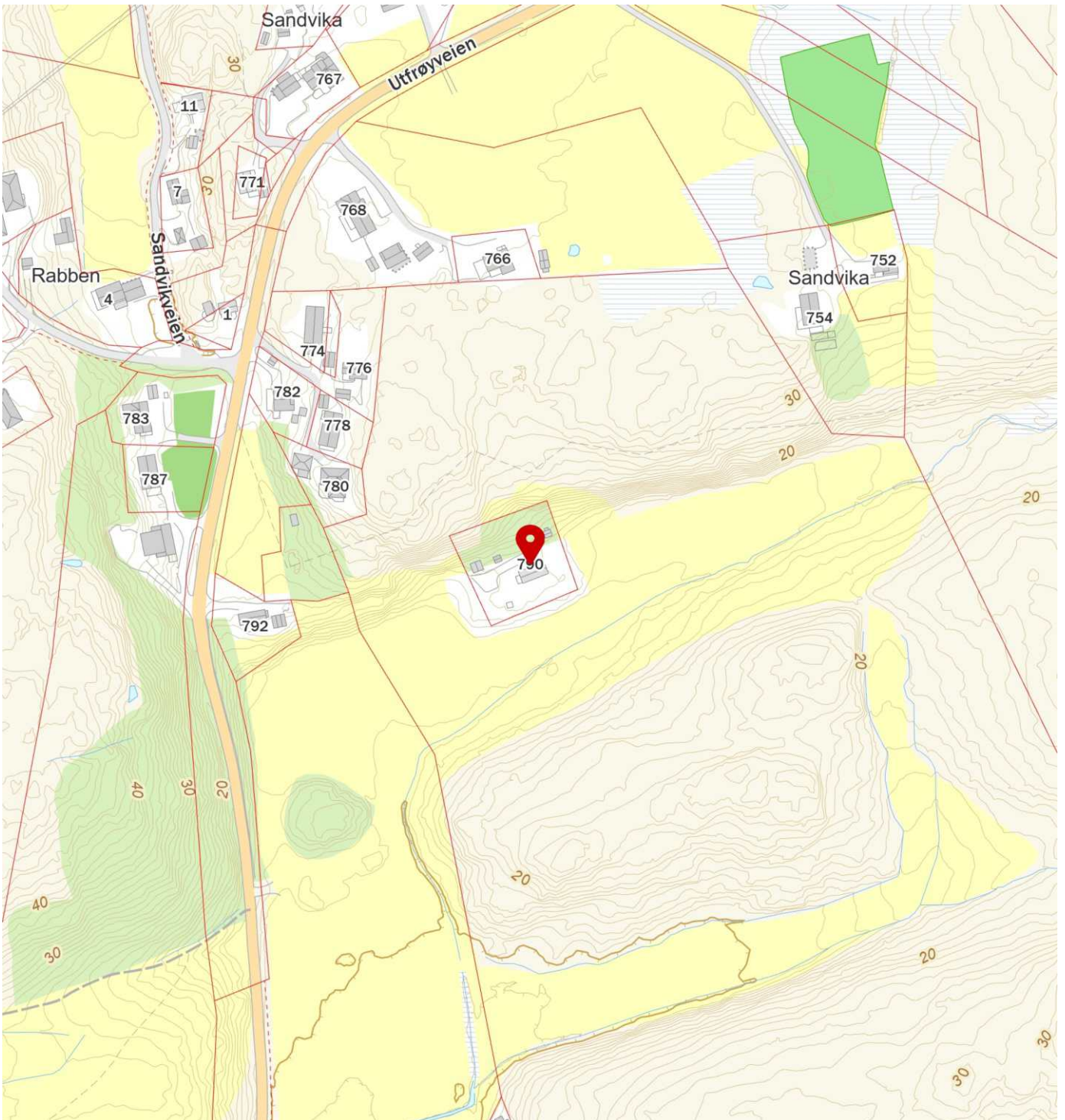
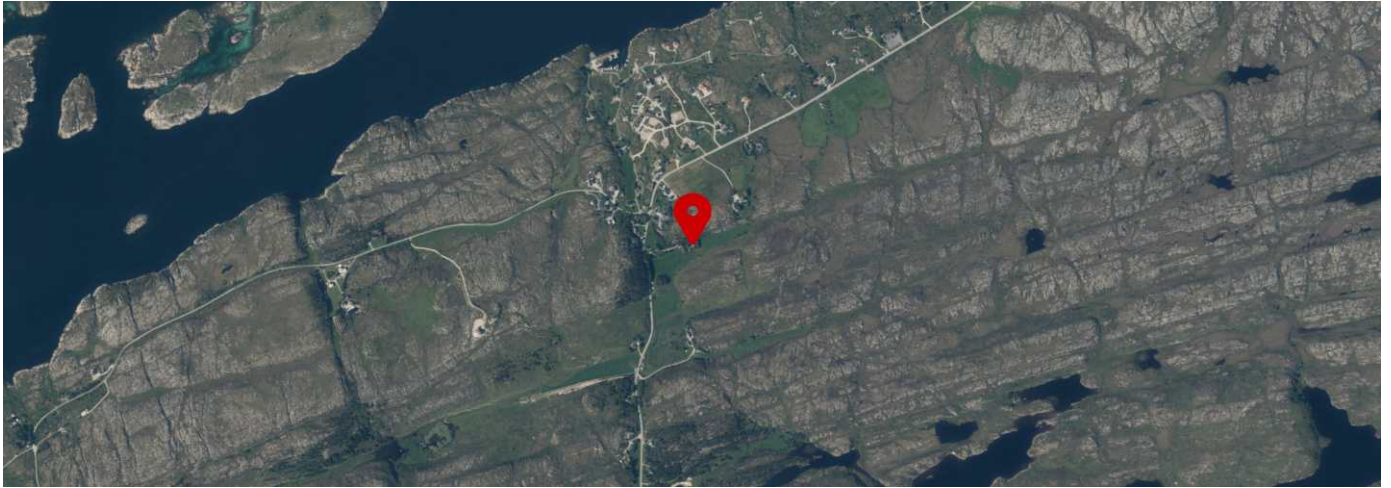
⚽	Klubben ballplass v/sandvik Ballspill	8 min 🚶 0.7 km
⚽	Klubben balløkke (sandvika) Fotball	14 min 🚶 1.3 km

## Dagligvare

🛒	Coop Marked Nordskog Post i butikk, PostNord	7 min 🚗 8.8 km
🛒	Coop Extra Sistranda PostNord	14 min 🚗 13.8 km











## Varer/Tjenester

📺	Stjernesenteret	15 min 🚗
🏪	Apotek 1 Frøya	15 min 🚗
🍷	Frøya Vinmonopol	15 min 🚗



Kommune: 5014 Frøya  
Eiendom: 5014/50/79/0/0

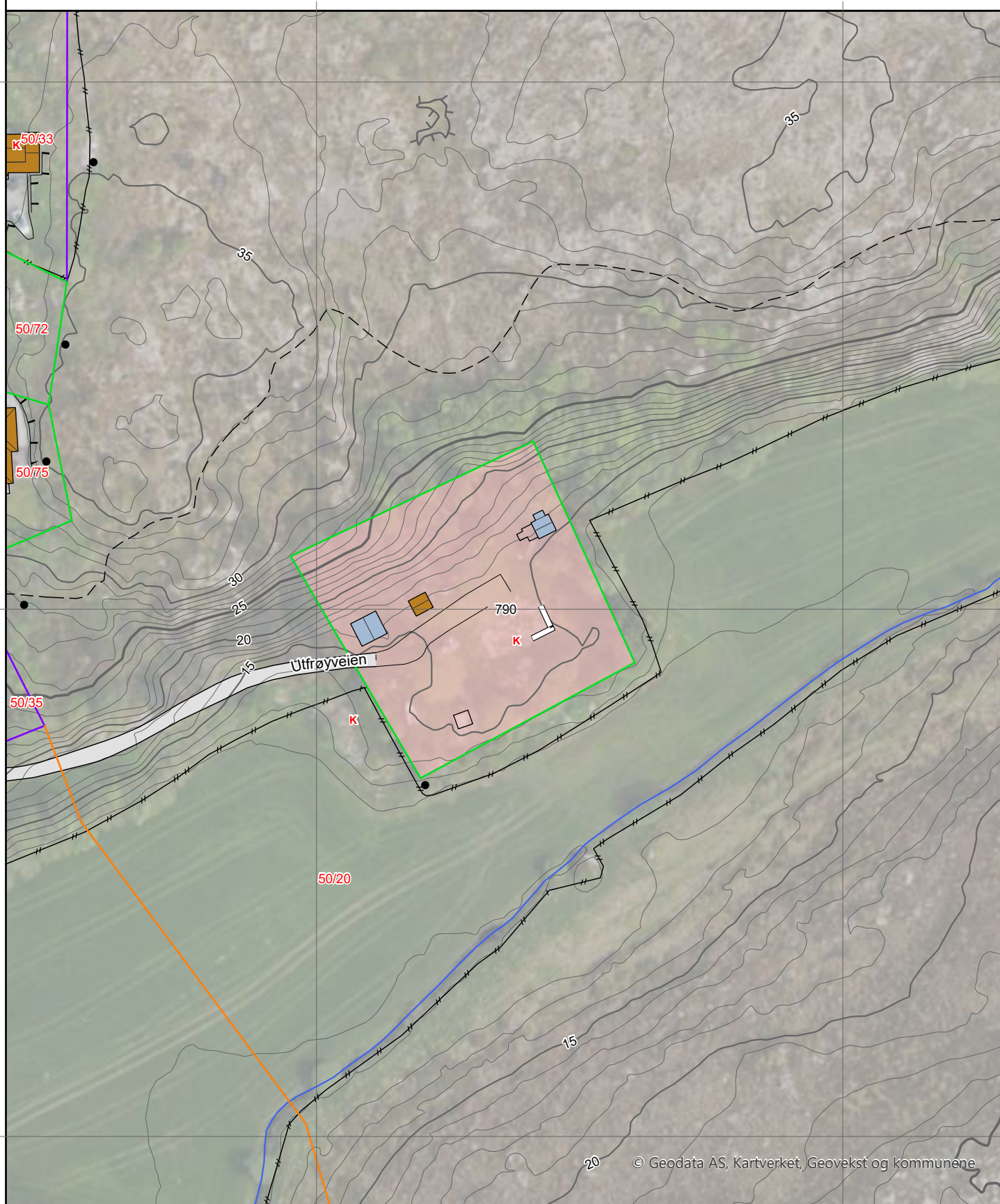
## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |













Målestokk 1:1000

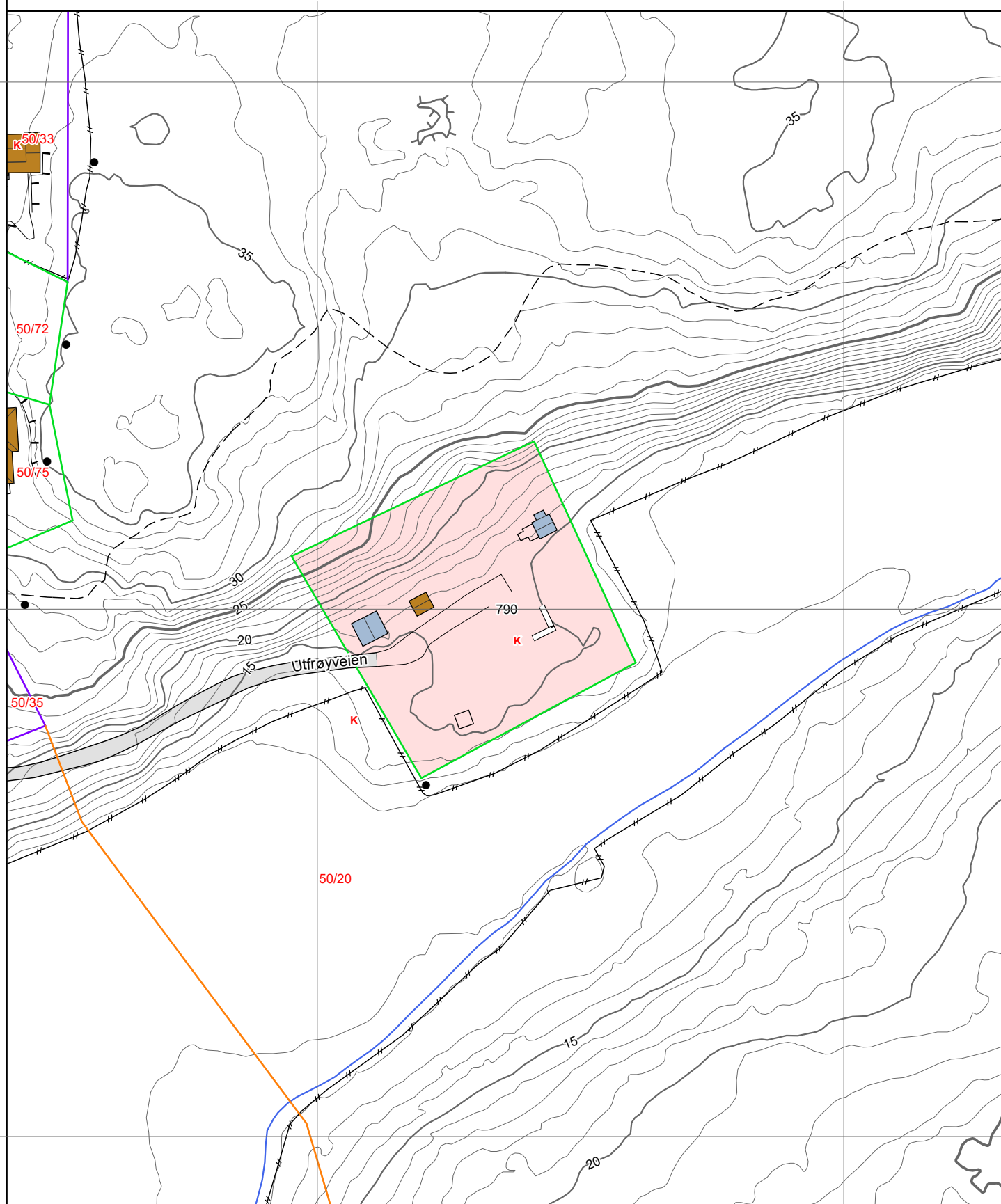
Dato: 2.2.2026



0 25 50 m

## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |









0 25 50 m

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  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

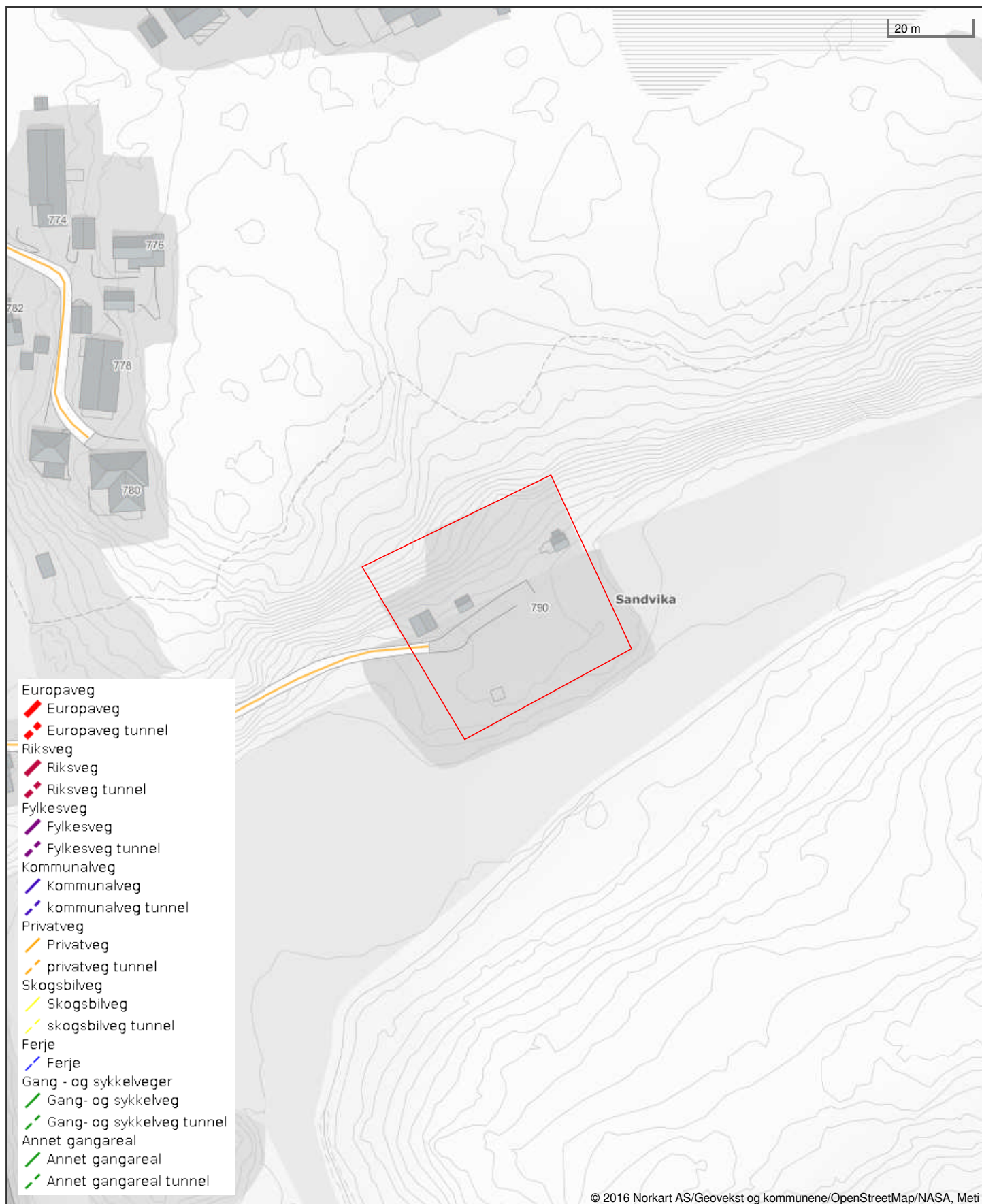
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  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

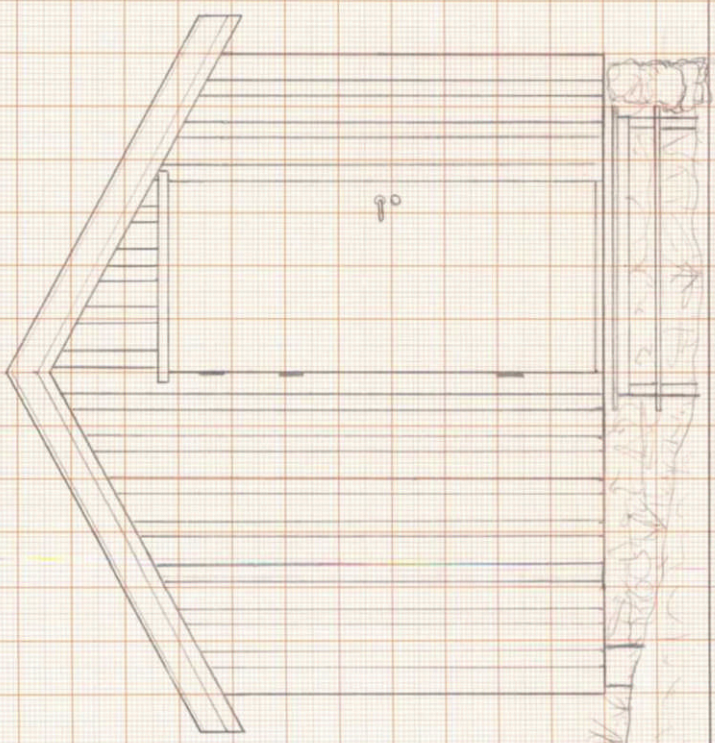


# Vegstatuskart for eiendom 5014 - 50/79//

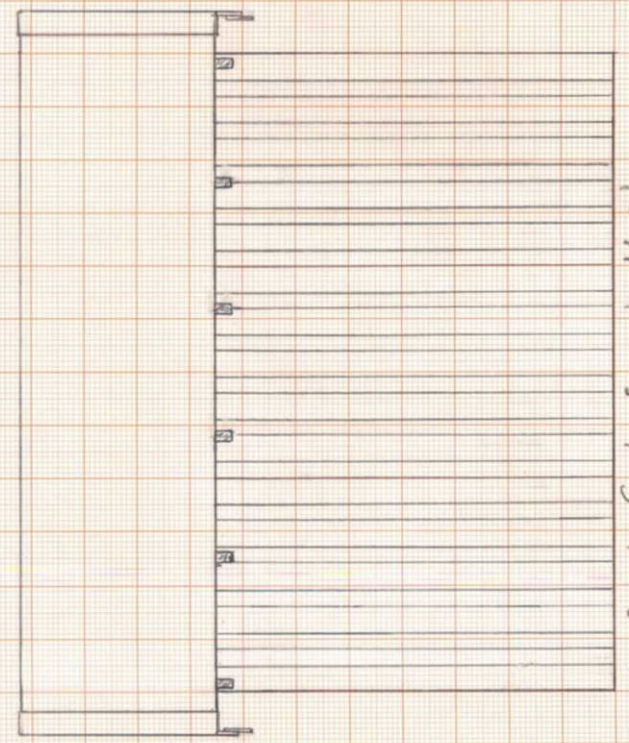
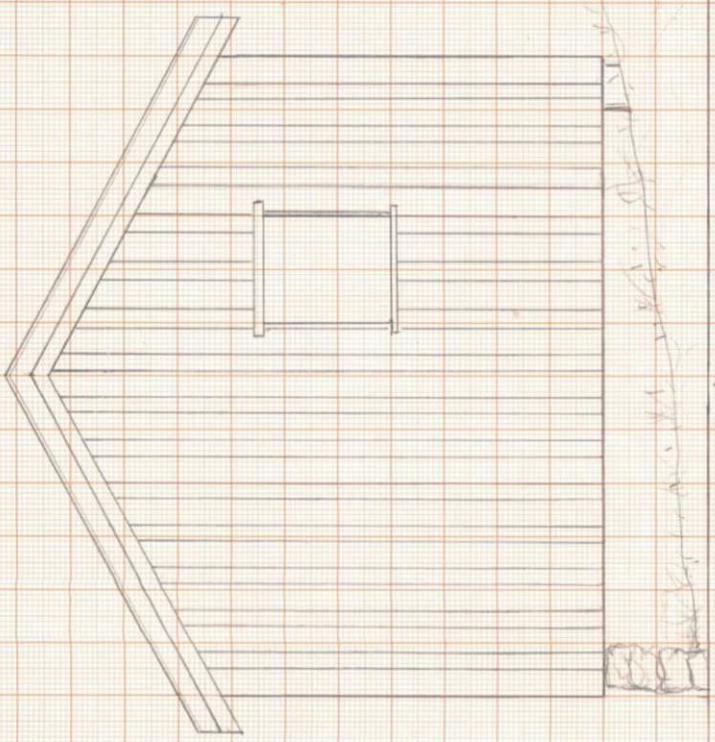


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

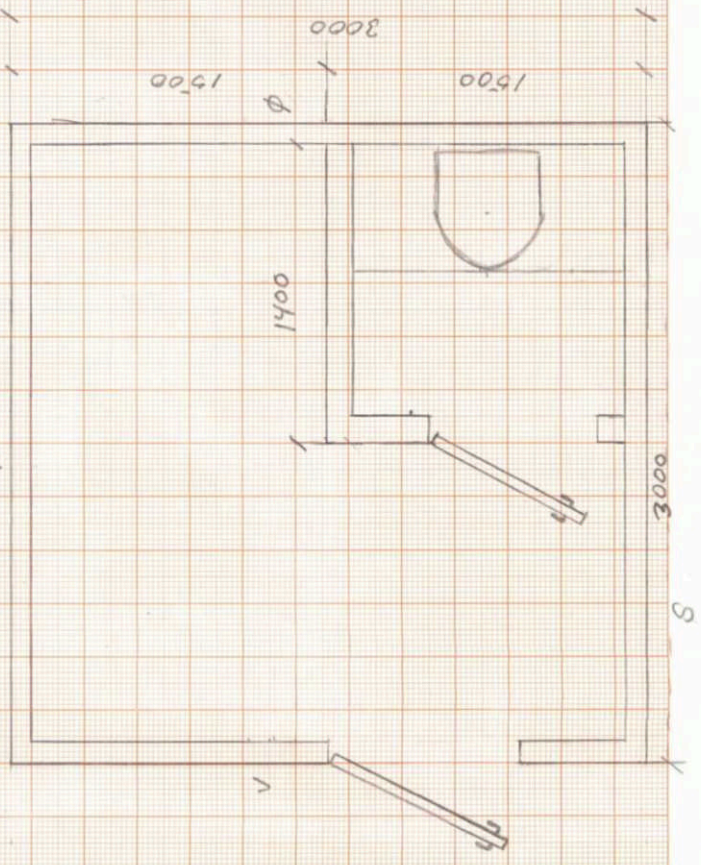
fasade Vest



fasade Øst



fasade Syd + fasade Nord



FURULY  
GNR. 50 BNR. 79  
UTHUS M: 1:25  
LET. U. ISOLERT REISVERK  
MED TØMMEHANSKLEDNING



## Frøya kommune

**Adresse:** Postboks 152, 7261 Sistranda

**Telefon:** 72 46 32 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

## Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frøya kommune

<b>Kommunenr.</b>	5014	<b>Gårdsnr.</b>	50	<b>Bruksnr.</b>	79	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Utfrøyveien 790, 7270 DYRVIK								

### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse følger vedlagt.



Merknad:

#### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Tomtetakst av boligtomt

Matrikkel: **Gnr 50: Bnr 79**  
Kommune: **5014 FRØYA KOMMUNE**  
Adresse: **Utføryveien 790, 7270 DYRVIK**



Dato befaring: 02.03.2026  
Utskriftsdato: 02.03.2026  
Oppdrag nr: 97

## Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Ing. R. Lund AS  
Fyrmesterveien 25, 7246 SANDSTAD  
Telefon: 957 08 861

## Sertifisert takstingeniør:

Roger Lund  
Telefon: 957 08 861  
E-post: roge.lu@outlook.com  
Rolle: Uavhengig takstingeniør



Norsk takst



## Forutsetninger

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

## Egne forutsetninger

### MANDAT

Oppdragsgiver har bedt en takstingeniør Roger Lund tilsluttet Norsk Takst AS, om å få utarbeidet en verdivurdering av eiendommen med påstående bygninger.

### GRUNNLAG FOR VERDIVURDERINGEN.

Opplysningene om tomteforholdene og de reguleringsmessige forholdene, etc er basert på opplysninger gitt av rekvirenten og er derfor ikke kontrollert opp mot kommunale og offentlige myndigheter. Videre så er de bygningstekniske opplysningene i denne taksten er basert på informasjon gitt av eier eller den som var med på befaringen. De fleste av disse opplysningene er eller kan være vanskelig å kontrollere under befaringen av undertegnede takstmann, og må derfor behandles/vurderes deretter.

Bygningsmassen er ikke teknisk gjennomgått, men bare enkelt og overfladisk besiktiget utvendig og innvendig. Dersom takstobjektet skal selges og/eller overdras på annen måte til en annen eier, anbefales det å få utarbeidet en komplett boligsalgsrapport med tilhørende verdi- og lånetakst.

### AREALER

For areal gjelder i utgangspunktet Norsk standard NS3940 med veiledning. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Nøyaktigheten av arealmålinger gjort i forbindelse med verdivurderinger, harn en mindre nøyaktighet enn ved en Tilstandsrapport/Verditakst.

### HABILITET

Undertegnede takstingeniør har vurdert sin habilitet etter Norsk Takst sine etiske regler, samt Forvaltningslovens §6, og finner ingen forhold som kan gjøre han ugild.

### MARKEDSVERDI

Markedsverdien fastsettes etter regelverk til Norsk Takst, og er definert som følger: Markedsverdien er ensbetydende med den prisen som man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen med kjente føringer som ligger i offentlig planverk, og uten videre heftelser. Salget skal være offentlig, forekomme på vanlig markedsvilkår, og det skal foreligge normale frister for salgsforhandlinger. Det sees bort fra kjøpere som har spesielle interesser for objektet, og som måtte være villig til å betale en unormal høy pris for grunnen.

### TAKSTINGENIØRENS ERFARING/KVALIFIKASJONER.

Undertegnede takstingeniør Roger Lund er født i 1960, utdannet bygg og anleggsingeniør ved Trondheim Ingeniørskole i 1981. Har etter den tid gjennomført etterutdanning innen VA-teknikk, samt gjennomført jevnlig oppdateringskurs innenfor bygg- og anleggsfaget.

Har siden 1993 vært takstmann/ingeniør og tilsluttet NITO-Takst frem 2018, når Norsk Takst AS ble etablert ved sammenslåing av Norges Takseringsforbund og NITO-Takst. Ut over det har jeg vært utøvende bygge- og prosjektleder for flere større og mindre bygg, både gjennom egen firma Ing. R. Lund AS og prosjektansettelser i både kommune og private virksomheter.

Godkjenningssområder i Norsk Takst er innenfor følgende:

Byggeledelse, prosjektering, uavhengig kontroll, energiattester/rådgiving, byggelånsoppfølging, taksering/verdivurdeirng av bolig, landbruk og næring. Tilstandsvurdering/rapporter med tilhørende reklamasjonsrapporter.

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Advokatfirmaet Yrjar & ASK Kysten Eiendomsmegling
<b>Takstingeniør:</b>	Roger Lund
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 02.03.2026. - Anna Strøm Jacobsen. Advokatfirmaet Yrjar & ASK Kysten Eiendomsmegling. Tlf. 988 55 522 - Roger Lund. Takstingeniør. Tlf. 957 08 861

## Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5014 FRØYA Gnr: 50 Bnr: 79
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 304 m <sup>2</sup> Arealkilde: Kartverket sin nettside, "Se eiendom", under nøkkelinfo.
Hjemmelshaver:	Inge Mareno Skarsvåg
Adresse:	Utførveien 790, 7270 Dyrvik
Kommentar:	Med grunnlag i utskrift av grunnbok foreligger følgende info: TVANGSSALG BESLUTTET 2025/1048933-1/200 04.09.2025 21:00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2016/536443-1/200 GJELDER: SKARSVÅG INGE MARENO TINGRETT: Trøndelag SAKSNR: 25-086609TVA-TTRO/TBRE

## Områdebeskrivelse

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av eneboliger av forskjellig alder, fritidsboliger og enkelte småbruk. Her har det de siste 10-årene vært stor satsning på oppdrettsnæringen, hvor Salmar er den største aktøren, med en av Norges største og mest moderne slakte- og foredlingsanlegg for oppdrettslaks og ørret i Norge. Mesteparten av den gamle bebyggelsen er i dag bebodd, og det er gjort oppgraderinger av de fleste.

Terrenget i området er småkuppert og i hovedsak nordvendt med vanlig kystflora. Det er gode lys og solforhold hele året og området betraktes som værutsatt.

Avstand til butikk m/post, til skole/oppvekstsenter/barnehage på Nordskaget er ca 9 km, og til kommunesenteret Sistranda, med de fleste nødvendige private og offentlige servicefunksjoner, er ca 16 km. Bussforbindelse med Sistranda 1-5 g/daglig. Avstganden til Trondheim er ca 155 km og det er bussforbindelse 1-4 g/daglig, både direkte, samt via hurtigbåtforbindelsen mellom Trondhei/Kristiansung fra Sandstad på Hitra 1-3 g/daglig.

## Reguleringsmessige forhold.

Planidentifikasjon: 5014202107  
Plantype: Kommuneplanens arealdel for perioden 2022 - 2034.  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Ikraftredelsesdato: 27.04.2023  
Arealbruk/firmål: LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv.  
Arealbrukstatus: Nåværende  
Områdenavn: LNF-BFN

Følgende føringer ligger i bestemmelsene.

§15.2.1 Boligbebyggelse innenfor LNFR-spredt, er frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. Leilighetsbygg og rekkehus inngår ikke.

Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.

For helårsbolig tillates det gesimshøyde på maks 10 meter og mønehøyde på 12 meter fra ferdig planert terreng. For helårsbolig er skal ikke BYA overstige 40%.

§15.2.2 Fritidsbebyggelse innenfor LNFR-spredt omfatter frittliggende fritidsboliger og enkelttiltak knyttet til friluftsliv. Fritidsboliger er private hytter som i utgangspunktet ikke er en del av kommersiell drift.

Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpassning vektlegges spesielt.

For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 10 meter fra ferdig planert terreng. Største tillate utnyttelse av tomt til fritidsbolig er % BYA er 25 %.

For ytterligere info og dokumentasjon, så henvises det til Frøya kommune sin arealplan med tilhørende bestemmelser.

## Tomteforhold

Eiendommen ligger på en liten forhøyning mellom jordet og bakenforliggende sydvendt skråning. Grunnforholdene vurderes til å være grunnlendt mark med fjell i dagen. Tomten er bevoskt med trær av varierende størrelse. Det er middels gode solforhold, hvor eiendommen på sommer har mindre kveldssol en de fleste eiendommene i området. Området er vurdert som værutsatt, men denne eiendommen er senket ned i terrenget og har skjerming mot de mest fremtredende vindretningene fra sørvest til nordvest.

## Infrastruktur

Takstobjektet har følgende infrastruktur:

- Privat felles avkjørsel fra asfalter offentlig vei. Veieretten er ifølge grunnboksbladet til gnr 50, bnr 20 sikret. Dagbokført den 02.12.1986.

- Kommunal vanntilknytning via privat vannledning. Da det ikke er noe bolig på eiendommen er tilstanden på vannledningen ukjent.

- Avløp er privat septikanlegg. Tilstanden på dette er ikke kontrollert. Ved oppføring av ny bolig er det påregnelig at eksisterende anlegg må oppgraderes til dagens standard og forskrifter.

- Det har tidligere vært strøm frem til eiendommen. Denne er frakoblet.

## Bygninger på eiendommen

Dette takstobjektet har en fin beliggenhet med vann-/sjønærhet, men uten utsikt til noen av delene. Hovedhuset på eiendommen brandt ned for endel år tilbake, og det som i dag er av bygningsmasse er følgende:

Gammel jordkjeller. 21 m2 BTA.

Denne er oppført på tradisjonelt vis av stein og betong i vegger og tretak med jordtekkning. Det er tykke vegger og tradisjonelt ble disse benyttet som lagerplass for mat. Dette på grunn av at disse i hovedsak holdt en gjevn tepperatur på 2-8 °C gjennom hele året.

Uthus med lager og terrasse. 12 m2 BTA.

Oppført av enkle uisolerte konstruksjoner med utvendig stående kledning og metallplatetekking på tak. Bygget vurderes som dårlig vedlikeholdt.

Uthus med lager. 7 m2 BTA.

Dette er av nyere dato og oppført av enkelt laftepanel.

Ut over dette så er det grunnmursrester etter det gamle huset som har brendt ned. Dette hadde, ut fra målinger gjort på grunnmursrestene et areal på ca 74 m2 BTA.

## Beregning

Demografi for Frøya kommune

Statistisk sentralbyrå (SSB) har oversikter som viser hvordan befolkningsutviklingen har vært gjennom årene for Frøya. I tiden etter andre verdenskrig har folketallet i Frøya kommune variert fra ca 7100 innbyggere i 1946, til ca 4052 innbyggere i 2007. Etter den tid snudde den negative utviklingen, og det har vært en jevn økning med basis i havbruksnæring med tilhørende supportnæringer. Folkemengden på de mange mindre øyene nord for Frøya, har fortsatt å gå ned.

Andelen av tilflyttere, hvor mesteparten er innvandrere, som i hovedsak er tilknyttet havbruksnæringen er høy, og utgjør idag ca 24 prosent. I perioden 2010-2018 var veksten i folketallet 15,0 prosent, mot 8,7 prosent i Trøndelag som helhet. Når man ser på perioden 2015 til 2022 var det Frøya som hadde den sterkeste %-vise befolkningsveksten blant kommunene i Trøndelag, med henholdsvis 13,6%. Innbyggertallet var ved utgangen av 2 kvartal 2025 på 5701. Ut fra de forstående planene innfor havbruksnæringen, forventes denne utviklingen å fortsette.

Kilde: SSB tabell 06913.

Markedsvurdering

Frøya kommune har i lengre tid vært inne i en positiv utvikling, og det har vært underskudd på arbeidstakere. Dette skyldes i all vesentlig grad den store aktiviteten innenfor oppdrettsnæringen med tilhørende supportnæringer. Underskuddet på arbeidskraft har medført at denne har blitt hentet utenfor kommunen, noe som har forårsaket et økende behov for hybler, hybelleiligheter, leiligheter, utleieboliger og noe etterspørsel etter boliger for kjøp. I tillegg er det videregående skole med en god del elever som kommer tilflyttende og trenger hybel/hybelleilighet.

	<p>Hamarvik og Sistranda-området er blitt de områdene i kommunen med størst etterspørsel etter boliger og utleieenheter. Dette har blandt annet sammenheng med at Sistranda er kommunesenteret, samt at det er kort avstand til de fleste større arbeidsplassene i Frøya kommune. I tillegg er området rundet Nordskaget, hvor Salmar og Nutrimar har sine anlegg, et område hvor det er stor etterspørsel etter boliger, utleieenheter og hybler. Antall arbeidsplasser på Salmar og Nutrimar opplyses til å ligge på ca 350-400 stykker. Dette vurderes som sikre arbeidsplasser, og det er høyst sannsynlig at antallet vil stige i årene fremover. Dette på grunn av at oppdrettsnæringen forventer en ytterligere produksjonsøkning i de kommende årene.</p> <p>Ved gjenoppføring av nyt bolig, vil takstobjektet har en gunstige plassering i forhold til å leie ut husrom til den store andelen av utenlandske arbeidskraftandelen, som er på Salmar og Nutrimar sine anlegg. Avstand til disse anleggene er ca 4,5 km. Leieprisene i området er høye sammenlignet med andre tilsvarende områder, og vil ligge mellom 15.000 - 20.000 kr/mnd.</p> <p>Eiendommens økonomiske fordeler vurderes til å være opparbeidet vei, delvis opparbeidet tomtegrunn, og at eiendommen er fradelt. Dette er kostnader/verdier som i dag ligger i takstobjektet. Av mindre positive forhold kan nevnes plassering med hensyn til manglende sjøutsikt, samt usikkerhet omkring fremføring av vann, og utslipp/behandling av avløpsvann.</p> <p>Med grunnlag i overstående betraktning av forholdene, kjennskap til markedet og lokale forhold, vurderes dette takstobjektet, på grunn av sin beliggenhet, størrelse og muligheter i forhold til både kjøp og fremtidig utleie, til å være middels lett omsettelig.</p>	
Markedsverdi	Dagens normale markedsverdi vurderes til Nkr.	280 000

SANDSTAD, 02.03.2026



Roger Lund  
Takstingeniør  
Telefon: 957 08 861

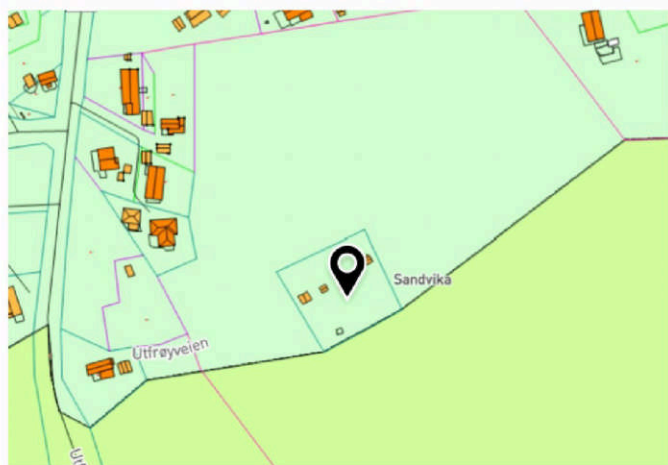
## Andre bilder

### Andre bilder for oppdraget



Rød dråpe viser plasseringen av eiendommen på Frøya.

Frøya med plasseringen av eiendommen (rød dråpe) og kommunesenteret Sistranda.



Utsnitt fra kommuneplankart.  
Sort dråpe viser eiendommen.



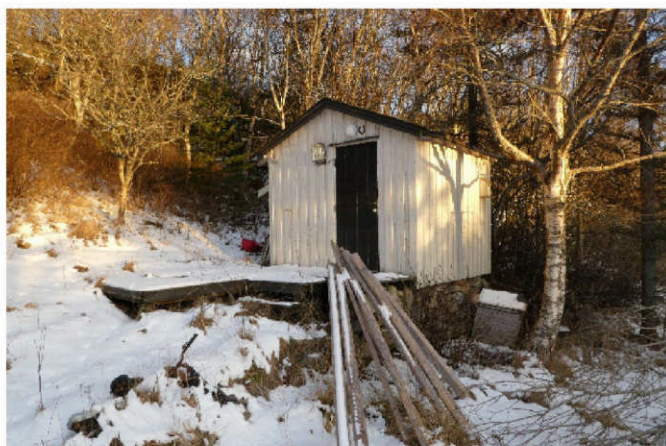
Eiendomsgrunnen er skvervft med gul farge.



Gammel jordkjeller.



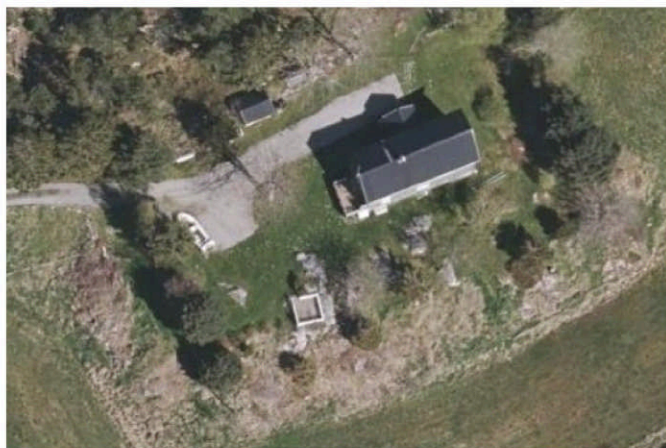
Nyeste utvendige bod på eiendommen.



Gammelt uthus.



Viser restene etter det gamle huset som har brendt ned.



Viser plasseringen og utformingen av det gamle huset på eiendommen før det brandt ned. Flyfoto fra 2020.



# Frøya kommune

**Adresse:** Postboks 152, 7261 Sistranda

**Telefon:** 72 46 32 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frøya kommune

<b>Kommunenr.</b>	5014	<b>Gårdsnr.</b>	50	<b>Bruksnr.</b>	79	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Utfrøyveien 790, 7270 DYRVIK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



**Orkanger, 02.02.2026**

<b>KOMMUNE</b>	5014	<b>GNR</b>	50	<b>BNR</b>	79	<b>FNR</b>	0	<b>SNR</b>	0
<b>EIER</b>	Skarsvåg Inge Mareno								
<b>EIENDOM/GATE</b>	Utfrøyveien 790								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon/slam	Restanser renovasjon/slam	Infopakke, samlet pakke
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	<b>RENOVASJON</b>	<b>SLAM</b>
<b>Type abonnement</b>		Slam
<b>Årsgebyr inkl. mva. (inkl. også evt. påslag kommune)</b>	0,00	1294,74
<b>Antall terminer</b>	2	2
<b>Fakturert t.o.m.</b>	01.01.2026	01.01.2026
<b>Neste forfall</b>	20.04.2026	20.04.2026
<b>Utestående pr. i dag (ikke forfalt)</b>	0,00	0,00

<b>RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)</b>		
<b>Restanser ReMidt IKS</b>	(Kontonr. 8653.06.93041)	0,00
<b>Restanser inkasso Orkla Credit AS</b>	(Kontonr. 6061.05.39060)	2282,89



## Frøya kommune

Postadresse: Postboks 152, 7261 Sistranda

Telefon: 72 46 32 00

E-post: [postmottak@froya.kommune.no](mailto:postmottak@froya.kommune.no)

Dato: 03.02.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Restanser og legalpant

Gnr:	50	Bnr:	79	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Utfroyveien 790, 7270 DYRVIK						

### Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanser eller morarenter fra tidligere forfalte terminer.

**Restanser:**  
kr 10244,00

**Betalingsfrist på utestående:**

Faktura nr 1125232 utsend 01/2026 forfall 01.03.2026 kr 1.163,00  
Faktura nr 1122014 utsend 03/2025 forfall 01.11.2025 kr 1.372,00 Intrum saksnr 44425121  
Faktura nr 1115610 utsend 01/2025 forfall 01.03.2025 kr 1.634,00 Intrum saksnr 43324719  
Faktura nr 1112348 utsend 03/2024 forfall 01.11.2024 kr 2.002,00 Intrum saksnr 38482676  
Faktura nr 1109088 utsend 02/2024 forfall 01.07.2024 kr 2.002,00 Intrum saksnr 37880782  
Faktura nr 1105857 utsend 01/2024 forfall 01.03.2024 kr 2.071,00 Intrum saksnr 37215660

### Merknad:

Restanser betales til Frøya kommune kontonummer 4214 46 89849.



# Frøya kommune

**Adresse:** Postboks 152, 7261 Sistranda

**Telefon:** 72 46 32 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frøya kommune

<b>Kommunenr.</b>	5014	<b>Gårdsnr.</b>	50	<b>Bruksnr.</b>	79	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Utførveien 790, 7270 DYRVIK								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	285,86 kr
Vann	4 309,21 kr
<b>Sum</b>	<b>4 595,07 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Ab. vann bolig/fritid	15%	1 stk	1814.50	1/1	0 %	1 814,50 kr	604,67 kr
Forbruksgebyr vann	15%	136 m3	12.32	1/1	0 %	1 675,04 kr	558,35 kr
					<b>Sum</b>	<b>3 489,54 kr</b>	<b>1 163,02 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 50, Bruksnr 79	<b>Kommune:</b>	5014 Frøya
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	208 Klubben
Veiadresse:	Utfrøyveien 790, gatenr 20003 7270 Dyrvik	<b>Valgkrets:</b>	3 Sistranda
Oppdatert:	29.12.2017	<b>Kirkesogn:</b>	9060901 Frøya

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	08.06.1984	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	2 304,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5014/50/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	08.06.1984	Avgiver	5014/50/4	-2 306,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5014/50/79	2 306,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183359959			Antall etasjer:	

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



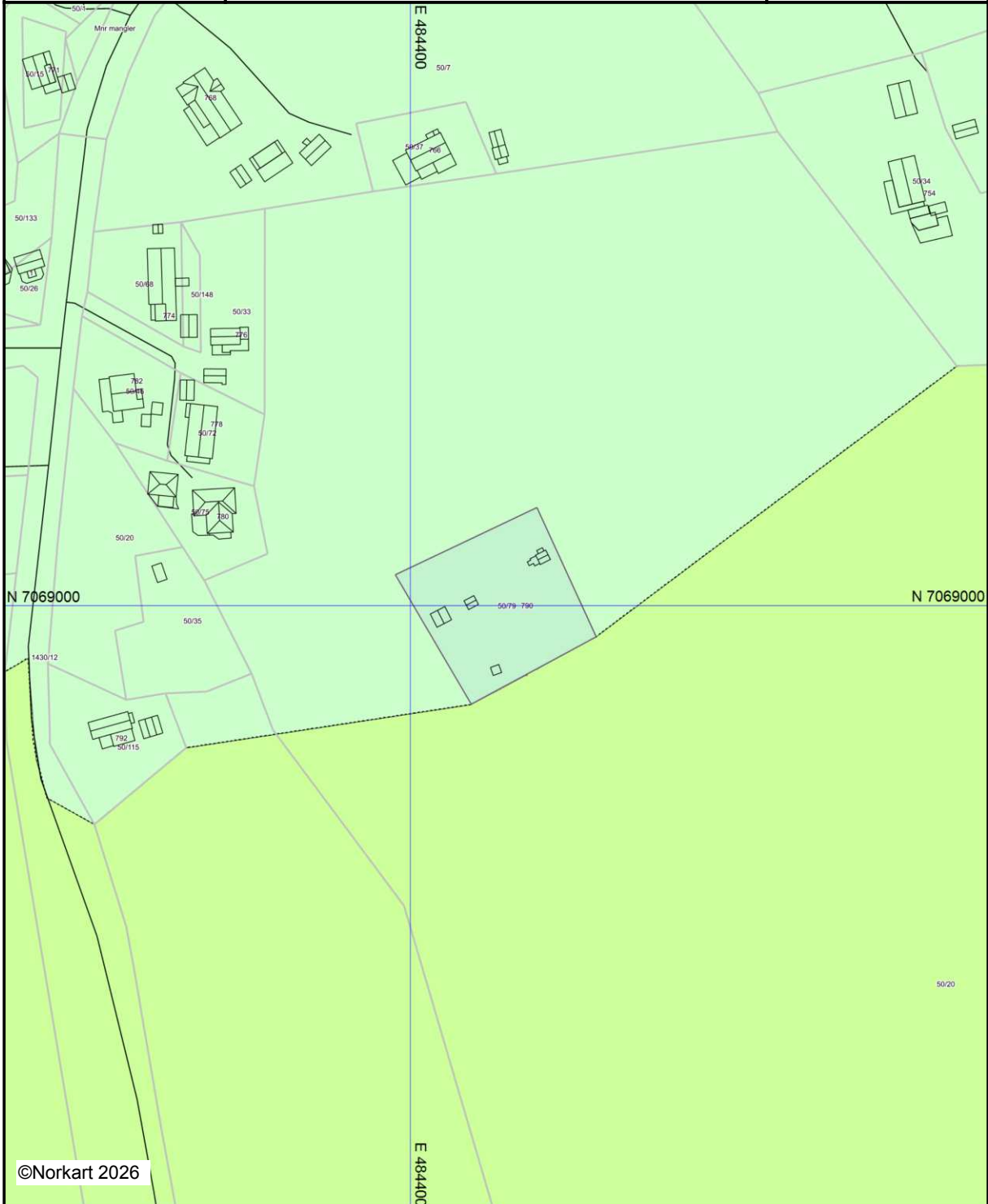
Frøya kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 50/79  
Adresse: Utrøyveien 790  
Utskriftsdato: 02.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*  
 Bebyggelse og anlegg - eksisterende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*  
 LNFR-areal - eksisterende


 LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*  
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*  
 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann


*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*


 Faresone grense


 Sikringsonegrense

 Byggegrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - eksisterende



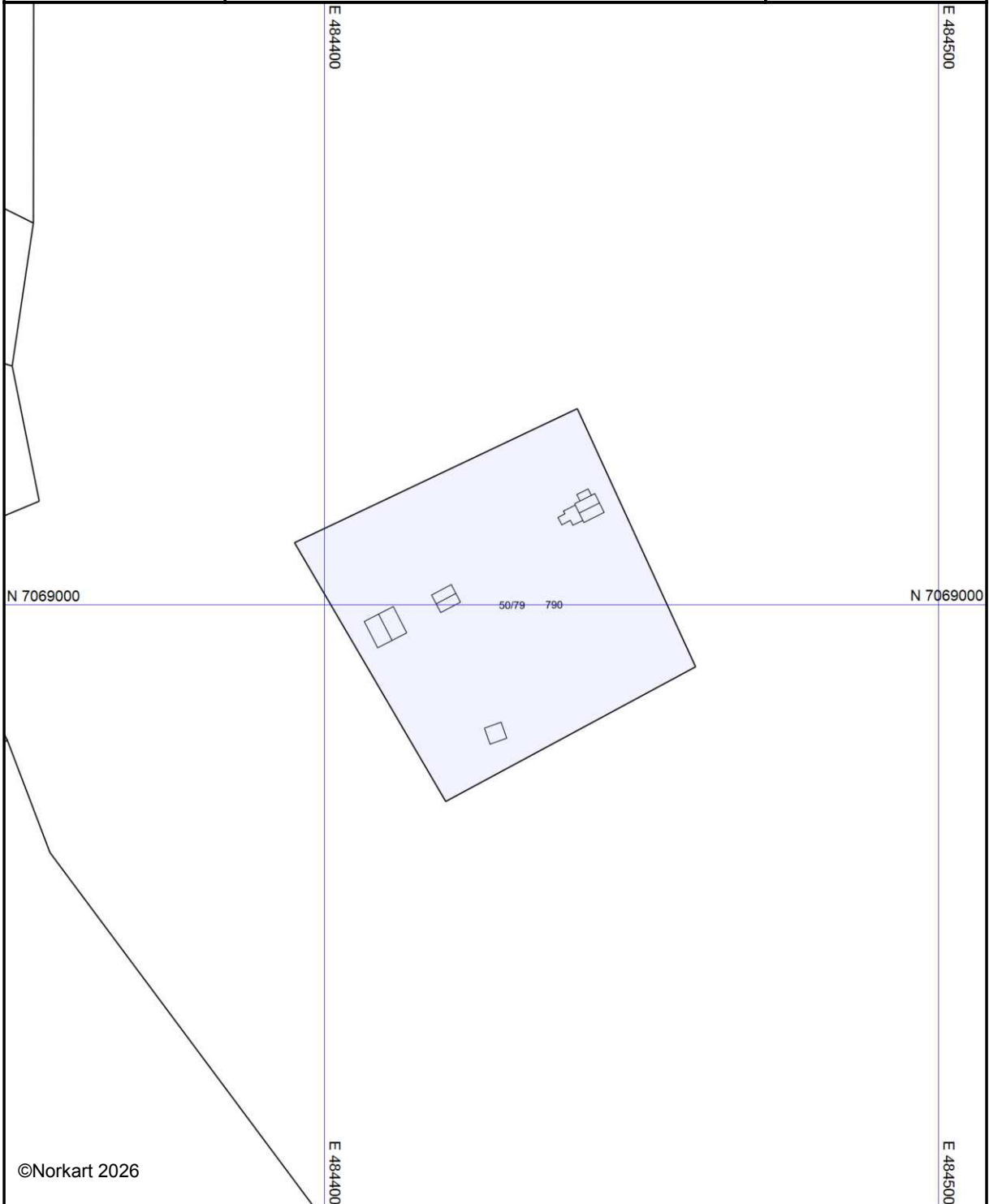
Frøya kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 50/79  
Adresse: Utrøyveien 790  
Utskriftsdato: 02.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



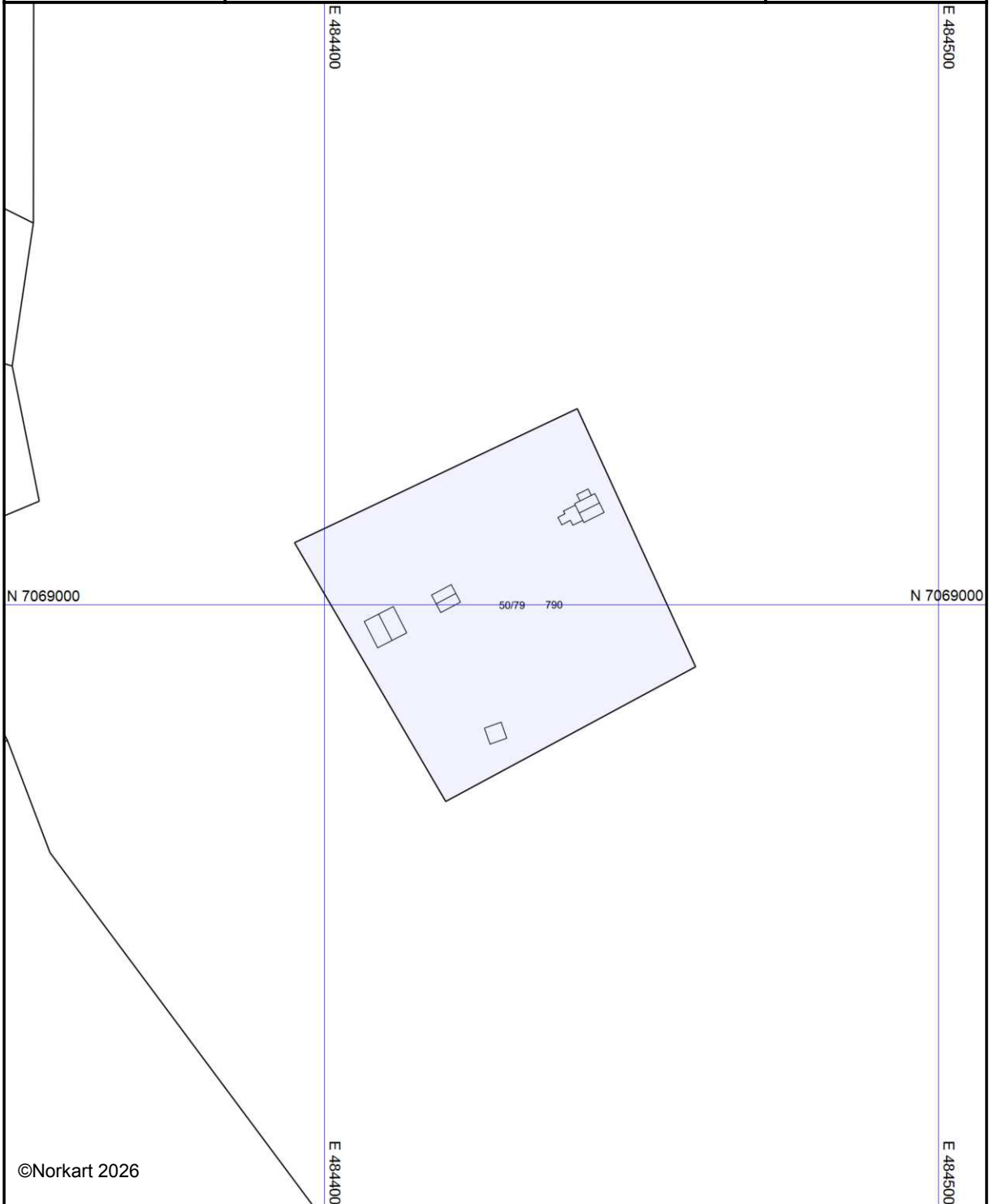
Frøya kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 50/79  
Adresse: Utrøyveien 790  
Utskriftsdato: 02.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



FRØYA KOMMUNE  
Kraft og mangfold

Vedlegg 2

# Kommuneplanens arealdel 2022-2034 PLANBESTEMMELSER

Dato: 27.04.23



FORORD

Kommuneplan for Frøya viser hvilken retning vi ønsker for utvikling av Frøyasamfunnet. Den er en felles plattform for Frøya kommune som organisasjon, andre offentlige myndigheter, næringsliv, lag og foreninger samt ikke minst den enkelte innbygger.

Planen er et resultat av en lengre prosess med som har involvert flere i vårt lokalsamfunn. Utfordringen i de nærmeste årene blir å sette kommuneplanen ut i handling. Dette krever fortsatt godt samarbeid og stor innsats.

Næringslivet i Frøya kommune er i kraftig vekst. Kommuneplanens arealdel vedtatt 24.10.19 (med egengodkjenning etter megling 27.03.20) er i perioden 2021 – 2022 gjennomgått en tematisk rullering med mål om få tilstrekkelige arealer til den næringsutviklingen som forventes.

Bestemmelsene er ved revisjon 2022 gjennomgått i sin helhet.

Følgende endringer er gjort:

- Tydeliggjøring/ presiseringer/bedre struktur for å lette plan- og byggesaksbehandlingen.
- Revisjon av bestemmelser til næringsformål i sin helhet.
- Revisjon av bestemmelser til fritids- og turistformål i sin helhet.
- Bestemmelser om avbøtende tiltak til hvert enkelt nytt konkrete areal tatt inn 2023.
- Nye tema som er aktuelle å hensynta (håndtering av matjord, infiserte frømasser fra Sitkagran, håndtering av steinmasser, vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften) og boligsosial arealplanlegging.
- Bestemmelser revidert og tatt ut etter Innsigelser og faglige råd fra sektormyndigheter.

Frøya kommune

#### Revisjonsoversikt

Kommuneplanens arealdel – revisjonsoversikt			
24.10.19	KPA 2018 - 2030	FK egengodkjenner KPA unntatt arealer med innsigelse	Alle areal – hele kommunen
27.03.20	KPA 2018- 2030	FK egengodkjenner meklingsvedtak	Alle areal – hele kommunen
24.01.23	KPA (2018) - 2022 - 2034	Tematisk rullering -næringsarealer	Næringsformål og fritids- og turistformål

## INNHOLDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse .....	2
Innledning og anvendte forkortelser .....	5
Generelle og tematiske bestemmelser .....	7
§1 Forhold til kommunedelplaner og kommuneplaner .....	7
§2 Forholdet til reguleringsplaner .....	7
§3 Krav om reguleringsplan ( <i>pbl. § 11-9. nr. 1</i> ) .....	8
§4 Forbud mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag ( <i>pbl. § 1-8</i> ) .....	9
§4.1 Innsjøer og vassdrag .....	9
§5 Utbyggingsavtaler ( <i>pbl. 11-9. nr. 2, jf. § 17-2</i> ) .....	10
§6 Rekkefølgekrav .....	10
§7 Form og arkitektur .....	11
§8 Barn og unges interesser .....	11
§9 Universell utforming/tilgjengelighet for alle .....	12
§10 Landskap og grønnsstruktur .....	12
§11 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet .....	12
§11.1 Vann og flom .....	12
§11.2 Støy .....	13
§11.3 Luftkvalitet .....	14
§11.4 Avfall og lagring .....	14
§11.5 Håndtering av matjord .....	14
§11.6 Infiserte frømasser fra sitkagran .....	15
§11.7 Håndtering av steinmasser .....	15
§11.8 Uteoppholdsareal og lekeareal .....	15
§11.9 Biologisk mangfold .....	16
§11.10 Kulturminner og kulturmiljø .....	17
§11.11 Teknisk infrastruktur .....	17
§11.12 Vann og avløp og overvannshåndtering .....	18
§11.13 Vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften) .....	19
§11.14 Parkering og transport .....	19
§11.15 Folkehelse og kriminalitetsforebygging .....	20
§11.16 Boligsosial arealplanlegging .....	20
§12 Bebyggelse og anlegg §§ 11-7 og 11-10 .....	20
§12.1 Boligbebyggelse- nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr.1</i> ) .....	20
§12.2 Fritidsbebyggelse- nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	21
§12.3 Næringsbebyggelse- nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	22
§12.4 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	27
§12.5 Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	28
§12.6 Tjenesteyting – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	28
§12.7 Forretning – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	28
§12.8 Andre typer bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	28
§12.9 Naust ( <i>§11-7. Nr. 1</i> ) .....	29
§12.10 Sjø/sjøbod og brygge ( <i>§ 11.7. Nr.1</i> ) .....	29

§12.11	Massedeponi (§ 17.7 andre ledd nr.1) .....	31
§12.12	Råstoffutvinning (§ 17.7 andre ledd nr.1) .....	31
§12.13	Grav og urnelund – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1) .....	31
§12.14	Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1) .....	31
§13	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr.2 og §11-11) .....	32
§13.1	Havn – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2) .....	32
§13.2	Kommunale veger (§ 11.7. Nr.2) .....	33
§13.3	Parkering – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2) .....	33
§13.4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2) .....	33
§14	Grønnstruktur (§11-7 nr. 3 og §11-11) .....	33
§14.1	Friområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 3) .....	33
§15	Landbruks-, natur- og friluftsmål (§11-7. nr. 5 og §11-11) .....	33
§15.1	LNFR - areal – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.5 og §11-11) .....	33
§15.2	LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 Nr. 2. – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 5 og §11-11) .....	35
§16	Bruk og vern av sjø og vassdrag med ELLER UTEN tilhørende strandsone (§11-7 nr.6 og §11)	36
§16.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 6) .....	36
§16.2	Havneområde i sjø – nåværende og framtidig (§ 11.7. Nr. 6) .....	37
§16.3	Farleder – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	37
§16.4	Småbåthavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	38
§16.5	Fiske – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	38
§16.6	Friluftsområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	39
§16.7	Naturområde .....	39
§16.8	Kombinerte formål i sjø og vassdrag– nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	39
§16.9	FH- fiskerihavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	39
§16.10	NAF- naturområde/akvakultur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	40
§16.11	FN- friluftsområde/natur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	40
§16.12	Natur/friluftsområde/fiskeinteresser – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6) .....	40
§16.13	Vassdrag/ferskvann med byggeforbud .....	40
§17	Hensynssoner (§ 11-8 bokstav a-f, 12-6) .....	40
§17.1	Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)	40
§17.2	Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a) .....	40
§17.3	Faresone høyspenningsanlegg (11-8, bokstav a) .....	41
§17.4	Sone med særlig hensyn til militær virksomhet (§11-8, bokstav a) (h380) .....	41
§17.5	Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c) .....	41
§17.6	Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (§11-8, bokstav c) KM_Titran, KM_Hammarvatnet, KM_Halten, Stabben fort .....	42

§17.7 Sone med særlig hensyn til landskap (§11-8, bokstav c) LS_Espneset, LS_Rottingen, IS_Inntian, LS_Vågøya .....	43
§17.8 Sone med særlig hensyn til naturområder (§11-8, bokstav c) NA_Hjertøya, NA_Kalksjø, NA Uttian.....	43
§17.9 Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d).....	43
§18 Bestemmelsesområde (§11-9).....	44
§18.1 #1 FoU-areal i sjø .....	44

## INNLEDNING OG ANVENDTE FORKORTELSER

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i lov om planlegging og byggesaksbehandling 2008 (*plan- og bygningsloven, heretter kalt PBL.*) § 1-6, jf. også § 20-1, første ledd bokstav a–m. Tiltak kan bare settes i verk dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplaner. Etter PBL. § 1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i avsnitt 1 og 2 i denne planens bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel, det vil si plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til PBL. § 11-6, rettslig bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i PBL. § 1-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser. Retningslinjene er vist i kursiv sammen med bestemmelsene de utfyller. Hensikten er å klargjøre eventuelle begrep i bestemmelsene og hva som ligger bak intensjonen med bestemmelsen. Retningslinjene skal legges til grunn ved plan- og byggesaksarbeid, men er ikke juridisk bindende slik bestemmelsene er. I Frøya kommune er forekommer ikke reindrift. Formel betegnelse LNFR til landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsformål er her kortet ned til LNF (landbruks-, natur- og friluftformål).

Anvendt begrepsbruk er forklart i tabellen nedenfor.

Begrep	Beskrivelse	Kilde
<b>Boenhet</b>	Bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal benyttes til boligformål	TEK17, § 1-3
<b>Hovedfunksjoner</b>	Stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.	TEK17, § 1-3
<b>Varig opphold</b>	Rom for varig opphold i boenhet er stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom. Et tiltak kan ha rom til varig opphold uten å være en boenhet.  Rom for varig opphold i arbeids- og publikumsbygg er arbeidsrom og publikumsrom. Lagerrom, korridor, gang, garderobe, toalett, dusjrom og liknende er ikke rom for varig opphold.	TEK17, § 1-3
<b>Helårsbolig</b>	En helårsbolig er en bolig ment for helårsbruk og som er registrert som en helårsbolig i matrikkelen.	
<b>Fritidsbolig</b>	En fritidsbolig er en bolig ment for delårsbruk og kan ikke benyttes som helårsbolig.	

<b>Sekundærbolig</b>	En sekundærbolig vil være matrikkelført som en helårsbolig, men kan benyttes som både helårsbolig og fritidsbolig.	
<b>Hybel</b>	En hybel er ikke en selvstendig boenhet, og skal ha tilgang til øvrig boligareal.	
<b>Sekundærleilighet</b>	En sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med separat inngang.	
<b>Anneks</b>	Et anneks er et frittliggende bygg i tilknytning til bolig eller fritidsbolig, ment for varig opphold. Et anneks kan ikke være en egen boenhet.	
<b>Erstatningsbygg</b>	Et erstatningsbygg er tiltak som erstatter et eksisterende bygg som er nedbrent, skal rives eller av andre grunner søkes erstattet. Et erstatningsbygg skal ha tilnærmet likt fotavtrykk og bruksareal, og må settes opp til samme formål som eksisterende.	
<b><u>Resttomt</u></b>	Ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter)	

Anvendte forkortelser med forklaringer nedenfor.

<b>Forkortelse</b>	<b>Forklaring</b>
<b>PBL</b>	Plan- og bygningsloven
<b>BYA</b>	Bebygd areal
<b>MUA</b>	Minste uteoppholdsareal
<b>TEK 17</b>	Byggteknisk forskrift
<b>dBA</b>	En dB-skala som legger størst vekt på de frekvensene ørene våre oppfatter best, og som er mest brukt i støyregelverket.
<b>SEFRAK</b>	Et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner
<b>BRA</b>	Bruksareal
<b>Daa</b>	Dekar
<b>NN2000</b>	Høydesystemet som ligger til grunn når man angir meter over havet ( <i>moh.</i> )
<b><u>BK</u></b>	<u>Bruksklasse</u>

## GENERELLE OG TEMATISKE BESTEMMELSER

Plankrav, rekkefølgekrav og innholdet i utbyggingsavtaler

### §1 FORHOLD TIL KOMMUNEDELPLANER OG KOMMUNEPLANER

**§1.1** Følgende Kommunedelplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel: Kommunedelplan for Sistranda (*planid: 1620201508*), vedtatt 27.09.2018. Ved motstrid gjelder denne plan vedtatt 24.01.23.

**§1.2** Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt oktober 2019.

*Kommunedelplanen suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.*

### §2 FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER

**§2.1** Vedtatte reguleringsplaner i kommuneplanens område BA1 gjelder uendret. Ved motstrid gjelder KPA vedtatt 24.01.23.

**§2.2** Der byggegrense mot sjø ikke er angitt i reguleringsplaner for kommuneplanens områder BA1 og BA3, gjelder angitt byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel.

**§2.3** Dersom regulerings- og/eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om byggehøyde, eller kun angir byggehøyde i form av etasjetall, kan bebyggelsen oppføres med en maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og en maksimal mønehøyde på 9,0 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bestemmelser om maksimalt etasjetall skal ikke gjelde.

**§2.4** Dersom ikke annen møne-/gesimshøyde er fastsatt i gjeldende plan, kan garasjer, carport, uthus eller liknende frittliggende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, ha en maksimal gesimshøyde på 3 meter og en maksimal mønehøyde på 4 meter. Dette inkluderer også anneks som er ment til varig opphold, men som ikke er en egen boenhet. Bestemmelser i regulerings- eller bebyggelsesplaner om maksimalt etasjetall for slike bygg skal ikke gjelde.

**§2.5** Dersom regulerings- eller bebyggelsesplan ikke inneholder bestemmelser om utnyttelsesgrad, skal bebygd areal per tomt ikke overskride %-BYA=30%.

**§2.6** I eldre reguleringsplaner hvor det er krav om bebyggelsesplan, skal det utarbeides illustrasjonsplan som vedlegges søknad om tiltak for det aktuelle område.

**§2.7** Ved regulering skal det oppgis minimum antall boliger innenfor planområdet, jfr. jordlova § 9.

**§2.8** Ved utbygging av eldre reguleringsplaner, skal det gjøres en konkret vurdering om behov for endringer som følge av konsekvenser av klimaendringer.

Retningslinje for minimum antall enheter pr. daa for ulike boligformål i reguleringsplan:

- Boligbebyggelse: 2 enheter pr. daa.
- Boligbebyggelse – frittliggende – småhusbebyggelse: 1 enhet pr. daa.
- Boligbebyggelse – konsentrert – småhusbebyggelse: 1,5 enhet pr. daa.
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse: 3 enheter pr. daa.

### §3 KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9. NR. 1)

- §3.1** I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg jf. PBL. § 11-7 nr. 1 og samferdselsanlegg jf. PBL. § 11-7 nr. 2 kan tiltak som nevnt i PBL. § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. PBL. § 11-9 nr. 1. Gjelder ikke unntak etter § 3.3.
- §3.2** Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn krever reguleringsplan.
- §3.3** Unntak fra krav om reguleringsplaner:
- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
  - Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
  - På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
  - Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m<sup>2</sup>.
  - Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
  - Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

*Ny bebyggelse må kunne innpasses i en bestående struktur, og underordne seg eksisterende bebyggelse når det gjelder høyde og volum. Tilsvarende gjelder også for boligbygging på ubebygde eiendommer innenfor etablerte boligstrøk (resttomter) i områder definert som områder for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel. Ved bebyggelse av resttomter skal det dokumenteres at følgende punkt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er ivaretatt: 8 Barns interesser, 11 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet, 11.9 uteoppholdsareal og lekeareal, og 14 kulturminner og kulturmiljø.*

*I områder som ligger utenfor hovedformål bebyggelse og anlegg bør tiltak som nevnt i § 20-1 ikke finne sted før det er gitt dispensasjon, eller utarbeidet reguleringsplan med planprogram og konsekvensutredning, jf. PBL. §§ 12-3 og 4-2. Spørsmål om oppstart av reguleringsplan utenfor hovedformål kan forelegges Planutvalget for uttalelse før oppstart (oppstartsmøte) kan finne sted.*

## §4 FORBUD MOT TILTAK MV. LANGS SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 1-8)

### §4.1 Innsjøer og vassdrag

**§4.1.1** Langs innsjøer og vassdrag vist med flate i kartbase N50 er det en byggeforbudssone på 50 meter. Innenfor den generelle byggeforbudssonen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBL §1-6.

*Forbudet gjelder ikke der det senere fastsettes en annen byggegrense med tilhørende bestemmelser i reguleringsplan.*

**§4.1.2** Forbudet gjelder ikke følgende tiltak, under forutsetning av at disse ikke medfører negative konsekvenser for allmenne interesser, kulturminneverdier og naturverdier. Tiltakene listet under er avklart med tanke på byggegrense mot sjø, PBL §1-8:

- Ikke søknadspliktig fasadeendring, vedlikehold eller reparasjon av eksisterende, godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg der dette ikke endrer bygningens karakter eller BYA.
- Rivning av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Tiltak og midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som fremmer friluftsliv og kulturell aktivitet jf. PBL §30-5. Skal være tilgjengelig for allmennheten.
- Anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friluftsområder.
- Nødvendig oppføring av driftsbebyggelse for landbruket. Krav til landbruksfaglig behovsvurdering.
- Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt.
- Fradeling av bebygd areal for naust.

**§4.1.3** Langs vassdragene skal det opprettholdes eller utvikles en naturlig vegetasjonssone på minst 10 meter bredde på hver side målt fra vassdragsbredden ved normalvannstand/-vannføring jfr. Vannressursloven §11.

**§4.1.4** Lukking/utfylling av vassdrag med årssikker vannføring er forbudt. Ved nødvendig kryssing av vassdrag skal vassdragets naturlige bredde og -bunn legges til grunn for valgt løsning og utforming av anlegg (bru/kulvert). Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg

**§4.1.5** For nevnte detaljreguleringsplaner i nedenstående tabell skal inntegnet byggegrense i plan gjelde som byggegrense mot sjø. Merket i plankart som BA2 (*Bebyggelse og anlegg*). Ved eventuell motstrid gjelder disse reguleringsplanene foran kommuneplanens arealdel.

<b>Sula – Vassøya, Strangøya og Føllingen gnr. 64, bnr. 1 (1620201304)</b>
<b>Håvika havsgård (1620200202)</b>
<b>Veisan 2 (1620201607)</b>
<b>Holahaugan boligområde (1620201004)</b>
<b>Grindfaret (1620201603)</b>
<b>Setra og Strømsholmen (1620201405)</b>
<b>Vikan gnr. 41, bnr. 24 (1620201604)</b>
<b>Storbåtbukta (1620200907)</b>
<b>Dyrvik boligområde (160200702)</b>
<b>Nabeita boligfelt (1620201105)</b>
<b>Øya gnr. 8, bnr. 4 (1620201401)</b>

- §4.1.6** For nåværende og fremtidige områder avsatt til bebyggelse og anlegg (BA) og LNF hvor er tillatt med spredt utbygging jfr. PBL. §11-7 pkt. 5 bokstav b, er byggegrense mot sjø sammenfallende med formålsgrense og fremgår av plankartet.

## §5 UTBYGGINGSAVTALER (PBL. 11-9. NR. 2, JF. § 17-2)

- §5.1** I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jfr. §17-2 1. ledd).
- §5.2** Kommunen kan også pålegge utbygger delinnbetaling (*innbetaling til fond*) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende for utbygger i forhold til utbyggingens art og omfang. Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til andre tiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

*Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- og sykkelvei, infrastruktur i grunnen, renseanlegg for vann- og/eller avløpsanlegg, turveier, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.*

## §6 REKKEFØLGEKRAV

- §6.1** Før det kan igangsettes bygging eller planlegging skal følgende være sikret på enkelttområdene:
- §6.1.1** Generelt
- Eksisterende regulerte næringsareal skal utnyttes best mulig før nye tilliggende utbyggingsareal tas i bruk.

- Der det er aktuelt, tillates beiting inntil områdene bygges ut.

#### §6.1.2 Boligformål

- For område B6 og B7 skal regulert gang- og sykkelvei mellom Hammarvika og Melkstaden være opparbeidet før det kan igangsettes bygging.
- Flatval/Hamarvik: Før det tillates bygging av nye boligfelt nord for Fv. 716 på Flatval/Hamarvik skal det etableres trygge krysningspunkt til gang- og sykkelvei til sørsiden av Fv. 716.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligfelt B8 skal ny adkomst til fylkesveien opparbeides før arbeidet med infrastruktur til feltet starter.
- Det stilles krav til naturmangfoldkartlegging ved detaljregulering av område B6, B7, B8 og B11.
- For område B7 og B11 gjelder jordloven frem til detaljplan for området er vedtatt.
- For å ivareta drift av landbruksarealene på område B7 lengst mulig, skal utbygging skje etappevis og ikke være til hinder for landbruksdrift av resterende areal.

#### §6.1.3 Næringsformål

- For rekkefølgekrav for næringsformål se § 23.3.

## §7 FORM OG ARKITEKTUR

- Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg tilpasset omgivelsene, skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold, kulturlandskapet og byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha helhetlig form-, farge- og volumoppbygging. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.
- I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og fjernvirkning.

## §8 BARN OG UNGES INTERESSER

- Ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer ivaretas.
- Statlig planretningslinje/forskrift om barn og planlegging skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.

- Det legges inn barnetråkk-søk ved oppstart av nye reguleringsplaner der kommunen finner det nødvendig.

*Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre snarveier, gang- og sykkel forbindelser og varierte aktivitetsområder.*

*Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen, og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsareal skal reguleres eller sikres på annen måte, det skal ligge i rimelig nærhet av det arealet som omdisponeres, og det skal ha god og sikker tilgjengelighet og minst tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter.*

*Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. De skal få uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser. Barnetråkk og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet (FUR) skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.*

## §9 UNIVERSELL UTFORMING/TILGJENGELIGHET FOR ALLE

- Ved regulering skal det redegjøres for forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder, i henhold til enhver tids gjeldende veileder om universell utforming i planlegging (KMD).
- Kravene til byggeteknisk forskrift TEK 17, eller senere revideringer, skal oppfylles.

## §10 LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

- Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.
- Åsprofiler, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.
- Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapt kvaliteter.
- Boliger/fritidsboliger skal underordne seg landskapet. Nye bygninger skal ikke plasseres på høydedrag. De bør plasseres i nedkant av knauser og topper.

## §11 MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### §11.1 Vann og flom

- §11.1.1 Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom. Ny bebyggelse for varig opphold skal ikke ligge lavere en kote +3 NN2000.
- §11.1.2 Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.
- §11.1.3 Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.
- §11.1.4 I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. I områder der det er

identifisert utfordringer knyttet til overvannshåndtering av flomregn må dette løses i planprosessene.

- §11.1.5 Tiltak etter § 20-1 kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilfredsstillende fordrøyning eller håndtering av overvann på egen grunn.
- §11.1.6 I områder som med sikkerhet ikke ligger på fjell, kreves geoteknisk vurdering. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.
- §11.1.7 For tiltak i strandsone og sjø som medfører terrenginngrep i form av graving, mudring og/eller utfylling, må det gjennomføres en geoteknisk vurdering som konkluderer med sikker byggegrunn.

---

*Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk. Geoteknisk utredning skal være utført av skredfagkyndig jf. Pbl. §28-1, sikkerhetskravene i TEK17 §7-3 skal være oppfylt, og NVEs kvikkleireveileder 1/2019 skal være lagt til grunn.*

## §11.2 Støy

- §11.2.1 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende i henhold til «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)».
- §11.2.2 (T-1442), eller senere revideringer, legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.
- §11.2.3 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.
- §11.2.4 Følgende vilkår skal være oppfylt ved bygging i gul og rød støysone: minst 50 % av oppholdsrommene i hver boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone. Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side.
- §11.2.5 For hver boenhet skal støy på stille del av uteoppholdsarealer ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone. Herunder skal felles lekeplasser og privat uteoppholdsareal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone, ref. Støykrav i normen. Støyverdiene for øvrig påkrevd uteoppholdsareal skal ligge klart under nedre grenseverdier for rød støysone.

---

*Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.*

### §11.3 Luftkvalitet

- §11.3.1** Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal det vurderes gjennomført tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

*Ved regulering av og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing, skal anbefalte grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) være retningsgivende. Krav til bygge- og anleggsfasen*

- §11.3.2** Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen for større bygge og anleggstiltak, skal ligge ved byggesøknaden før igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping.
- §11.3.3** Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- §11.3.4** Støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i «Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)», og luftkvalitetsgrenser angitt
- §11.3.5** Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal tilfredsstilles.

### §11.4 Avfall og lagring

- §11.4.1** Reguleringsplan skal ivareta krav til oppstillingsplass for renovasjon (returpunkt) og adkomst for renovasjonsbiler etter de til enhver tid gjeldende krav hos renovasjonsselskap.
- §11.4.2** Oppsamling og mellomlagring av avfall utenom ordinær renovasjonsordning er ikke tillatt.
- §11.4.3** Lagring av kasserte løse gjenstander på en slik måte og omfang at det er skjemmende eller kan være til skade eller ulempe for miljøet er ikke tillatt. Jf. Forurensingslovens §28.
- §11.4.4** På utomhus næringsarealer er det ikke tillatt med lagring av løse gjenstander som ikke er nødvendig for den aktuelle næringsvirksomheten.

### §11.5 Håndtering av matjord

- §11.5.1** Ved utbygging som medfører håndtering av matjord skal det utarbeides en matjordplan etter kommunens veileder for håndtering av matjord.
- §11.5.2** Matjordplan skal være godkjent av kommunen før vedtak av ny detaljreguleringsplan.
- §11.5.3** Ved søknadpliktige tiltak etter eldre reguleringsplaner skal også disse bestemmelsene gjelde.

*Med eldre reguleringsplaner menes alle reguleringsplaner vedtatt før 2018*

### §11.6 Infiserte frømasser fra sitkagran

- §11.6.1 Alle tiltak som medfører berøring av infiserte frømasser fra sitkagran, skal følge kommunens prosedyre for håndtering av infiserte frømasser fra sitkagran.

### §11.7 Håndtering av steinmasser

- §11.7.1 Ved regulering skal det dokumenteres om massene har egnet kvalitet som byggeråstoff, om overskuddsmasser kan brukes i andre områder, og hvordan massebalanse ivaretas ved utbygging.

### §11.8 Uteoppholdsareal og lekeareal

- §11.8.1 Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, tomtedelingsplan og søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg. Fellesareal og lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det gir ferdigattest for bygg innenfor planområde.
- §11.8.2 I arealplanlegging og ved søknad om tiltak skal byggeområder disponeres og nye bygg plasseres slik at det oppnås gode private og felles utearealer. Felles areal skal ha som minimum en sandkasse el. annet lekeapparat beregnet på småbarn (1-5 år), benk, grønstruktur og noe fast dekke. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal ha tilfredsstillende støyforhold, maks 55 dB. Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsarealer av tilstrekkelig størrelse og kvalitet i samsvar med følgende areal og kvalitetskrav:

Privatareal	MUA, m <sup>2</sup> /bolig (boenhet)
Eneboliger	150m <sup>2</sup>
Tomannsboliger	150m <sup>2</sup>
Rekkehus	75m <sup>2</sup>
Bygg med 4 boenheter eller fler. Leilighetsbygg, blokk osv.	7m <sup>2</sup>

*Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, økes kravet til privat uteareal med areal tilsvarende den nye leilighetens bruksareal.*

Antall boenheter per minimum fellesareal	Minimum fellesareal
Inntil 5 boenheter	Min. 200 m <sup>2</sup>
5 – 15 boenheter	Min. 350 m <sup>2</sup>
15 – 30 boenheter	Min. 600 m <sup>2</sup>
Over 30 boenheter	Min. 1000 m <sup>2</sup>

**§11.8.3** Uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- Lokalklima: Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn. Terrengtet skal ingen steder være brattere enn 1:3. Brattere areal kan likevel medregnes dersom det har spesielle bruksverdier (for eksempel som akebakke).
- Helse, miljø og sikkerhet: Arealene skal ha trafiksikker plassering og tilkomst, og skal skjermes mot støy, rasfare, stråling, forurensning og annen helsefare.
- Form og struktur: Arealene skal ha hensiktsmessig form, størrelsesfordeling og plassering, og restarealer medregnes ikke. Minst 50 % av fellesarealet skal ligge samlet og sentralt i boligområdet.
- Opparbeiding: Arealene skal sikres opparbeiding med god og varig kvalitet, og skal ferdigstilles samtidig med første boligenhet. Arealene skal både invitere til samhandling mellom ulike bruker- og aldersgrupper og gi rom for skille mellom ulike typer av aktiviteter.
- Lokalisering: Alle boenheter skal ha tilgang til fellesområder maksimum 50 m fra byggets hovedatkomst. Fellesområdene skal primært ligge på bakkeplan, alternativt kan inntil 50 % legges på opparbeidet dekke med god terrengkontakt og god kontakt med hovedinngang.

**§11.8.4** Lekeplassutstyr skal være opparbeidet i tråd med Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

**§11.9 Biologisk mangfold**

**§11.9.1** Alle reguleringsplaner skal vurderes i henhold til naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8-12.

**§11.9.2** I saker der kunnskap om det biologiske mangfoldet ikke er tilfredsstillende gjelder føre var-prinsippet. Dersom kommunen krever det, skal tiltakshaver gjennomføre undersøkelser med sikte på å forbedre kunnskapsgrunnlaget (jf. NML §§ 8 og 9). Kunnskapskravet skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for at det planlagte tiltaket kan skade naturmangfoldet.

**§11.9.3** Arealer med registrerte verdier for biologisk mangfold, områder med kulturlandskapsverdi skal ivaretas. Naturbasen og Artsdatabanken, i tillegg til lokal kunnskap skal benyttes i vurdering av naturmangfoldverdier.

**§11.9.4** Beplantning innenfor planområder skal bestå av stedegne arter. Ved funn av fremmede skadelig plantearter som kan spres til naturen, skal

disse fjernes i samråd med kommunen. Ved motstrid skal denne bestemmelsen gjelde foran eldre reguleringsplaner.

#### §11.10 Kulturminner og kulturmiljø

- §11.10.1 Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført før 1850 skal det foreligge samtykke fra regional kulturminnemyndighet.
- §11.10.2 Ved tiltak på SEFRAK-registrert bebyggelse oppført mellom 1850 og 1900 skal grad av verneverdighet vurderes, og regional kulturminnemyndighet kan høres ved behov.
- §11.10.3 Ved uklarheter knyttet til byggeår eller vernestatus på SEFRAK-registrert bebyggelse, skal dette avklares før det gis tillatelse til tiltak.
- §11.10.4 Alle tiltak i eller ved fredete kulturminner, kulturminner med uavklart vernestatus samt bevaringsverdige kulturmiljø, krever dispensasjon fra lov om kulturminner og skal forelegges regional kulturminnemyndighet.

*Bygninger registrert i SEFRAK, (og som anses som verneverdige) skal søkes bevart. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene. Ved saksbehandling som angår kulturminner og kulturmiljø, skal nasjonal kulturminnedatabase, Askeladden, benyttes. Kommunen kan kreve tilbakeføring, istandsetting og lagring av verneverdig bebyggelse.*

#### §11.11 Teknisk infrastruktur

- §11.11.1 Ved regulering av områder til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i teknisk infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med teknisk infrastruktur menes:
  - Nødvendige teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, renovasjon og energiforsyning).
  - Blågrønnstruktur (friområder, lekeområder, herunder også adkomst til overordnet grønnstruktur og gang- og sykkelvegnett).
  - Trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder trygge skoleveger og generelt trygge tilbud langs veger og ved krysningspunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområder tas i bruk. Vurderingene skal inngå som en del av planbeskrivelsen til reguleringsplanen. Planbeskrivelsen skal inneholde eventuelle forslag til nye løsninger for teknisk infrastruktur.
  - Helhetlig leveringskapasitet for drikkevann for aktuelt plantiltak skal vurderes.
  - Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg er ferdig opparbeidet i tilstrekkelig grad.
  - Ved all planlegging og utbygging av kommunale veier og veier i private boligfelt, skal Statens Vegvesen håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

*Langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg hvor det ikke er regulert byggegrense, gjelder veglovens § 29.*

## **§11.12 Vann og avløp og overvannshåndtering**

### **§11.12.1 Vann og avløp**

- Nye boliger og fritidsboliger skal tilknyttes offentlig eller privat vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan pålegge tilknytningsplikt til offentlig vann- og avløpsanlegg, også for fritidsbebyggelse.
- Vann og avløpsanlegg som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres og bygges ihht. kommunens krav.
- For permanente bassenger med volum større enn 5 m<sup>3</sup> må det søkes om utslippstillatelse fra kommunens forurensningsmyndighet.
- VA-prinsippskisse skal inngå i alle reguleringsplaner. Prinsippskisse skal angi prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjoner og vise overvannshåndtering og flomveier.
- Byggegrenser mot offentlig hovedvann- og hovedavløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.

### **§11.12.2 Overvannshåndtering**

- Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent. Det kan skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og ved åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes.
- Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan håndteringen av overvann og flomveier er løst. Ved regulering, og senest ved søknad om tiltak, skal det utføres ROS-analyse/konsekvensutredning som dokumenterer at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket. ROS-analysen skal vise en vurdering av risiko for værrelaterte hendelser, inkludert hendelser man antar vil tilta i hyppighet og alvorlighetsgrad som følge av klimaendringer. Reguleringsplaner skal sette krav til at blågrønnstruktur, som vannspeil, vegetasjon, parkanlegg, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis, hvis dette vurderes som nødvendig.
- I byggesaken skal det redegjøres for planlagt overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse. Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp til det kommunale nettet. I slikt tilfelle skal det sammen med byggesøknaden legges ved tillatelse fra vann- og avløpsavdelingen for tilknytning til offentlig nett.

*All saksbehandling må forholde seg til den til enhver tids gjeldende VA-norm og Hovedplan for vann.*

### §11.13 Vannforekomster og vannkvalitet (etter vannforskriften)

- §11.13.1** Ved detaljregulering av tiltak som kommer i berøring med vannforekomster, skal det redegjøres for hvordan vannforskriftens §§ 4 og 12 er hensyntatt. Kunnskapsgrunnlaget for vannforekomsten skal oppgraderes, konsekvenser utredes og avbøtende tiltak beskrives.

### §11.14 Parkering og transport

- §11.14.1** Krav til parkeringsplass for bil følger av nedenstående tabell.

Krav til parkeringsplass	
<b>Fritidsbolig</b>	Minimum 1 p-plasser per boenhet
<b>Frittliggende småhus</b>	Minimum 2 p-plasser per boenhet.
<b>Konsentrert småhusbebyggelse</b>	Minimum 2 p-plasser per boenhet
<b>Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter</b>	Minimum 1,5 p-plasser per boenhet
<b>Blokkbebyggelse 4 roms og eller større leiligheter</b>	Minimum 2 p-plasser per boenhet
<b>Kontor og forretning</b>	Minimum 1 p-plass per 100 m <sup>2</sup>
<b>Industri og lager</b>	Minimum 1 p-plass per 100 m <sup>2</sup>
<b>Tjenesteyting</b>	Minimum 1 p-plass per 100 m <sup>2</sup>

- §11.14.2** Parkeringsareal på terreng skal vises på situasjonsplanen vedlagt søknad om tiltak, og medregnes ved beregning av tomteutnyttelsen. Parkeringsplass skal opparbeides med minstemål 2,5 x 5 meter. Med vegg på en eller begge sider skal bredde være 3 meter. Dersom boligutbyggingen krever at det avsettes areal for mer enn 10 parkeringsplasser, skal det i tillegg avsettes en gjesteplass for hver tiende plass. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.
- §11.14.3** Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være nære hovedinngang og minimum 6x 4,5 meter. Det skal settes av minimum 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- §11.14.4** All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs biloppstillingsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding. Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,5 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1m. For underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.
- §11.14.5** Det skal etableres 1-3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i områder avsatt til bolig. Tilsvarende skal avsettes ved utbygging av kontorer, butikker og arbeidsplasser.

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

*Kommunen kan i den enkelte sak stille strengere krav til parkering, dersom dette anses nødvendig ut fra eiendommens behov og tiltenkte bruk, herunder fastsette at et større antall plasser skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.*

*Parkering for sykler bør etableres lett tilgjengelig på bakkeplan med tak og stativ, samt i egne låsbare boder. Det bør også settes av plasser til sykkelvogner og transportsykler.*

#### **§11.15 Folkehelse og kriminalitetsforebygging**

**§11.15.1** Alle tiltak skal planlegges slik at fare for kriminelle handlinger og utrygghet reduseres.

**§11.15.2** Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområde.

*For å ivareta folkehelse bør oversikten over sentrale folkehelse tema for planprosesser som ligger på Helse direktoratet sin nettside legges til grunn. Barn og unges interesser, god tilgjengelighet og kommunens muligheter for å oppnå bærekraftig tjenesteyting og kriminalforebyggende tiltak vurderes for å ivareta folkehelse. Dette innebærer for eksempel tilgang til gang- og sykkelvei, solforhold, om det er støy, avstand til sosiale møteplasser, tilgang til muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv, avstand til handel og servicefunksjoner, avstand til barnehage/skole, samt avstand til legekontor og baser for helse- og omsorgstjenestene.*

#### **§11.16 Boligsosial arealplanlegging**

**§11.16.1** Det skal utarbeides en boligsosial plan basert på kartlegging og gjennomgang av den kommunale boligmassen. Boligsosial plan skal vise hvilke typer boliger det er behov for å få etablert.

**§11.16.2** Kommunens boligsosiale plan og retningslinjer for tildeling av kommunal bolig for vanskeligstilte, skal legges til grunn for all planlegging og søknad om tiltak.

### **§12 BEBYGGELSE OG ANLEGG §§ 11-7 OG 11-10**

#### **§12.1 Boligbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.1)**

**§12.1.1** Det er krav om detaljreguleringsplan for nye tiltak i områder for eksisterende og framtidig boligbebyggelse. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere plan, der forhold til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.

- Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m<sup>2</sup>.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.

**§12.1.2** Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak kan vurderes for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.

**§12.1.3** Tilbygg, påbygg, garasjer, uthus, anneks, med videre, på eiendommer med eksisterende bebyggelse, er tillatt uten ny reguleringsplan, så lenge den totale graden av utnytting ikke overstiger 40% BYA.

**§12.1.4** Nye bygninger skal tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og estetikk. Utnyttelsesgraden settes til maks 40% BYA.

**§12.1.5** Det skal avsettes en buffersone fra nye boliger til dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) på 30 meter.

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

**§12.1.6** B13 Stølan boligfelt

- Detaljreguleringsplan skal vise trafikksikker adkomst.
- Ved detaljregulering skal de deler av området som består av våtmark avsettes til naturområde.
- Ved detaljregulering skal eksisterende turstier til Langvatnet gjennom planområdet ivaretas og opparbeides for allmennheten.
- Ved detaljregulering skal naturtyper og rødlistede fuglearter utredes.

## **§12.2 Fritidsbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)**

**§12.2.1** Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengtilpasning vektlegges spesielt.

**§12.2.2** Innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.

- §12.2.3** Bygg skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmur blir lavest mulig og at silhuettvirkning unngås i forhold til naboer og ferdselsveier. Det kan kreves at nybygg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Største tillatte % BYA er 25 %.
- §12.2.4** Det skal være en buffersoner til dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) på 30 meter.

### §12.3 Næringsbebyggelse- nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.3.1** Innenfor formålet tillates både sjø- og landbaserte næringer.

*For næringsarealer langs sjø bør den sjønære delen av arealet forbeholdes sjøbaserte næringer. Det bør være lengst mulig avstand mellom matprodusenter og næringer det kan knyttes forurensning til.*

- §12.3.2** Innenfor område avsatt til næringsformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan.

Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
- Utbygging av eksisterende bebygde områder opp til % BYA 40 %.
- Konesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

- §12.3.3** Detaljregulering skal vise etappevis og terrassert utbygging, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.

- §12.3.4** Ved utbygging av nye næringsområder skal grad av utnytting være min. % BYA 50 %

- §12.3.5** Nye næringsbygg ved sjø skal ligge på minimum kote +3.0 NN2000.

- §12.3.6** Ved søknad om ny virksomhet, nye bygg, utvidet virksomhet innenfor næringsområder skal det dokumenteres godkjent adkomst og tilfredsstillende parkering for ansatte og besøkende.

- §12.3.7** Sjøkant skal bygges slik at det unngås avrenning/forurensning til sjø.

- §12.3.8** Ved utfylling i sjø skal det benyttes rene masser.

*Rene masser er jord, stein, grus, betong og andre bygningsmaterialer som ikke overskrider normverdiene i forurensningsforskriften, kapittel 2, vedlegg 1.*

- §12.3.9** Ved detaljregulering skal det vurderes om tak skal etableres som grønne tak for hekking og fordrøyning av overvann. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om grønne tak.
- §12.3.10** Ved detaljregulering må det gjøres særskilte vurderinger knyttet til forsyningsikkerhet av kraft til de områdene hvor det ønskes etablert ladekai.
- §12.3.11** Ved detaljregulering skal det vurderes om alternative energikilder som for eksempel solceller skal benyttes. Ut fra vurderingen vil det kunne stilles krav om alternative energikilder.
- §12.3.12** Ved detaljreguleringsplan skal bruk av miljøvennlige løsninger både i anleggsfase og driftsfase dokumenteres.
- §12.3.13** Det skal i detaljreguleringsplan dokumenteres at tiltaket ikke medfører utslipp som forårsaker forverring av økologisk tilstand i nærliggende vannforekomst.
- §12.3.14** Anleggs- og næringstransport skal i størst mulig utstrekning skje sjøvegs.
- §12.3.15 N Sørburøy**
- For område N Sørburøy åpnes det for følgende tiltak innenfor området; hotell/overnatting, bevertning, forsknings- og formidlingscenter med tilhørende fasiliteter.
  - Bygg for bevertning og forsknings- og formidlingscenter skal fullføres før hotell/overnatting igangsettes.
  - Ved detaljregulering skal det dokumenteres at tilfredsstillende utrykningstid for brann ivaretas.
  - Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.
- §12.3.16 N14 Husvika næringsområde I**
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
  - Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter ivaretas.
  - Trafiksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
  - Alle tak skal etableres som grønne tak for hekking og fordrøyning av overvann.
  - Sprengningsarbeid skal foregå utenfor hekketiden for hubro (15.02 - 01.09).
  - Ved detaljregulering skal det foretas fuglekartlegging.
  - Ved detaljregulering skal områder med semi-naturlig våteng skal bevares.

#### §12.3.17 N15 (A, B, C, D) + N28 Hestøya med tilleggsutvidelse

- Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for områdene N15 (A, B, C, D) og N28.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/fiskerihavn og nytt landareal for næring i områdene N15 A, B, og C. Nærmere avgrensning av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- For N28 tillates bygging av molo.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved utbygging skal lokalt viktig gytefelt for torsk og forekomst av ål hensyntas. Arbeid skal ikke foretas i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai.
- Ved detaljregulering skal ny adkomstveg til næringsområdene vurderes. Areal for veg skal ikke berøre verdifull kystlynghei.
- Ved detaljregulering skal det foretas fuglekartlegging og naturmiljø i sjø skal utredes.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

#### §12.3.18 N17 Frøya næringspark

- Eksisterende regulerte næringsareal i Frøya næringspark skal bygges ut før N17 tas i bruk.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Eksisterende adkomst skal videreføres til N17.
- Gang-/sykkelvei fra Dyrvik til avkjøring til næringsområdet skal opparbeides før brukstillatelse gis.
- Detaljregulering skal vise etablering av bussholdeplass ved avkjøring til næringsområdet.
- Ved detaljregulering skal en buffersone på 10 m avsettes mot Timannsvika. Buffersonen skal utformes som en naturlig overgang mellom utbyggingsområder og naturområde.
- Arbeid skal ikke foretas i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai
- Ved detaljregulering skal naturmiljø sjø og på land utredes.

#### §12.3.19 N18 (A, B, C) Ørnflaugvågen

- For områdene N18 A og B tillates det utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturområder i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal registrert dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) innenfor N18 C avsettes til landbruksformål.

- Ved detaljregulering skal naturtyper på land og i sjø, og forurensa sjøbunn utredes.

#### §12.3.20 N19 Tuvneset – Storheia

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av arealer som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal det avsettes en landbrukskorridor for beitedyr på minimum 14 m fra næringsområde N2 til N19.
- Ved detaljregulering skal fugl og naturtyper i sjø, og på land og sjøbunn utredes.

#### §12.3.21 N20 Nordhammarvika

- N20 skal sees i sammenheng med og reguleres sammen med N1 i gjeldende kommunedelplan for Sistranda.
- Det tillates etablering av næringer som ikke medfører støy eller annen forurensning for nærliggende boligbebyggelse.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Adkomst etableres ut fra adkomst til det eksisterende næringsområdet fra FV 714 Nordfrøyvegen.
- Ved detaljregulering skal det avsettes et vegetasjonsbelte langs FV 714 mellom N20 og N1 (KDP Sistranda)
- I anleggs- og driftsperioden må det tas hensyn til nærliggende akvakulturanlegg, og det skal ikke foretas arbeid i gyteperioden til torsk i månedene januar til mai.

#### §12.3.22 N23 Setra

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal.
- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal naturmangfold i sjø kartlegges.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Adkomst skal skje langs Strandavegen. Ved detaljregulering skal det utføres transportanalyse som grunnlag for oppgradering av eksisterende adkomstveg.
- I anleggsperioden skal adkomst til eksisterende tursti sikres og tursti langs sjøkant bevares.

#### §12.3.23 N26 Nordskag industriområde

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal.

- Det tillates utfylling i sjø for etablering av kai/havn og nytt landareal for næring. Nærmere avgrensning av areal som skal fylles ut i sjø avklares gjennom detaljreguleringsplan.
- Ved detaljregulering skal det utføres transportanalyse som grunnlag for avsetting av areal til
  - Adkomstveger.
  - Trafikksikker holdeplass for buss.
  - Trafikksikre forbindelser for myke trafikanter.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler.
- Ved detaljregulering skal dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) avsettes som landbruksområde.
- Ved detaljregulering skal det undersøkes om det finnes kulturminner i sjø. Ved funn av kulturminner i sjø skal NTNU Vitenskapsmuseet kontaktes.

---

*Utbedring av innseiling til Nordskagsvaet bør utredes ved detaljregulering.*

#### **§12.3.24 N27 Husvika næringsområde II**

- Mot sjø skal det ved detaljregulering avsettes en buffersone på 30 m.
- Detaljreguleringsplanen skal vise hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter skal ivaretas.
- Trafikksikkerheten til myke trafikanter skal sikres før brukstillatelse gis.
- Ved detaljregulering skal våtmarksforekomsten i området avsettes til naturområde.
- Sprengningsarbeid skal foregå utenfor hekketiden for hubro (15.02 - 01.09).
- Det skal foretas kartlegging av fugl og naturmiljø i sjø og på land ved detaljregulering.
- Ved detaljregulering skal det avsettes 10m byggeforbudssone på begge sider av bekk sør i området

#### **§12.3.25 N30 Geitøya Mausund**

- Utbyggingen skal tilpasses eksisterende næringsareal og adkomst.
- Ved funn av viktige naturtyper i sjø, skal kai etableres på peler eller flytebrygge.
- Utfylling i sjø kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at det ikke kommer i konflikt med marine naturtyper.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres at tilfredsstillende utrykningsstid for brann ivaretas.
- Ved detaljregulering skal det dokumenteres hvordan vannforsyning kan løses.

---

*Felles reguleringsplan bør vurderes mellom eksisterende næringsareal og N30.*

## §12.4 Fritids- og turistformål – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

### §12.4.1 Generelt

Innenfor område avsatt til fritids- turistformål kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:

- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.

### §12.4.2 Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 40% uten krav om detaljregulering.

*Fritids- og turistformål er blant annet rorbuer, utleiehytter, campingplasser og lignende. Utleiehytter kan blant annet omfatte kommersielt leirsted med mer, jfr. T-1490.*

### §12.4.3 Rorbu

- Rorbu kan benyttes til utleie, beboelse og/eller varig opphold
- Rorbu tillates oppført med størrelse inntil 75m<sup>2</sup> BYA og det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavlvegg plassert over lasteplass/sjø.
- Rorbu tillates oppført med fast platting/kaifront med rekkverk inntil 200 cm foran vegg mot sjø og inntil 100 cm langs en av sideveggene.
- Rorbu tillates oppført med innlagt vann og avløp.

### §12.4.4 Sørburøy glamping

- Tiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Det tillates ikke tiltak som medfører endring av grunn eller fylling i strandsonen. Peler kan tillates.
- Tiltaket skal ikke medføre varig forringelse på naturmiljøet.
- Tiltak skal tilpasses eksisterende kulturlandskap gjennom lokal fargebruk og materialbruk.
- Beiting tillates.
- Anleggsarbeid skal foregå utenfor hekketid (15.april til 20 juli).

### §12.4.5 FT7 Lille Aursøy

- Ved detaljregulering skal det foretas fugle- og naturtyperegistreringer på land.

### §12.4.6 FT8 Karvika

- Det skal sikres tilgjengelighet for allmennheten til og langs strandsonen

### §12.5 Idrettsanlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

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

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

### §12.6 Tjenesteyting – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.6.1** Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
  - Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
- §12.6.2** Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til % BYA 50% uten krav om detaljregulering.

*Tjenesteyting kan være kulturformidling, barnehager, undervisningsinstitusjoner, administrasjon, konsulentvirksomhet, bygg for kommunal infrastruktur m.m. Bevertning er et underformål både under offentlig tjenesteyting og næringsbebyggelse. Det må ved valg av formål legges vekt på hva som skal være hovedfunksjonene ellers i området.*

### §12.7 Forretning – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.7.1** Innenfor området kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- §12.7.2** Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
- §12.7.3** Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.
- §12.7.4** For forretningsbygg skal det utarbeides utomhusplan som viser adkomst, parkering, gangadkomst og universell tilgjengelighet.
- §12.7.5** Eksisterende bebygde områder kan bebygges opp til %BYA50% uten krav om detaljregulering

### §12.8 Andre typer bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.8.1** Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke er nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse, at det

ikke endrer eksisterende transportnett og at det ikke er i strid med annet lovverk.

**§12.8.2** Nye tiltak skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, arkitektur og landskap.

### §12.9 Naust (§11-7. Nr. 1)

**§12.9.1** Naust er en enetasjes bygning som primært benyttes til oppbevaring av båter med tilhørende utstyr. Naust kan også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftaktivitet.

**§12.9.2** Beliggenhet, størrelse, form og farge

- Naust skal oppføres med tradisjonell beliggenhet, størrelse, form og farge, så fremt ikke annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.
- Utvendig veggkledning skal være i panel i tre.
- Naust tillates oppført med størrelse inntil 40 m<sup>2</sup> BYA.
- Maksimal tomtestørrelse for naust er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen på 10 meter. Naust skal primært oppføres på pæler.
- Gavlvegg skal som hovedregel vende mot sjø og ha båtport. Naust skal oppføres med saltak 32 – 37 grader. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra underkant bunnsville, eller fra gjennomsnittlig gulvnivå i naust med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.
- Det tillates vinduer for lysinnslipp.
- Naust plassert nærmere enn 35 meter fra sjøen, skal ha enten rød farge eller jordfarger. Det kan benyttes hvitt som kontrastfarge på dør/vindusomramminger og på vindskier.
- Naust skal ligge slik til i terrenget at det er naturlig å anlegge båtstø eller lundbru til båtporten. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Naust tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskreriregistrert fartøy. Rom for varig opphold tillates ikke oppført som selvstendig boenhet. Det tillates som hovedregel ikke innlagt vann og avløp, unntak fra dette gjelder for fiskere med fiskreriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng. Tappekran kan tillates.

*Det tillates toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstolett, muldøløsninger ol.*

### §12.10 Sjå/sjøbod og brygge (§ 11.7. Nr.1)

**§12.10.1** Sjå/sjøbod og brygge benyttes til oppbevaring av utstyr for sjøaktiviteter, men normalt ikke for oppbevaring av båt. Sjå/sjøbod kan

også benyttes som arbeidsplass for stell og vedlikehold av utstyr til fiske og fangst, og annen friluftaktivitet.

**§12.10.2** Fellesbestemmelser for sjå/sjøbod og brygge - beliggenhet, størrelse, form og farge

- Sjå/sjøbod og brygge skal oppføres i tradisjonell størrelse, form og fargebruk
- Forholdet mellom bredde og lengde skal primært være 1:1,3 og 1:1,9.
- Sjå/sjøbod og brygge skal primært oppføres på pæler. Det skal unngås fylling for å minske landskapsinngrepet.
- Sjå/sjøbod og brygge tillates oppført med fast platting/kaifront inntil 200 cm. foran vegg mot sjø og inntil 100 cm. langs en av sidene. Platting mot sjø skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- Sjå/sjøbod og brygge tillates ikke innredet med rom for varig opphold. Med unntak i yrkesmessig sammenheng for fiskere med fiskeriregistrert fartøy. Rom for varig opphold skal ikke tillates oppført som selvstendig boenhet. Det tillates som hovedregel ikke innlagt vann og avløp, unntak fra dette gjelder for fiskere med fiskeriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng. Tappekran kan tillates.

---

*Det tillates toalettløsninger som ikke krever vann og avløpsnett som f.eks. forbrenningstoalett, mulldøløsninger ol.*

**§12.10.3** Sjå/sjøbod

- Maksimal tomtestørrelse for sjå/sjøbod er 150 m<sup>2</sup> med maksimal bredde i strandlinjen 10 meter.
- Sjå/sjøbod tillates oppført med størrelse inntil 60 m<sup>2</sup> BYA.
- Sjø/sjøbod skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 32 – 45 grader eller pulttak. Det tillates takutbygg som f.eks. takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Største tillatte gesimshøyde er 290 cm målt fra underkant bunnsville, eller gjennomsnittlig gulvnivå i sjå/sjøbu med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

**§12.10.4** Brygge

- Brygge tillates oppført med størrelse inntil 100m<sup>2</sup> BYA.
- Brygge skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 32 – 45 grader. Det tillates takutbygg som takkelhus på langvegg eller gavl plassert over lasteplass/sjø. Største tillatte gesimshøyde for brygge er 550 cm målt fra underkant bunnsville, eller gjennomsnittlig gulvnivå i brygge med skrått gulv. Utvendig veggkledning skal være stående panel i tre.

#### §12.11 Massedeponi (§ 17.7 andre ledd nr.1)

- §12.11.1 Massedeponi tillates kun etablert innenfor område angitt som massedeponi på plankartet. Det er krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før område kan tas i bruk.

#### §12.12 Råstoffutvinning (§ 17.7 andre ledd nr.1)

- §12.12.1 Masseuttak tillates kun etablert innenfor område angitt som masseuttak på plankartet. Det er krav om detaljreguleringsplan før området kan tas i bruk.
- §12.12.2 Detaljregulering skal vise etappevis uttak, samt rekkefølge for utbygging der det er mulig. Etapper og terrasser skal tilpasses områdets landskaps- og naturverdier.

#### §12.13 Grav og urnelund – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.13.1 Framtidig og nåværende områder for grav- og urnelund framgår av plankartet. Det stilles bl.a. krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet. Unntak framgår av § 3.3.
- §12.13.2 Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering, adkomst og mulig adkomst med gang/sykkel.

#### §12.14 Kombinert bebyggelse og anlegg – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 1)

- §12.14.1 Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg tillates forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer bebyggelse og anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.
- §12.14.2 Innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg kan det ikke iverksettes søknadspliktig tiltak før området inngår i detaljreguleringsplan. Unntak fra dette er:
- Tiltak etter PBL. § 20-1 bokstav b-j, samt m, er unntatt fra plankravet.
  - Mindre utbyggingstiltak på bebygd boligeiendom krever ikke ytterligere reguleringsplan, der forholdet til transportnett, kulturminneverdier og annet lovverk er ivaretatt, jf. PBL. § 11-10 nr. 1.
  - På eiendom som er bebygd med bolighus eller fritidsbolig, kan det gis tillatelse til tiltak uten reguleringsplan for tilbygg, påbygg, frittstående garasje/uthus og mindre anlegg som naturlig hører til boligen/tunet.
  - Det tillates oppføring av maksimalt 4 boenheter på resttomter. For å kunne defineres som resttomt kan tomten maksimalt ha et areal på 1500 m<sup>2</sup>.
  - Mindre tilleggsareal på inntil 150 m<sup>2</sup> til bebygd eiendom kan tillates.

- Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven

**§12.14.3** Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde for disse områdene inntil reguleringsplan er vedtatt.

**§12.14.4 KBA3 Gammel sykehjemstomt gnr./bnr. 10/118, 10/142 og 10/140**

- Før brukstillatelse gis, skal fortau langs Kvernhusvegen fra avkjørsel ved gammel sykehjemstomt og nordvest til Nordfrøyveien være ferdigstilt.

*Følgende formål er aktuelle for Gammel sykehjemstomt, Nordhammarvika; kombinert bolig/kontor/tjenesteyting/handel.*

**§12.14.5 KBA4 Rabbaheia**

- Ved detaljregulering skal deler av området som består av våtmark ikke bebygges.
- Detaljregulering skal vise adkomst til området fra FV 714 ved avkjøring til gnr/bnr. 19/41 og gnr/bnr19/45
- Før detaljregulering skal det foretas kulturminneregistreringer.

*Følgende formål er aktuelle for utvikling av Rabbaheia; kombinert handel (ikke detaljhandel), plasskrevende varegrupper, kontor og service. Ved detaljregulering kan det diskuteres om boliger kan kombineres sammen de de andre formålene.*

## §13 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§11-7 NR.2 OG §11-11)

### §13.1 Havn – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)

- §13.1.1** I havneområder kan det oppføres kai, havnelager, anlegg for el-lading, og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler.
- §13.1.2** Følgende tiltak kan gjennomføres innenfor havneområder uten reguleringsplan: mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utgraving/mudring/omplussing av masse og mindre utfyllinger jfr. PBL § 11-11 nr. 3.
- §13.1.3** Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan under forutsetning av at det ikke endrer eksisterende transportnett og ikke er i strid med annet lovverk. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljplan.

Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.

#### §13.2 Kommunale veger (§ 11.7. Nr.2)

- §13.2.1 Kommunal veg må planlegges med riktig bruksklasse (BK) og gode trafiksikkerhetsmessige tiltak.

#### §13.3 Parkering – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)

- §13.3.1 I områder avsatt til parkering tillates det opparbeidet parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal opparbeides med merkede plasser, og av og på kjøring til parkeringsplass skal utarbeides i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.
- §13.3.2 I nye private garasjer, frittstående eller integrert i boliger, tillates ikke innlagt vann, uten at det foreligger utslippstillatelse hvor krav til oljeutskiller er ivarettatt. Alternativt kan det etableres utvendig vanttappepost på garasjevegg.
- §13.3.3 Ved etablering av flerboligbygg, samt for offentlige bygg, kontor og forretning over 500m<sup>2</sup> BRA, skal det etableres tilstrekkelige ladeplasser for elbil og det skal tilrettelegges for sykkelparkering.

#### §13.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 2)

- §13.4.1 Det tillates vedlikehold og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jfr. plan- og bygningslovens § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4.

### §14 GRØNNSTRUKTUR (§11-7 NR. 3 OG §11-11)

#### §14.1 Friområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 3)

- §14.1.1 Det skal i og ved friområder ikke igangsettes arbeid og tiltak som kan innebære konflikt i forhold til områdets betydning som friluft- og aktivitetsområde.
- §14.1.2 I friområdene tillates oppført toalett, brygger/kai og turstier til bruk for allmennheten. Organiserte friluftaktiviteter som krever enkle installasjoner (*eks gapahuk*), er tillatt innenfor området.

### §15 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (§11-7. NR. 5 OG §11-11)

#### §15.1 LNFR - areal – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.5 og §11-11)

- §15.1.1 Eksisterende lovlig helårs- og fritidsbolig i LNFR-områder inngår i planen.
- Erstatningsbygg (bygg som må bygges opp etter total skade på bygg) tillates.

- Tilbygg, påbygg, mindre fasadeendring, garasje og bod, samt anneks, støyskjerm, eller mindre tilleggsbebyggelse med fotavtrykk 50 m<sup>2</sup> BYA kan tillates. Max tillatt BRA er 50 m<sup>2</sup>.
- §15.1.2 Støpt grunnmur eller annen fundamentering bør ikke tillates
- §15.1.3 Ny bebyggelse i tilknytning til stedbunden næring skal tillates.
- §15.1.4 Ny bolig (*våningshus eller kårbolig*) kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det. Kårbolig kan kun etableres på eiendom det ikke eksisterer mer enn ett boligbygg fra før, jf. plan- og bygningsloven § 11-11. Ny bolig (*våningshus eller kårbolig*) kan bare plasseres på tunet. Våningshus eller kårbolig tillates ikke fradelt.
- §15.1.5 Tiltak i tilknytning til verneverdig bebyggelse (*H550-H570*) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Tiltak skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (*PBL §§ 11-9 pkt. 7*).
- §15.1.6 Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke (*§ 11-11, pkt. 4*) innenfor LNF-områdene for oppføring av driftsnødvendige bygninger og mindre anlegg som skal tjene til stedbunden næring, som landbruk, fiske og sjøvegs ferdsel rettet mot yrkesfiskere med fiskeriregistrert fartøy i yrkesmessig sammenheng, blad B, samt tiltak listet i planbestemmelsene §4.1.2.
- §15.1.7 Etablering av VA-anlegg med tilhørende ledningsnett, samt mindre avløpsanlegg, i LNF-områder tillates.
- §15.1.8 Det tillates opprusting av stier, som vedlikehold, klopping m. mer. Forutsettes at disse holdes åpne og er allment tilgjengelige.
- §15.1.9 Etablering av teknisk infrastruktur som fiber/strømkabler tillates.
- §15.1.10 Landbruksveger kan oppgraderes til dagens behov for transport i næringsøyemed etter søknad.

---

*Begrepet «stedbunden næring» er knyttet til bygninger og/eller anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang. Øvrige aktiviteter som for eksempel jakt, fiske, bærplukking og lignende som har preg av friluft- eller fritidsaktiviteter, eller som utgjør et naturtilskudd til egen husholdning, vil falle utenfor begrepet stedbunden næring. Stedbunden næring er nærmere omtalt i veileder T-1443 Plan- og bygningsloven, H-2401 Gården som ressurs og tilhørende brosjyre T-1444 fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet.*

**§15.2 LNF - areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv., jf. § 11-11 Nr. 2. – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 5 og §11-11)**

- §15.2.1 Boligbebyggelse** innenfor LNFR-spredt, er frittliggende bolighus som ikke er direkte tilknyttet en gård med landbruksdrift. Leilighetsbygg og rekkehus inngår ikke.
- Tomtestørrelse for eneboliger skal ikke overstige 1,5 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til utvidet tomtestørrelse. Unntak for fradeling av gårdstun når resten av bruket selges som tilleggsjord til annet bruk.
  - For helårsbolig tillates det gesimshøyde på maks 10 meter og mønehøyde på 12 meter fra ferdig planert terreng. For helårsboliger skal ikke BYA overstige 40%.
- §15.2.2 Fritidsbebyggelse** innenfor LNFR-spredt omfatter frittliggende fritidsboliger og enkelttiltak knyttet til friluftsliv. Fritidsboliger er private hytter som i utgangspunktet ikke er en del av kommersiell drift.
- Tomtestørrelse for fritidsboliger skal ikke overstige 0,8 daa. Der arronderingsmessige hensyn taler for det kan det gis tillatelse til inntil 1 daa. Der utnyttelsesgrad maksimeres innenfor tillatt omfang bør terrengetilpasning vektlegges spesielt.
  - For fritidsbolig tillates det gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 10 meter fra ferdig planert terreng. Største tillatte utnyttelse av tomt til fritidsbolig er % BYA er 25 %.
- §15.2.3** Innenfor LNF-spredt tillates **næringsbebyggelse** og tiltak som har et utspring i eksisterende landbruksdrift, friluftsliv og annen bruk av naturen, men som likevel ikke anses som en del av landbruket.
- §15.2.4** Antall tillatte nye boenheter (inkludert fritidsbolig), samt type bebyggelse, står beskrevet i plankart til KPA for hvert avsatt område. Der slik beskrivelse mangler, er det ikke tillat med nye boenheter.
- §15.2.5** Ved utbygging av 5 boenheter eller mer, er det krav om reguleringsplan.
- §15.2.6** Det tillates ikke fradeling til boenheter som overstiger antall vist på plankart.
- §15.2.7** Følgende omfangs- og lokaliseringskriterier gjelder, jfr. plan- og bygningslovens § 11-11 nr.2:
- Søknadpliktige tiltak skal ikke lokaliseres til områder for landbruksproduksjon. Dette gjelder dyrka jord i produksjon, som har vært i produksjon og arealer med beitebruk.
  - Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger nærmere driftsbygning enn 50 m, og nærmere dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) enn 30 m. Avstandskrav gjelder ikke våningshus/kårbolig.
  - Andre søknadpliktige tiltak skal ikke plasseres nærmere dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) enn 30m.

- I områder avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan følgende tiltak tillates etter byggesøknad dersom ny bebyggelse:
  - ikke plasseres i økologisk funksjonsområde, sprednings- eller forflytningskorridorer for truede eller prioriterte arter.
  - Ikke plasseres nærmere enn 50 m fra truede naturtyper, eller naturtyper som vurderes å være av nasjonal eller vesentlig regional verdi, slik det går frem av kart over slike områder hentet fra Naturbasen, datert 01.11.2019 eller senere.
- Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskapet og eksisterende bebyggelse. Alle bygninger skal plasseres slik i terrenget at fundamenter og grunnmurer blir så lave som mulig. Bygninger skal plasseres lavest mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning i forhold til naboer og ferdselsveger. Søknadpliktige tiltak skal ikke lokaliseres til hinder for alminnelig ferdsel og friluftsliv.
- Tiltak i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres. Tiltak skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt. 7).

**§15.2.8** Kulturminnemyndigheten skal forelegges alle søknadpliktige tiltak til uttalelse før godkjenning gis, innenfor følgende områder:

- (4) LNF FB Daløya
- (6) LNF FB Gurvikdalen
- (7) LNF FB Fillingsneset
- (8) LNF B Bekken
- (10) LNF B4 Lunde/Lundåsen
- (11) LNF F Inntian
- (21) FB Mausund

## §16 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED ELLER UTEN TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7 NR.6 OG §11)

### §16.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med eller uten tilhørende strandsone – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr. 6)

**§16.1.1** Dersom ikke annet følger av reguleringsplan, eller annen gjeldende plan er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §1-6

eller fradeling / bortfeste av tomt til slikt formål i 100-metersonen og nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag, jf. PBL § 1-8.

- §16.1.2 Masseuttak i strandsonen er ikke tillatt.
- §16.1.3 Akvakulturvirkosomhet kan tillates etter søknad. Ny oppdrettsvirkosomhet og lokaliseringsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom sektormyndigheter og det til enhver tid gjeldende regelverk.
- §16.1.4 Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne- og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.
- §16.1.5 Bygg for beboelse på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakultur- og energianlegg.
- §16.1.6 **V1 Husvika**
  - Ved detaljregulering skal området formål detaljeres.
  - Det tillates ikke fysiske inngrep.

---

*Ved saksbehandling av oppdrettsvirkosomhet skal høringsuttalelse fra fiskeri-interessene vektlegges.*

#### §16.2 Havneområde i sjø – nåværende og framtidig (§ 11.7. Nr. 6)

- §16.2.1 Det må ikke legges opp til tiltak i planforslaget som kan skjerme for navigasjonsinnretningene jf. krav i Havne- og farvannsloven. Det må ikke åpnes for tiltak i konflikt med fyrlyktene sine sektorer, uten at dette har gjennomgått en forsvarlig prosess fram mot en tillatelse.
- §16.2.2 Bygg for beboelse på flytende konstruksjoner er bare tillatt i tilknytning til akvakultur- og energianlegg.

#### §16.3 Farleder – nåværende og framtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.3.1 Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøarealer i havner og fiskerihavner.
- §16.3.2 I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg, førtøyninger, kabler, eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel jfr. PBL § 11-11, pkt.6. Skipstrafikk skal sikres. Tiltak skal ikke føre til stenging eller innskrenking av tilgjengelighet og framkommelighet.

---

*All aktivitet og tiltak innenfor farleder skal avklares med kystverket, jf. havne- og farvannsloven § 27.*

*Kystverket har ansvaret for farledene på sjø og installasjonene som knyttes til disse. Kystverket kan innenfor disse områdene gjøre nødvendig vedlikehold, nyinstallasjoner mv som de ser som nødvendig for å trygge ferdselen på sjøen. Dette gjelder også framtidige farleder til nye havner i planområdet.*

#### §16.4 Småbåthavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.4.1** Før etablering av småbåthavner skal det utarbeides reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasse seg landskap og eksisterende bebyggelse. Nye småbåthavner skal opparbeides med minimum 10 båtplasser.
- §16.4.2** Hvis tiltak i sjø innebærer ikke-reversible tiltak, som for eksempel molo med steinmasser og/eller vesentlig utdyping i sjø og/eller vesentlig inngrep på land, så er dette ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i detaljreguleringsplan.
- §16.4.3** I alle småbåthavner skal det være minst 1 gjesteplass pr. 10 båtplasser for allmenn benyttelse, disse plassene skal være av god størrelse, merkes godt og være lett tilgjengelige.
- §16.4.4** Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.
- §16.4.5** Småbåthavner med servicebrygge/slipp eller andre områder for båtpuss og opplag skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.
- §16.4.6** Flytebrygger (marinaer) tillates etablert med vanntappekran. Det kan etableres maksimum én tappepost pr. 10 lm brygge/flytebrygge.
- §16.4.7** Småbåthavner skal tilrettelegges for el-lading.

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

**§16.4.8 SBH 13 Skagan småbåthavn**

- Ved detaljregulering skal nærliggende trafo og sjøkabel hensyntas.
- Ved detaljregulering bør det opparbeides for minimum 10 båtplasser.
- Ved detaljregulering skal naturmangfold på land og i sjø utredes.
- Ved detaljregulering skal ny adkomst til hyttefeltet utredes.

*Inntil ny adkomst til Skagan hyttefelt er etablert, bør tiltaket forbeholdes beboere i området og eiere av eksisterende hyttefelt.*

#### §16.5 Fiske – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.5.1** I områder satt av til fiske tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi.
- Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal fiskeriinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

#### §16.6 Friluftsområde – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.6.1 I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe området eksisterende tilstand og verdi.
- §16.6.2 I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges for allmennheten.
- §16.6.3 Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal friluftsliv veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

#### §16.7 Naturområde

- §16.7.1 I områder satt av til naturområde tillates ingen tiltak og inngrep jfr. PBL § 11-11, pkt. 3 som kan forringe området eksisterende tilstand og verdi
- §16.7.2 Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer, hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak.

#### §16.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag– nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.8.1 Innenfor disse områdene kan akvakulturanlegg tillates dersom sektormyndighetene gir sin tillatelse.

#### §16.9 FH- fiskerihavner – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)

- §16.9.1 Fiskerihavner skal forbeholdes næringsaktive fiskere og tilhørende fiskeriretta næringsvirksomhet. Adkomst til fiskerihavner skal ikke hindres av andre fartøyer eller tekniske innretninger av midlertidig eller varig art.
- §16.9.2 Før søknad om tiltak skal sektormyndighetenes tillatelse innhentes. I område avsatt til fiskerihavn har fiskebåter fortrinnsrett til ankring.

*I statlige fiskerihavner har fiskeriinteressene fortrinnsrett til kaianlegg og havneinnretninger som er bygget/anskaffet for fiskeriformål. Fortrinnsrett for fiskeriinteresser gjelder både bruk av sjø- og landareal. Ved plassmangel har fiskere med fiskefartøy førsteprioritet, og tiltak kan bli krevd fjernet for å gi plass til fiskeflåten.*

#### **§16.10 NAF- naturområde/akvakultur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.10.1** Ved etablering av akvakultur/tiltak i sjø, skal vassdrag med anadrome fiskeslag og/eller kvartærgeologisk verneverdi hensyntas.

#### **§16.11 FN- friluftsområde/natur – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.11.1** I disse områdene skal hensynet til naturinteresser og viktig friluftsområde veie tyngst og være avgjørende for tillatelse til tiltak.
- §16.11.2** Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. Det kan gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse.

#### **§16.12 Natur/friluftsområde/fiskeinteresser – nåværende og fremtidig (§11-7. Nr.6)**

- §16.12.1** I disse områdene skal hensynet til fiske- og naturinteresser og viktig friluftsområde være avgjørende for tillatelse til tiltak.

#### **§16.13 Vassdrag/ferskvann med byggeforbud**

- §16.13.1** Byggeforbudssone på 50 m for ferskvann som har vanntilførsel til akvakulturanlegg, gjelder for følgende vann: Ervikvatnet, Valavatnet, Skagavatnet, Kystavatnet, Steinkarsvatnet, Kvernhusvatnet.
- §16.13.2** Byggeforbudssone på 50 m på bakgrunn av friluftinteresser som fiske og bading gjelder for følgende ferskvann: Steinsvatnet, Langvatnet, Ervikvatnet, Husvatnet, Kjeisvatnet og Korsvatnet.

### **§17 HENSYNSSONER (§ 11-8 BOKSTAV A-F, 12-6)**

#### **§17.1 Hensynssone der eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (§11-8, bokstav f)**

- §17.1.1** Innenfor disse områdene foreligger det godkjente reguleringsplaner.

#### **§17.2 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§11-8, bokstav a)**

- §17.2.1** Innenfor sikringszone nedslagsfelt drikkevann (drikkevannskilden m/nedslagsfelt) er det ikke tillatt med nye tiltak eller fradeling til tiltak av noe slag som kan påvirke vannkvaliteten. Dette gjelder også for mindre tiltak.
- §17.2.2** De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskildene gjelder. Alle tiltak eller aktivitet i området skal godkjennes av vannverket.
- §17.2.3** Etter brann, naturkatastrofer o. l. kan det gjenoppføres boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og gårdsbebyggelse i tilsvarende størrelse og omfang som tidligere.
- §17.2.4** Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med riding, bading, oppsett av telt, bobil o.l., sportsstevner o.l., bruk av båt med drivstoffdrevet motor, installasjon av nedgravde oljetanker eller oppbevaring og

spredning av husdyrgjødsel. Områder som pr. i dag dyrkes ved pløying kan fortsatt pløyes. På dyrka arealer tillates ikke husdyrbeite nærmere enn 100 meter fra drikkevanskilden. Husdyr på beite og kunstgjødsel kan tillates etter skriftlig avtale med vannverkseier. Det tillates ikke foringsplasser, drikkekar, samleleve eller andre samlingsplasser for husdyr nærmere enn 100 meter fra drikkevanskilden.

*Hensynet til drikkevann skal være overordnet andre samfunnsinteresser. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen.*

*Vannverkseier inngår avtaler med tiltakshavere etter nærmere farevurdering. Dette gjelder både for eksisterende dyrehold, og eventuelle utvidelser/nye forhold.*

### **§17.3 Faresone høyspenningsanlegg (11-8, bokstav a)**

Ved nye tiltak eller endring av eksisterende bebyggelse innenfor viste høyspentsoner skal det framlegges en beregning av styrken på elektromagnetisk felt. Dersom magnetfelt overstiger 400 nT (*nanoTesla*) skal det utredes tiltak for å redusere nivået. Nye boliger, skoler, barnehager og lekeplasser skal ikke overskride grensen på 400 nT. Noe høyere eksponering enn denne grenseverdien kan aksepteres for andre bygg dersom konsekvensene av feltreducerende tiltak blir urimelig store.

*Det er byggeforbud 19 meter til hver side for 300 kV transmisjonsnettledningen ihht. Energiloven.*

### **§17.4 Sone med særlig hensyn til militær virksomhet (§11-8, bokstav a) (h380)**

- §17.4.1** Hensynssone militær virksomhet, jf. Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a). Det kan ikke tillates faste anlegg eller installasjoner i sjø, med mindre det er fremforhandlet enighet om dette mellom

*Forsvarsbygg og kommunen. Med faste anlegg eller installasjoner i sjø menes akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner og lignende som er til hinder for Forsvarets bruk av arealene.*

### **§17.5 Hensynssone med spesielt viktige landskaps- natur-, friluftsliv og kulturverdier (§11-8, bokstav c)**

- §17.5.1** Ny bebyggelse skal ha en form, struktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet og den tradisjonelle bebyggelsen i området der den skal oppføres. Innenfor sonen skal det blant annet tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse på tiltaket. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og skal ta hensyn til blant annet silhuettvirkning og terrengtilpasning
- §17.5.2** Nybygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse (H550-H570) kan godkjennes under forutsetning av at området miljø- og verneverdi ikke

reduseres. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. størrelse, form, materialer, detaljering, farger o.l., som harmoniserer med og viderefører kvalitetene fra den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området (PBL §§ 11-9 pkt. 7).

- §17.5.3** Ved plassering av ny bebyggelse i LNF skal en ta vare på landskapsbildet og viktige kulturlandskapselementer (PBL §§ 11-9 pkt. 6 og 7, 11-11 pkt. 1 og 2). Ny bebyggelse tillates ikke nærmere enn 100m fra registrert kulturminne, jf. kulturminneregisteret Askeladden. (§ 11-11, pkt. 1 og 2).

**§17.6 Sone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (§11-8, bokstav c)  
KM\_Titran, KM\_Hammarvatnet, KM\_Halten, Stabben fort**

**§17.6.1 Generelt**

- I sonene skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- Eksisterende hus, naust og uthus bør holdes ved like, uten vesentlig endring i materialbruk eller størrelse og volum. Bruk, ankomst og tekniske løsninger bør underordne seg hensynene som ligger til grunn for soneformålet. Innenfor sonene må ikke kulturminner som steingjerder, båtstøer, varder, tufter, syllsteiner, steinsatte veiter og bekkefar o.l. fjernes eller forfalle. Det må ikke planeres, graves eller fylles på en slik måte at det endrer landskapskarakteren eller terrengprofilen i vesentlig grad.
- Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres, og om lokalisering og utforming.
- Fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes. Søknader oversendes Statsforvalteren for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier.

**§17.6.2 Halten**

- Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen sonen må gjøres rede for særskilt, og sendes regional kulturminneforvaltning (*fylkeskommunen*) til uttalelse. Den bestående bebyggelse i området tillates ikke revet (*gjelder bygg oppført før 1900*).
- Ved søknadpliktige tiltak på Halten skal bebyggelseskart fra 1994 legges til grunn for plassering av tiltak. Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse (*fylkeskommunen*).
- Nye enheter må legges innenfor de grenser satt av område (22) LNF F på henholdsvis Husøya, Purkhauet, Rorsøya og Fuglholmen. Det er ikke åpnet for oppføring av mer enn 10 nye enheter til sammen på Halten i planen.

*Retningslinjer for utforming av bygg på Halten skal legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.*

*Søknader oversendes også Statsforvalteren for vurdering av konsekvenser for naturmangfoldverdier I sonene skal de oppgitte hensyn være førende for arealbruken, bygge- og anleggstiltak.*

### **§17.6.3 Stabben fort**

- Det må ikke foretas inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på landskap eller krigsminner. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen sonen må gjøres rede for særskilt, og sendes regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen) til uttalelse.

*Metallsøk innenfor områdene skal avklares med kulturminnemyndighetene.*

### **§17.7 Sone med særlig hensyn til landskap (§11-8, bokstav c) LS\_Espneset, LS\_Rottingen, IS\_Inntian, LS\_Vågøya**

- §17.7.1** Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

### **§17.8 Sone med særlig hensyn til naturområder (§11-8, bokstav c) NA\_Hjertøya, NA\_Kalksjø, NA Uttian**

- §17.8.1** Områder registrert med nasjonalt viktig biologisk mangfold/ Nasjonalt viktige naturtyper i Frøya kommune. Det er derfor et overordna mål å bevare det biologiske mangfoldet innenfor denne sonen. Tiltak som kan ha negativ påvirkning på naturverdiene er ikke tillatt. Uttalelsene til konkrete tiltak må innhentes fra Statsforvalteren. Dette er likevel ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt friluftsliv og ferdsel.
- §17.8.2** Innenfor disse områdene tillates ikke nye eller vesentlig utvidelse av eksisterende oppdrettsanlegg. I noen tilfeller kan det gis dispensasjon til etablering av ekstensive oppdrettsformer, som bunnkulturer hvis sektormyndighetene gir tillatelse. I disse områdene skal naturinteressene veie tyngst og skal være avgjørende for tillatelse til tiltak. Innenfor dette området bør ikke taretråling tillates.

### **§17.9 Hensynssoner som viser områder vernet etter annet lovverk (§11-8, bokstav d)**

- §17.9.1** Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- §17.9.2** Heia husmannsplass, Vingleia fyr, Halten fyrstasjon, Slettringen fyrstasjon, Sula fyrstasjon er fredet ved vedtak etter kulturminneloven

og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

- §17.9.3** Titran kapell og Sør- Frøya kirkested er listeførte og av nasjonal verdi. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, takteking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet).
- §17.9.4** All bygging nærmere de listeførte kirkene enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i de listeførte kirkenes nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.
- §17.9.5** Alle saker som angår kirker, skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i noen av de listeførte kirkene skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til de listeførte kirkene, skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.
- §17.9.6** Hensynssone for Froan naturreservat og landskapsvernområde: Statsforvalteren har forvaltningsmyndigheten i området. Det tillates ikke tiltak som er i strid med verneforskriften eller tiltak som forringer verdiene som ligger til grunn for vernet i Froan.
- §17.9.7** For Stormyra naturreservat og Vassholmen naturreservat henvises det til enhver tids gjeldende verneforskrift.

## §18 BESTEMMELSESONRÅDE (§11-9)

### §18.1 #1 FoU-areal i sjø

- §18.1.1** Før etablering av tiltak skal det foretas en vurdering etter naturmangfoldlovens §§8-12.



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Frøya kommune

<b>Kommunenr.</b>	5014	<b>Gårdsnr.</b>	50	<b>Bruksnr.</b>	79	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Utfroyveien 790, 7270 DYRVIK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	5014202107
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2022 – revidert næringsarealer
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	27.04.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5014/dokumenter/2253/2%20Planbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5014/dokumenter/2253/2%20Planbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 304 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende <b>Områdenavn</b> LNF-BFN

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 79 i 5014 FRØYA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

02.02.2026 kl. 11:52

Oppdatert per

02.02.2026 kl. 11:52

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/536443-1/200 15.06.2016 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 1 200 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
**SKARSVÅG INGE MARENO**  
FØDT: 19.10.1975

### Påtegning til hjemmel:

2025/242660-1/200 03.03.2025 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2016/536443-1/200  
GJELDER: **SKARSVÅG INGE MARENO**  
FØDT: 19.10.1975  
TINGRETT: Trøndelag  
SAKSNR: 24-184230TVA-TTRO/TBRE

2025/1048933-1/200 04.09.2025 **TVANGSSALG BESLUTTET**  
21:00  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2016/536443-1/200  
GJELDER: **SKARSVÅG INGE MARENO**  
FØDT: 19.10.1975  
TINGRETT: Trøndelag  
SAKSNR: 25-086609TVA-TTRO/TBRE

## HEFTELSE

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

### Heftelser i eiendomsrett:

2020/2411234-1/200 05.05.2020 **PANTEDOKUMENT**  
11:48  
Beløp: NOK 1 700 000  
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK

ORG.NR: 915 691 161  
Panthaver: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 993 153 036  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/913383-1/200 19.08.2022 \*\* MASSETRANSPORT  
07:09

FRA: ROGALAND SPAREBANK  
ORG.NR: 915 691 161  
TIL: ROGALAND SPAREBANK  
ORG.NR: 915 691 161  
TIL: ROGALAND SPAREBANK BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 993 153 036  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/618760-1/200 09.06.2022 **UTLEGGSFORRETNING**  
10:05

Avholdt dato: 09.06.2022 kl.:10:02  
Beløp: NOK 148 083  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: LEA BANK ASA  
ORG.NR: 986 144 706  
Saksøkt: SKARSVÅG INGE MARENO  
FØDT: 19.10.1975  
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1139093-1/200 10.10.2022 **UTLEGGSFORRETNING**  
21:00

Avholdt dato: 04.10.2022 kl.:13:20  
Beløp: NOK 66 755  
Saksøker: SKATTEETATEN  
ORG.NR: 974 761 076  
Saksøkt: SKARSVÅG INGE MARENO  
FØDT: 19.10.1975

2024/2000990-1/200 25.09.2024 **UTLEGGSFORRETNING**  
13:20

Avholdt dato: 24.09.2024 kl.:13:16  
Beløp: NOK 221 950  
Prosessfullmektig: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
Saksøker: ROGALAND SPAREBANK  
ORG.NR: 915 691 161  
Saksøkt: SKARSVÅG INGE MARENO  
FØDT: 19.10.1975  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/13138-1/200 06.01.2025 **UTLEGGSFORRETNING**  
10:38

Avholdt dato: 06.01.2025 kl.:10:35  
Beløp: NOK 148 806  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
Saksøkt: SKARSVÅG INGE MARENO  
FØDT: 19.10.1975  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/723432-1/200 25.06.2025 **UTLEGGSFORRETNING**  
09:46

Avholdt dato: 25.06.2025 kl.:09:40  
Beløp: NOK 66 921  
Prosessfullmektig: SVEA FINANS AS  
ORG.NR: 980 121 798

Saksøker: ORIS DENTAL AS  
ORG.NR: 921 349 890  
Saksøkt: SKARSVÅG INGE MARENO  
FØDT: 19.10.1975  
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1087941-1/200 15.09.2025 **UTLEGGSFORRETNING**  
08:56

Avholdt dato: 15.09.2025 kl.:08:32  
Beløp: NOK 160 156  
Prosessfullmektig: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
Saksøker: KREDINOR FINANS AS  
ORG.NR: 919 628 103  
Saksøkt: SKARSVÅG INGE MARENO  
FØDT: 19.10.1975  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1984/2836-2/63 13.06.1984

### REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5014 GNR: 50  
BNR: 20

2018/273616-1/200 01.01.2018 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 1620 GNR: 50 BNR: 79

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysiingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

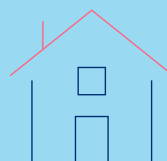
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

## Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



## Hva må du passe på som selger?

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

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)  
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)  
[NEF.no](https://nef.no)  
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)  
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.



## BUDSKJEMA TVANGSSALG

Navn:

Tlf. privat:

Mobil:

Arbeid:

Gir herved et bindende bud stort kr + vanlige omkostninger, jf. salgsoppgaven (eksempelvis dokumentavgift, tinglysningsgebyr, forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr)

---

(gjenta budets størrelse med bokstaver)

For eiendommen

---

Eventuelle forbehold:

---

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsretten på eiendommen, har kjøperen risikoen dersom odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom salgsoppgave for eiendommen fra Møller & Partners.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap. Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den (minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).

*Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, forlenges budet med ytterligere [...] uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26:*

Ja

Nei

Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at lov om avhending av fast eigeidom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnede er kjent med at tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er én måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Møller & Partners til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Lån kr:

Navn på långiver:

Kontaktperson:

Tlf.:

Referanse:

Egenkapital kr:

Egenkapitalen består av:

Disponibelt kontantbeløp kr:

Annet kr:

Sted og dato

Budgiver:

(sign)\_\_\_\_\_

(sign)\_\_\_\_\_



## INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

### **Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:**

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.



Kontakt oss  
<https://www.yrjar.no/eiendomsmegling>