

# Innerveien 74



— ADVOKATFIRMAET —  
ARNE JOHANSEN & CO AS

Prisant.: kr 1.200.000,- + omkostninger  
Eiendom: Gnr. 81 bnr.35 i Alstahaug  
Betegnelse: Enebolig – fritidseiendom  
Areal: 100 m<sup>2</sup> (P-rom)  
Tomt: Ca. 1.340 m<sup>2</sup>  
Salgsform: Tvangssalg (Se nærmere informasjon under punktet «Budgivning og salgsvilkår»)



Fritidseiendom i landlige omgivelser på Mindland.  
Utsikt mot Visten og gode solforhold.

















## MATRIKKELINFORMASJON

Gnr. 81 bnr.35 i Alstahaug kommune

## ADRESSE

Innerveien 74, 8860 Tjøtta (Mindland)

## PRISANTYDNING

Kr 1.200.000,- + omkostninger

Brattli Takst og Byggevurdering AS v/Geir Arne Brattli har vurdert markedsverdien til kr 1.300.000,-. Siden eiendommen selges via namsmyndigheten under tvangsfullbyrdelsesloven, settes prisantydningen til kr 1.200.000,-.

Det er likevel Alstahaug tingrett som til sist vurderer aksept av bud ved tvangssalg, og interessenter oppfordres til å inngi ethvert bud ved interesse.

## OMKOSTNINGER

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesum): kr 30.000,-

Tinglysningsgebyr for skjøte: kr 585,-

Tinglysningsgebyr for pantedokument: kr 585,-  
(per pantedokument)

Totale omkostninger: kr 31.170,-

**Total kjøpesum inkl. omkostninger kr 1.231.170,-**  
(Forutsatt solgt til prisantydning og med ett pantedokument)

## FORMUESVERDI FOR INNTEKTSÅRET 2019:

Med Skatteetatens beregningskalkulator og med opplysninger hentet fra vedlagt takst, får eiendommene disse formuesverdiene:

Som sekundærbolig: kr 1.696.867,-

Som primærbolig: kr 471.352,-

Verdiene er kun en beregning, og avvik kan følgelig forekomme.

På skatteetatens nettsider fremgår det:

*Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 30% av dokumentert markedsverdi for primærboliger og til dokumentert markedsverdi for sekundærboliger. Ved fastsettingen av skattegrunnlaget for de fem påfølgende inntektsår gis det et forholdsmessig fradrag i kvadratmetersatsen. Fradragets størrelse er avhengig av hvor mye formuesverdien etter beregningsmodellen vil overstige maksimalgrensen med i forbindelse med nedsettelsen.*

## ENERGIMERKING

Det foreligger ikke energimerking av boligen, og kjøper kan ikke innhente energiattest på selgers regning i henhold til energimerkeforskriften § 5.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Ifølge takstrapport utgjør de kommunale avgiftene for 2019:

Eiendomsskatt kr 1.757,- per år

Renovasjon kr 1.454,- per år

Sum årlige kostnader kr 3.211,-

Avgiftene kan øke, og det kan tilkomme andre kommunale avgifter.

## ANDRE UTGIFTER

Forsikring, strøm, vedlikehold mm.

Takstmann har stipulert forsikring til kr 6,-500,- per år samt vedlikeholdskostnader til kr 24.240,- per år.

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger på øya Mindland helt sør i Alstahaug kommune.

Det er ca. 5 km fra ferjeleiet på Mindland til eiendommen.

Det er sjøutsikt mot sørøst og Vistenfjorden.

Gode solforhold.

Fra Mindland til Tjøtta tar ferjeturen 10 minutter.

Ferjene går mellom Tjøtta og Forvik, med mellomsteder.

Det er i underkant av 4 mil fra Tjøtta til Sandnessjøen sentrum.

## EIERFORM

Selveier.

## ADGANG TIL UMLEIE

Eiendommen har ingen selvstendig utleiedel for utleie, men eiendommen kan fritt leies ut i sin helhet. Rom godkjent for varig opphold kan også leies ut.

## BYGGEÅR

Byggeår for eneboligen er ukjent, men takstmann har anslått den til ca. 1960

Byggeår for uthus/garasje er 2012 ifølge matrikkelrapporten.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ifølge kommunens opplysninger foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne eiendommen.

For tiltak igangsatt før 01.01.98 (eneboligen) vil det ikke utstedes ferdigattest. Bygningen kan likevel lovlig brukes og selges. Kommunen kan fortsatt forfølge eventuelle ulovligheter. Dette blir kjøpers risiko.

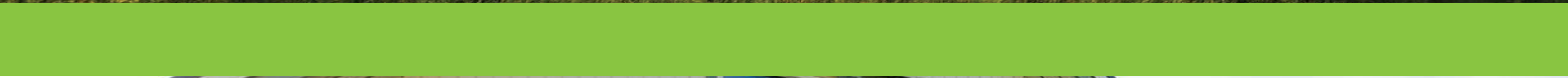
## TOMT/EIENDOM

Tomteareal er 1 340m<sup>2</sup> ifølge matrikkel.

Tomten er flat og stor og er opparbeidet med plen og noe beplantning, gruset vei og innkjørsel med god plass for bilparkering.

Det er bygd en terrasse på nordøst side på boligen ved hovedinngang og på nordvest side utenfor uthuset.







## KONSESJON, ODEL, BORETT

Ingen.

## REGULERING

Eiendommen omfattes av kommuneplanen med planid. 201622.

Eiendommen er registrert som fritidseiendom.

## ADKOMST

Ferje fra Tjøtta til Mindland.  
Følg deretter Innerveien.

Innerveien er ifølge Statens Vegvesen sitt «Vegkart» kommunal frem til ca 150 meter fra eiendommen.

Eiendommen har tinglyst veirett de siste 150 meterne hvor Innerveien går over privat eiendom (*gnr.81 bnr.4, bnr.5 og bnr.23 i Alstahaug*).

## PARKERING

Parkering på egen eiendom og i garasje.

## AREALER

Bruksarealene er opplyst av takstmannen til å være:

### Fritidsbolig:

	Bruttoareal m <sup>2</sup>		Bruksareal BRA m <sup>2</sup>		
Etasje	BTA	Totalt	P-rom	S-rom	Kommentar
Kjeller	63	55		55	
1.etg	63	58	58		
Loft	46	42	42		
SUM	172	155	100	55	

### Uthus/Garasje:

	Bruttoareal m <sup>2</sup>		Bruksareal BRA m <sup>2</sup>		
Etasje	BTA	Totalt	P-rom	S-rom	Kommentar
1.etg	98	92		92	
Loft	60	56		56	
SUM	158	148	0	148	

Av verditaksten fremgår det:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Se for øvrig under Arealer i rapporten.

Kjøper påtar seg risikoen for feil i arealberegningen, og oppfordres derfor til å gjøre egne arealberegninger.

## INNHold

Enebolig:

Fritidsbolig fra ca. 1960 (*anslått av takstmann*)

Første etasje inneholder vindfang, hall med trappoppgang, stue, kjøkken og toalettrom.

Kjelleren inneholder rom med sluk, 1 bod og teknisk rom.

Loft inneholder hall med trappnedgang, bad og 3 soverom.

Uthus/Garasje:

Byggeår 2012 ifølge matrikkelrapport.

Første etasje inneholder 2 boder og garasjerom.

Loft inneholder 2 uinnredede loftsrom.

## STANDARD

Standard og vedlikehold ifølge takst:

Fritidsboligen har en normal standard med tanke på byggeåret. Det er noe behov for vedlikehold utvendig, herunder drenering og fuktsikring av grunnmuren for å unngå vann i kjeller. Se for øvrig punkt om «feil og mangler».

Uthuset med garasje har normal standard og er godt vedlikeholdt, men det har en del gjenstående arbeider utvendig og innvendig, herunder montering av taknedløp.

## FRITIDSBOLIG – KONSTRUKSJON

Bygning generelt

Boligen er oppført på grunnmur av betonghulstein som er pusset og malt på utsiden, det er støpt gulv i kjeller.

Det antas ut fra alder på boligen at det ikke er lagt isolasjon og fuktsperre under betongen.

Etasjeskiller av bjelkelag som antas å være isolert mot kjeller.

Yttervegger antas være oppført med 10 cm isolert bindingsverk.

Takkonstruksjon er oppført som selvbærende og er plassbygd med bordtro som undertak, det er isolert med 10 cm i den horisontale delen av himlingen, men det er usikkert om det er noe i den skrå himlingen.

Utvendig

Yttervegger er kledt med stående malt bordkledning, det er montert horisontale lekter bak

Kledningen, men de er ikke montert slik at det er lufting fra bunn til topp på vegg. Dette er en uheldig løsning da vann som kommer inn bak kledningen ikke kan renne ut og det gir dårlig utlufting på vegg.

Vinduer og balkongdør er med 2 lags isolerglass og har malte overflater, de fleste er forholdsvis nye, men vindu på det ene soverommet mot sørvest er dårlig og må byttes. Vinduer i kjeller antas være fra byggeåret og er i dårlig stand.

Ytterdør hovedinngang er forholdsvis ny, den er isolert og har malte overflater og elektrisk kodelås.

Ytterdør i kjeller har malte overflater, den er i dårlig stand og må byttes.

Taket er tekket med lakkerte stålplater, takrenner er for det meste av plast, lakkert stål på tak over inngangsdør, det er ikke montert nedløpsrør. Det er ikke montert takstige for adkomst til pipe. Pipen har sokkelbeslag og er pusset over dette.

Terrasse er forholdsvis ny og er utført med impregnerte materialer.

Innvendig

Innvendige vegger er i hovedsak kledt med tapetserte og malte porøsplater på loftetasjen med

unntak av badet som har fabrikkmalte mdf-plater. I 1. etasje er det fabrikkmalte mdf plater på de fleste vegger.







Gulvoverflater på loftetasjen har malte/lakkerte gulvbord, belegg på ett soverom og på badet.

I 1. etasje er det laminat på alle gulv unntatt wc der det er belegg.

Himlinger er utført med malte plater, malt og ubehandlet trepanel og malt papp.

Innvendige dører, noen formpressede og noen finerte dører.

Kjøkkeninnredningen er forholdsvis ny og har malte fronter og skrog, laminat benkeplate med

rustfritt benkebeslag med 2 kummer og avrenningsplate, det er installert oppvaskmaskin, microovn, komfyr med keramisk koketopp og kjøl/fryseskap.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning, overskap med speil. Wc-rom er utstyrt med toalett og servant på veggbrakett, speil og overskap.

Innvendig trapp har malte vanger og lakkerte trinn.

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg er sikret med skrusikringer, det meste er lagt som åpent anlegg.

Vann og avløpsrør er utført med kobber og plast vannrør og plastavløsrør.

Det er installert trykkpumpe for vann i kjeller.

Varmtvannsbereder er på 200 liter og er en 1999-modell.

Det er installert vedovn i stue, øvrig oppvarming med panelovner og stråleovner.

Vaskemaskin er plassert i kjeller, avløp til denne er til sluk i gulv.

## **OPPVARMING**

Elektrisk og vedovn.

## **UTHUS/GARASJE - KONSTRUKSJON**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, yttervegger av bindingsverk med vindavstivende plater, papp, lekter og stående bordkledning, vinduer har 2 lags isolerglass, lakkert isolert stål leddheseport, malte ytterdører.

Takkonstruksjon med selvbærende A takstoler, bordtro og papptekking.

Det er lagt sponplategulv i loftetasjen og enkelte vegger er platekledt.

## **VANN & AVLØP**

Eiendommen har privat vannforsyning og privat septikanlegg.

Ifølge takstmann skal det være offentlig vannledning i nærheten av eiendommen. For ytterligere informasjon bes interessenter å kontakte Alstahaug kommune.

## **HEFTELSE/SERVITUTTER/RETTIGHETER**

Alle rene pengeheftelser vil bli slettet ved salget.

Kommunen har legalpant (pant i kraft av loven) som sikkerhet for kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon.

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen og medfølger i salget:

- Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr. 1820 gnr. 81 bnr. 9

For øvrig fremgår følgende tekst i alle grunnbøker:

*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.*

Det er ingen tinglyste servitutter på hovedbruket etter fradelingsdatoen.

## **FEIL OG MANGLER**

Alle brukte boliger har flere faktiske mangler, men de færreste utgjør rettslige mangler.

Det bemerkes følgende mangler, men interessenter oppfordres til å lese nøye gjennom salgsoppgaven, takst og andre vedlegg. Samt å besikte boligen godt.

Av takstrapporten fremgår det:

Det står mye vann i deler av kjelleren, det antas at dette kommer av dårlig eller manglende drenering muligens i kombinasjon med at det kan renne inn vann via kjellerdøren.

Grunnmur er en del sprukket på enkelte steder, støttevegger til kjellerinngang er skjeve/løse, det er et generelt behov for utvendig overflatebehandling av grunnmuren, puss og maling. Det er ikke montert taknedløp på boligen og uthuset.

Bordkledning er dårlig luftet, det er også utført en del skjøting av kledningen etter demontering av andre bygningsdeler, det er generelt behov for overflatebehandling av utvendige flater, bordkledning, vindskier og enkelte vinduskarmer. Det er også noe gjenstående arbeider utvendig.

Vindu på soverom mot sørvest er dårlig og må byttes.

Balkongdør er fukt skadet, trapp til terreng er i dårlig stand.

Det mangler takstige for adkomst til pipe.

Kjellerdør er i dårlig stand og bør byttes, det bør også ordnes avløp i bunn på sjakten utenfor døren.

Innvendig er det noe gjenstående finish arbeid på 1. etasje og et generelt behov for overflate oppussing av loftetasjen med unntak av badet som er oppusset.

Badet er ikke bygd som våtrom men det bør fungere greit med dusjkabinett og forsiktig bruk, det bør etableres mekanisk avtrekk fra rommet.

Rekkverk på innvendig trapp tilfredsstillende ikke dagen krav til høyde og avstand mellom spilene.

Uthuset er generelt i god stand men det er noe gjenstående arbeider utvendig.

Under befaring var det åtestasjon for mus på kjøkken. Selv om det ikke ble observert mus eller museavføring, må det antas at mus kan finne veien inn i boligen.

Se for øvrig salgsvilkår nedenfor.







## EIERE

Lasse Olsen og Sonja E. S. Olsen

## VISNING

Visning vil bli satt opp og annonsert på [www.finn.no](http://www.finn.no), så snart første interessent tar kontakt for visning.

## SELGER, MEGLER/MEDHJELPER, MM.

Advokat Kaja E. Tømmervik er medhjelper for Alstahaug tingrett og forestår tvangssalget.

Meglers vederlag følger forskrift om tvangssalg ved medhjelper, samt retningslinjer ved Alstahaug tingrett.

## BUDGIVNING OG SALGSVILKÅR

Første bud skal skje på budskjema som fås hos megler (*ligger i denne salgsoppgaven samt på finn-annonse*).

Ved det første budet skal det vedlegges kopi av ID med fødselsnummer (*stort sett vanlige ID-kort med bilde: førerkort, pass etc.*).

Budskjemaet må signeres av budgiver.

Alle eventuelle budforhøyelser skal skje skriftlig (*sms, e-post, post*).

Dersom megler har mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136 a, har denne plikt til å rapportere forholdet av eget tiltak.

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Eiendommen selges slik den er. Eiendommen kan ha faktiske feil og mangler som det er opplyst om. Dette vil ikke være rettslige feil og mangler.

Det fremgår 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.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingslovens gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å hatt innvirkning på kjøpet.

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.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

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 gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

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.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med salgsoppgaven som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

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 tvangsfullbyrdslovens § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdag. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

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

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. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Medhjelper forestår oppgjøret.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige rene pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

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

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

## Vedlegg

Takstrappert datert 04.06.20

Målebrev og målebrevkart

Informasjon fra Helgeland Kraft

Planopplysninger

Kommuneplankart

Grunnkart

Opplysninger fra feievesen

Matrikkelrapport

Ledningskart

Oversikt over gebyr og eiendomsskatt

Bestemmelser og retningslinjer Kommuneplanens arealdel

2016-2022

Budskjema

Sandnessjøen den 24.11.20

Kaja Elisabeth Tømmervik

Advokat



















































# VERDITAKST

Matrikkel: **Gnr 81: Bnr 35**  
Kommune: **1820 ALSTAHAUG KOMMUNE**  
Betegnelse: **Fritidsbolig**  
Adresse: **Innerveien 74, 8860 TJØTTA**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

**KR. 1 300 000**

Fritidsbolig:  
Uthus:

BRUKSAREAL (BRA):	AREAL, P-ROM:
<b>155 m<sup>2</sup></b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
<b>148 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Utskriftsdato: 04.06.2020  
Dato befaring: 14.05.2020

Oppdragsnr. 462  
Referansenr. e73439f

**Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst**

Brattli Takst og Byggvurdering AS  
Postboks 358, 8801 SANDNESSJØEN  
Telefon: 970 13 690  
Organisasjonsnr: 978 656 617

**Sertifisert takstmann:**

Geir Arne Brattli  
Telefon: 970 13 690  
E-post: gab@brattli-takst.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**





## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:  
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/8717aab5-12e5-4400-a06a-d60fe18ed042>

## Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

**En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.**

### Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Kunden har bestilt en verditakst med arealmåling hvor formålet er å finne en antatt markedsverdi ved fritt salg slik markedet for omsetning er for tiden.

Befaring ble foretatt sammen med kunde.

Det var oppholds vær på befaringstidspunktet.

Åpenbare feil og mangler kommenteres i rapporten, men det presiseres at det ikke er gjort noen grundig kontroll for å avdekke feil/mangler.

Verditaksten fremkommer ved å beregne en teknisk verdi på boligen med fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholds mangler og gjenstående arbeider på befaringstidspunktet.

Teknisk verdi er det det vil koste å bygge en tilsvarende ny bolig med dagens krav med fradrag for ovenfor nevnte forhold. Tomteverdien settes ut fra normale tomtepriser med tillegg for opparbeiding og attraktivitet.

Markedsverdien settes ut fra en vurdering av hva markedet kan være villig til å betale på tidspunktet for taksering.



## Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon	
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr. 1 300 000

Markedsvurdering
<p>Eiendommen har en fin beliggenhet med god utsikt og solforhold, tomten er stor og opparbeidet med plen og beplantning. Boligen inneholder 3 soverom og bad på loftetasjen, stue, kjøkken, wc og vindfang/gang i 1 etasje. Uthuset er stort og antas være oppført i 2012, det er noe gjenstående arbeider utvendig og det er ikke innredet. Det er lite sammenlignbare omsetninger på stedet og markedsverdi baseres derfor på eiendommens beliggenhet, størrelse og tilstand og det antas det at den vil være attraktiv for oppgitt markedspris.</p> <p>Følgende feil og mangler ble registrert på befaringen. Det står mye vann i deler av kjelleren, det antas at dette kommer av dårlig eller manglende drenering muligens i kombinasjon med at det kan renne inn vann via kjellerdøren. Grunnmur er en del sprukket på enkelte steder, støttevegger til kjellerinngang er skjeve/løse, det er et generelt behov for utvendig overflatebehandling av grunnmuren, puss og maling. Det er ikke montert taknedløp på boligen og uthuset. Bordkledning er dårlig luftet, det er også utført en del skjøting av kledningen etter demontering av andre bygningsdeler, det er generelt behov for overflatebehandling av utvendige flater, bordkledning, vindskier og enkelte vinduskarmer. Det er også noe gjenstående arbeider utvendig. Vindu på soverom mot sørvest er dårlig og må byttes. Balkongdør er fukt skadet, trapp til terreng er i dårlig stand. Det mangler tak stige for adkomst til pipe. Kjellerdør er i dårlig stand og bør byttes, det bør også ordnes avløp i bunn på sjakten utenfor døren. Innvendig er det noe gjenstående finish arbeid på 1 etasje og et generelt behov for overflate oppussing av loftetasjen med unntak av badet som er oppusset. Badet er ikke bygd som våtrom men det bør fungere greit med dusjkabinett og forsiktig bruk, det bør etableres mekanisk avtrekk fra rommet. Rekkverk på innvendig trapp tilfredsstillende ikke dagen krav til høyde og avstand mellom spilene. Uthuset er generelt i god stand men det er noe gjenstående arbeider utvendig.</p>

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Arne Johansen & co as
Takstmann:	Geir Arne Brattli
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.05.2020. - Geir Arne Brattli. Tlf. 970 13 690 - Kaja Tømmervik.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Hjemmelovergang:	9.5.2006 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 100 000
Beliggenhet:	Eiendommen har en fin beliggenhet ca 5 km fra fergeleiet, på sørsiden av øya, det er sjøutsikt mot sørøst og sørvest og gode solforhold.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen på tomten består av boligen og et stort uthus med garasje som er oppført med et stort loftareal.
Om tomten:	Tomten er flat og stor og er opparbeidet med plen og noe beplantning, gruset vei og innkjørsel med god plass for bilparkering. Det er bygd en terrasse på nordøst side på boligen ved hovedinngang og på nordvest side utenfor uthuset.
Regulering:	Området er ikke regulert men eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med planid 201622. Vedtatt 14.12.2016
Tilknytning vann:	Eiendommen har privat vannforsyning
Tilknytning avløp:	Eiendommen har privat septikanlegg.
Servitutter:	Ingen pr 2.6.20
Hefelser:	Ingen pr 2.6.20



### Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1820 ALSTAHAUG Gnr: 81 Bnr: 35
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 340,6 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelrapport
Hjemmelshaver:	Lasse Olsen 1/2 Sonja Edith Skarsbø Olsen 1/2
Adresse:	Innerveien 74, 8860 Tjøtta

### Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdig attest for denne eiendommen.	Finnes ikke		
Grunnbokutskrift	01.06.2020		Innhentet	4	
Målebrev	11.08.2003			2	Ja
Offentlige påbud/krav	25.05.2020	Helgelandkraft, kontroll av anlegg sist utført 23.9.1992 Det ble ikke funnet feil på anlegget da men det anbefales at det benyttes fagfolk for kontroll av anlegget nå.		1	Ja
Kommuneplaner	01.06.2020			3	Ja
Grunnkart	01.06.2020			1	Ja
Tegninger		Det finnes ikke tegninger av boligen og uthuset i kommunens arkiver.			
Offentlige påbud/krav	01.06.2020	Alstahaug kommune, tilsyn/feiling pipe/ovn er ikke utført		1	Ja
Matrikkelrapport	01.06.2020			3	Ja

### Andre forhold

Forsikring:	Det er ikke innhentet opplysninger om forsikring.
Skattetakst:	Kr. 502 000 År: 2020
Ligningsverdi:	Kr. 1 696 867 År: 2020 Beregnet i skatteetatens boligkalkulator



# Bygninger på eiendommen

## Fritidsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1960 Kilde: Antatt byggeår.
Anvendelse:	Fritidsbolig

Kommentar	
Standard:	Boligen har en normal standard basert på byggeåret.
Vedlikehold:	Det er noe behov for vedlikehold utvendig og det står vann på gulvet i kjeller så det er behov for å legge ny drenering og fuktsikret grunnmuren.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
	BTA m <sup>2</sup>	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	63	55		55	
1. etasje	63	58	58		
Loft	46	42	42		
Sum bygning:	172	155	100	55	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Annet rom med sluk, bod 1, teknisk rom
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, stue, kjøkken, wc	
Loft	Hall m/trapp, bad, 3 soverom	

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	<p>Boligen er oppført på grunnmur av betonghulstein som er pusset og malt på utsiden, det er støpt gulv i kjeller.</p> <p>Det antas ut fra alder på boligen at det ikke er lagt isolasjon og fuktsperre under betongen.</p> <p>Etasjeskiller av bjelkelag som antas å være isolert mot kjeller.</p> <p>Yttervegger antas være oppført med 10 cm isolert bindingsverk.</p> <p>Takkonstruksjon er oppført som selvbærende og er plassbygd med bordtro som undertak, det er isolert med 10 cm i den horisontale delen av himlingen men det er usikkert om det er noe i den skråe himlingen.</p>
Utvendig:	<p>Yttervegger er kledd med stående malt bordkledning, det er montert horisontale lekter bak kledningen men de er ikke montert slik at det er lufting fra bunn til topp på veggen. Dette er en uheldig løsning da vann som kommer inn bak kledningen ikke kan renne ut og det gir dårlig utlufting på veggen.</p> <p>Vinduer og balkongdør er med 2 lags isolerglass og har malte overflater, de fleste er forholdsvis nye men vindu på det ene soverommet mot sørvest er dårlig og må byttes. Vinduer i kjeller antas være fra byggeåret og er i dårlig stand.</p> <p>Ytterdør hovedinngang er forholdsvis ny, den er isolert og har malte overflater og elektrisk kodelås.</p> <p>Ytterdør i kjeller har malte overflater, den er i dårlig stand og må byttes.</p> <p>Taket er tekket med lakkerte stålplater, takrenner er for det meste av plast, lakkert stål på tak over inngangsdør, det er ikke montert nedløpsrør. Det er ikke montert takstige for adkomst til pipe, pipen har sokkelbeslag og er pusset over dette.</p> <p>Terrasse er forholdsvis ny og er utført med impregnerte materialer.</p>
Innvendig:	<p>Innvendige vegger er i hovedsak kledd med tapetserte og malte porøsplater på loftetasjen med unntak av badet som har fabrikkmalte mdf plater. I 1 etasje er det fabrikkmalte mdf plater på de fleste vegger.</p> <p>Gulvoverflater på loftetasjen har malte/lakkerte gulvbord, belegg på ett soverom og på badet. I 1 etasje er det laminat på alle gulv unntatt wc der det er belegg.</p> <p>Himlinger er utført med malte plater, malt og ubehandlet trepanel og malt papp.</p>



	Innvendige dører, noen formpresede og noen finerte dører. Kjøkkeninnredningen er forholdsvis ny og har malte fronter og skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag med 2 kummer og avrenningsplate, det er installert oppvaskmaskin, microovn, komfyr med keramisk koketopp og kjølfryseskap. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant på skapinnredning, overskap med speil. Wc rom er utstyrt med toalett og servant på veggbrakett, speil og overskap. Innvendig trapp har malte vanger og lakkerte trinn.
Tekniske installasjoner:	Elektrisk anlegg er sikret med skrusikringer, det meste er lagt som åpent anlegg. Vann og avløpsrør er utført med kobber og plast vannrør og plastavløsrør. Det er installert trykkpumpe for vann i kjeller, BRØNNVANN ???? Varmtvannsbereider er på 200 liter og er en 1999 modell. Det er installert vedovn i stue, øvrig oppvarming med panelovner og stråleovner. Vaskemaskin er plassert i kjeller, avløp til denne er til sluk i gulv.

## Uthus

Bygningsdata	
	Byggeår: 2012 Kilde: Matrikkelrapport Anvendelse: Uthus og garasje

Kommentar	
Standard:	Normal standard for denne typen bygning.
Vedlikehold:	Godt vedlikeholdt, men det er noe gjenstående arbeider som montering taknedløp.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	98	92		92	
Loft	60	56		56	
Sum bygning:	158	148	0	148	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, bod 1, bod 2
Loft		Uinnredet loftsrom 1, uinnredet loftsrom 2

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Bygningen er oppført med støpt plate på mark, yttervegger av bindingsverk med vindavstivende plater, papp, lekter og stående bordkledning, vinduer har 2 lags isolerglass, lakkert isolert stål leddheiseport, malte ytterdører. Takkonstruksjon med selvberende A takstoler, bordtro og papptekking. Det er lagt spoplategulv i loftetasjen og enkelte vegger er platekledt.



## Beregninger

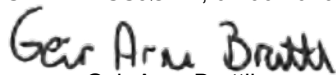
Årlige kostnader		
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 146)	Kr.	1 757
Forsikring, stipulert kostnad (pr. mnd. Kr. 542)	Kr.	6 500
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 121)	Kr.	1 454
Vedlikeholdskostnader, begjært til 80 kr pr m2 BRA pr år (pr. mnd. Kr. 2 020)	Kr.	24 240
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>33 951</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 125 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 510 000
<b>Sum teknisk verdi – Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 615 500</b>
<b>Uthus</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 134 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi – Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 034 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 649 500</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	180 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>Kr.</b>	<b>180 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 829 500</b>

SANDNESSJØEN, 04.06.2020



Geir Arne Brattli  
Telefon: 970 13 690



## MÅLEBREV

x uten grensejustering  
med grensejustering

Kommune

Alstahaug



4 0 4 F Z / 6724223

Geomatikk

81/35 DEL DEL 10 - Målebrev Gjelde

J.nr.

62/02

Målebrev nr.

3437

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

## Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	81	35	
	Bruksnavn/adresse		
	Parsell av Daleng		
Areal (m <sup>2</sup> )	1341.1		

## Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	24.04.03
Rekvirent	Inger Jacobsen
Bestyrer	Johannes Eriksen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.81, bnr.9

## Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
S.sjøen	30.04.2003	<i>Johannes Eriksen</i>	Johannes Eriksen

## GAB

Registreringsstempel
----------------------

## Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
---------------

## Påtegninger (rettelser o.l.)

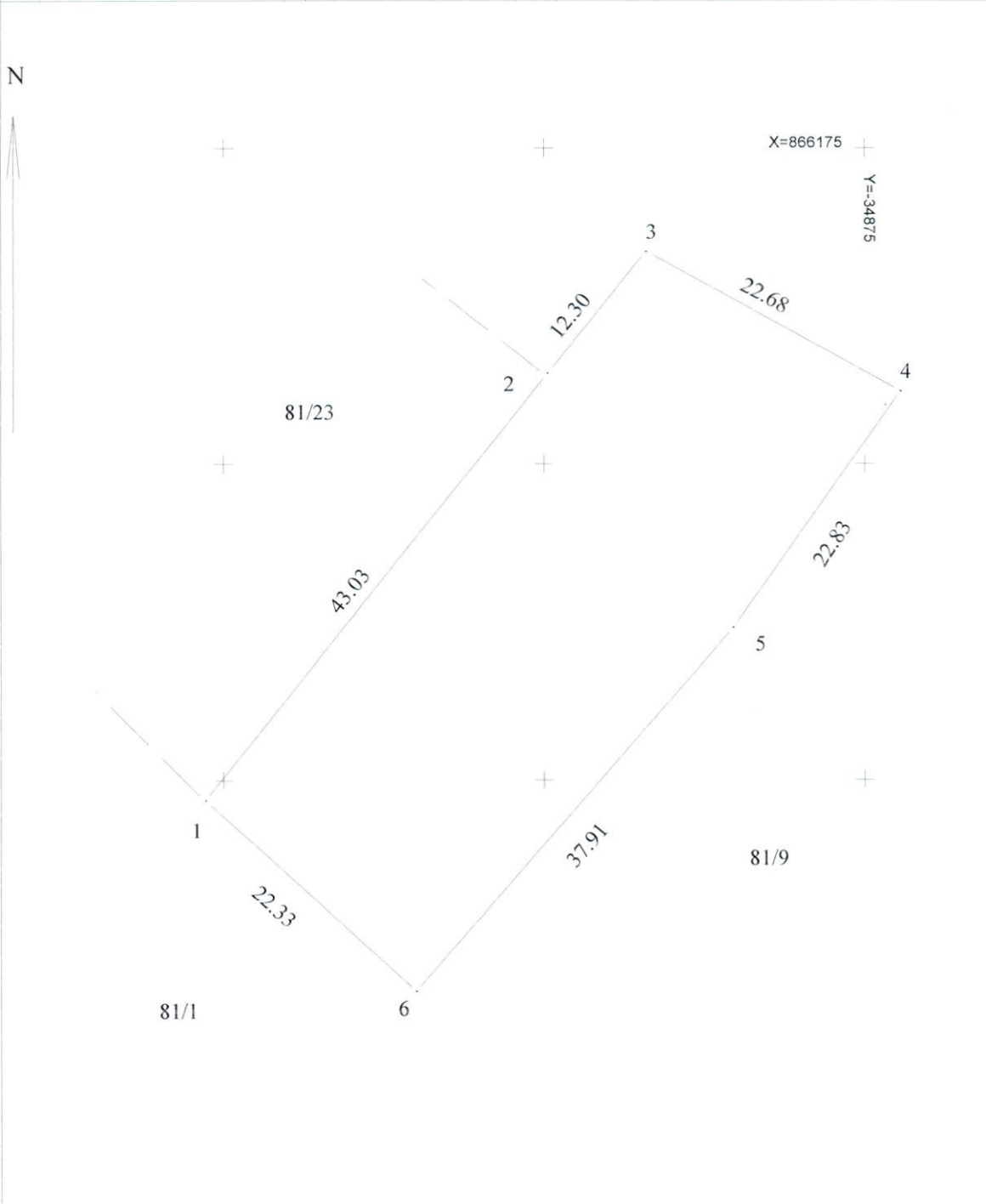
<p>REGISTRERT I DEK</p> <p>11 AUG. 2003</p> <p>ALSTHAUG KOMMUNE</p>
---



Gnr	81	Bnr	35	Festnr	
Representasjonspunkt					
X	866138	Y	-34899	Z	
Kartblad	DH181-5-4		X	Landsnett	
Målestokk	1:500		Areal	1341.1	M <sup>2</sup>

### MÅLEBREVKART

Jnr	62/02
Målebrev nr	3437



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
1	Kors i jordf. stein	866123.42	-34926.41	43.03	
2	Kors i jordf. stein	866157.17	-34899.72	12.30	
3	Off.gkj.gmr. i jord	866166.76	-34892.02	22.68	
4	Off.gkj.gmr. i jord	866155.76	-34872.19	22.83	
5	Off.gkj.gmr. i jord	866137.01	-34885.23	37.91	
6	Off.gkj.gmr. i jord	866108.30	-34909.98	22.33	



OLSEN LASSE

Sjøgata 1 B  
8656 MOSJØEN  
Norge

## Forespørsel om elektrisk anlegg nummer: 6645061-001, i ALSTHAUG kommune

Navn nettkunde: OLSEN LASSE

Målernummer: 71870

Anlegget ble sist kontrollert: 23.09.1992

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil og mangler ved anlegget.

Forfall neste kontroll: 2022

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

*Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.*

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Kristian Thorvaldsen  
Tilsynsingeniør  
kristian.thorvaldsen@helgelandkraft.no





## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

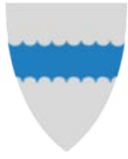
<b>Kommunenr.</b>	1820	<b>Gårdsnr.</b>	81	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Innerveien 74, 8860 TJØTTA								

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

## Kommuneplaner

<b>Id</b>	201622
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.12.2016
<b>Bestemmelser</b>	<a href="http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/201622/Dokumenter/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1820/201622/Dokumenter/201622_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 341 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende





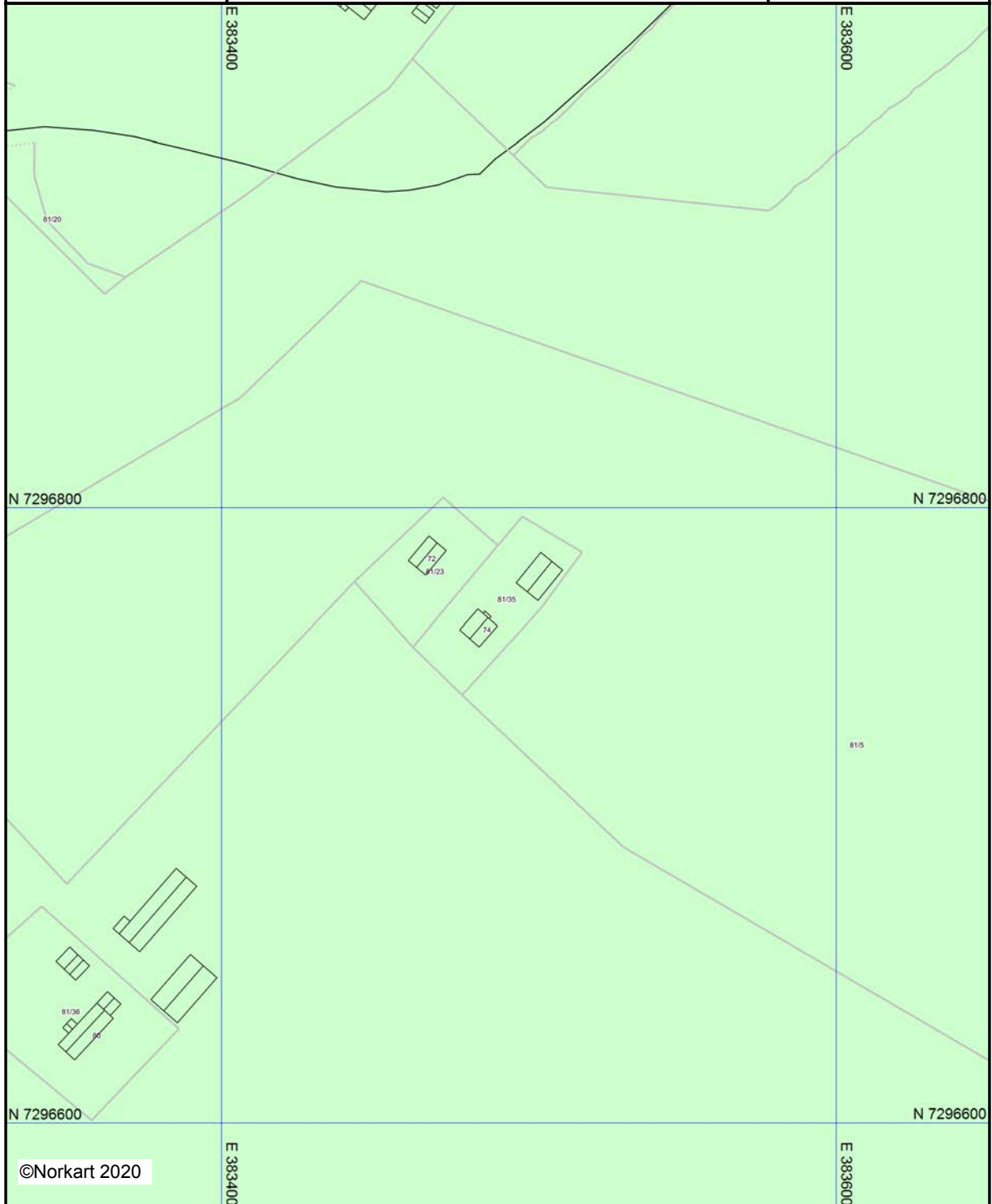
Alstahaug kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 81/35  
Adresse: Innerveien 74  
Dato: 01.06.2020  
Målestokk: 1:2000



UTM-33

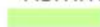
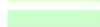


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
Kartet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




## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfø*

-  Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reir
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst





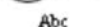
### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Fiske - næværende

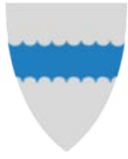
### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - næværende
-  Farled - næværende
-  Påskrift områdenavn





Alstahaug kommune

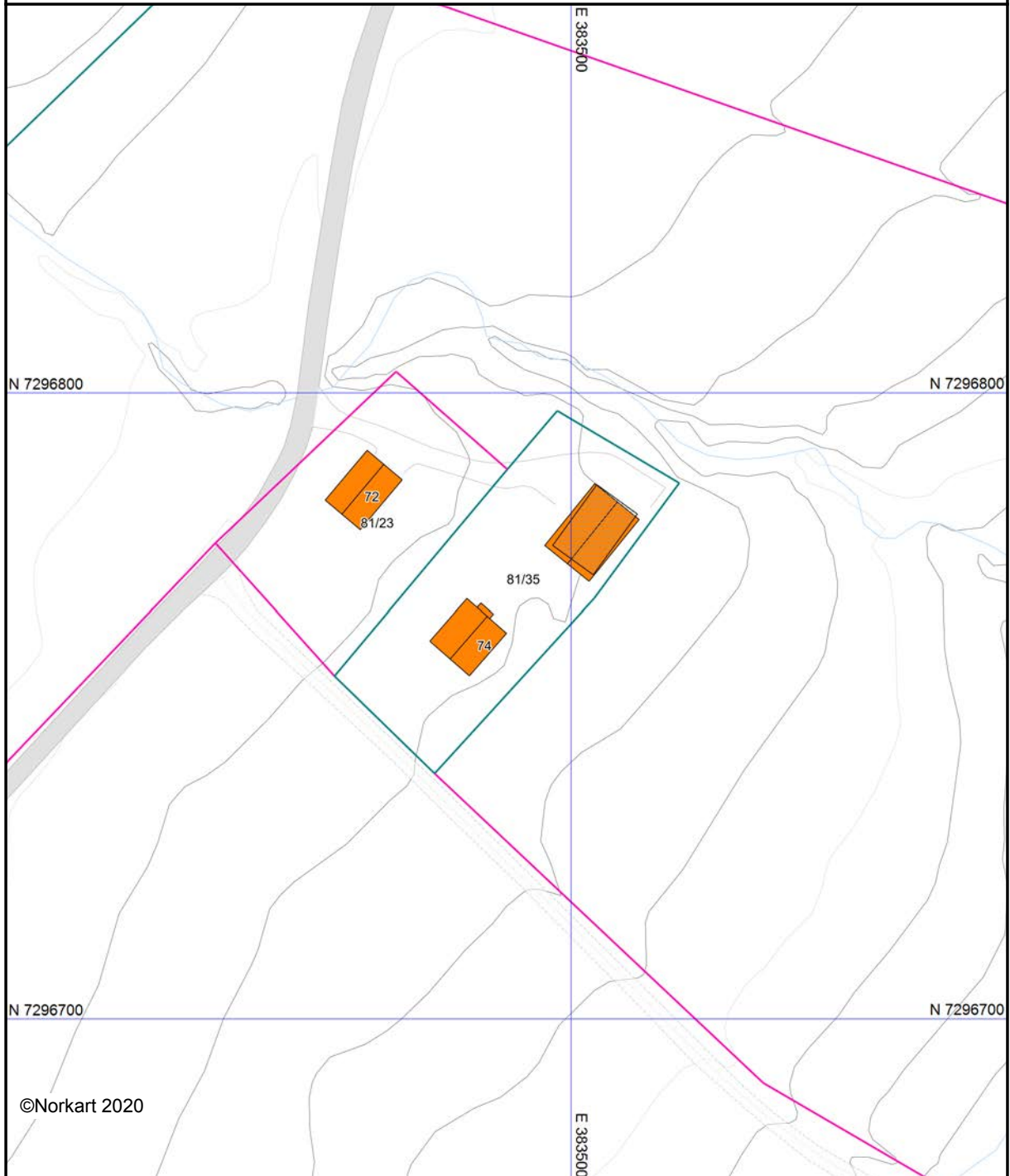
# Grunnkart

Eiendom: 81/35  
Adresse: Innerveien 74  
Dato: 01.06.2020  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2020

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





# Alstahaug kommune

Adresse: Rådhuset, 8805 SANDNESSJØEN

Telefon: 75 07 50 00

Utskriftsdato: 01.06.2020

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

<b>Kommunenr.</b>	1820	<b>Gårdsnr.</b>	81	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Innerveien 74, 8860 TJØTTA								

## Avtale 182002874 (Avgiftsadresse: Innerveien 74)

### Situasjon

<b>Røykvarslere</b>	0 sammenkoblet, 0 enkel
<b>Slukkere</b>	0 slange, 0 pulver, 0 skum, 0 andre

### Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1	1	-	-		

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

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

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.



**Eiendomsdata (Grunneiendom)**

Bruksnavn	Parsell av Daleng	Beregnet areal	1340.6
Etablert dato	30.04.2003	Historisk oppgitt areal	1341,1
Oppdatert dato	24.12.2010	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

**Forretninger**

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Berørte
Fradeling av grunneiendom	30.04.2003		81/9 (-1341,1), 81/35 (1341,1)
Kart- og delingsforretning			

**Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7296768.63	383490.03	0	Ja	1340.6	

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
OLSEN SONJA EDITH SKARSBØ F010369*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYRVEGEN 26 8661 MOSJØEN	Bosatt i Norge (B)
OLSEN LASSE F200167*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYRVEGEN 26 8661 MOSJØEN	Bosatt i Norge (B)

**Adresse****Vegadresse: Innerveien 74****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	8860 TJØTTA	Kirkesogn	10040104 Tjøtta
Grunnkrets	110 MINDLAND	Tettsted	
Valgkrets	3 TJØTTA		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	187785979		Våningh. benyttes som fritidsb (163)	Tatt i bruk (TB)	
2	187785987		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	01.01.2011
3	300295238		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Igangsettingstillatelse (IG)	09.05.2012

**1: Bygning 187785979: Våningh. benyttes som fritidsb (163), Tatt i bruk****Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	103

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.08.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Innerveien 74	H0101	81/35	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	43	43	0	0	0
H01	1	0	60	60	0	0	0

### 2: Bygning 187785987: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent 01.01.2011

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	139
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		30.08.2007
Bygning revet/brent	01.01.2011	09.05.2012

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	81/35	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	139	139	0	0	0

### 3: Bygning 300295238: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Igangsettingstillatelse 09.05.2012

#### Bygningsdata



Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	139
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	96
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

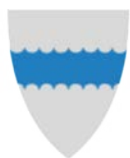
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	09.05.2012	09.05.2012

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	81/35	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	50	50	0	0	0
H01	0	0	89	89	0	0	0



Alstahaug kommune

## Ledningskart

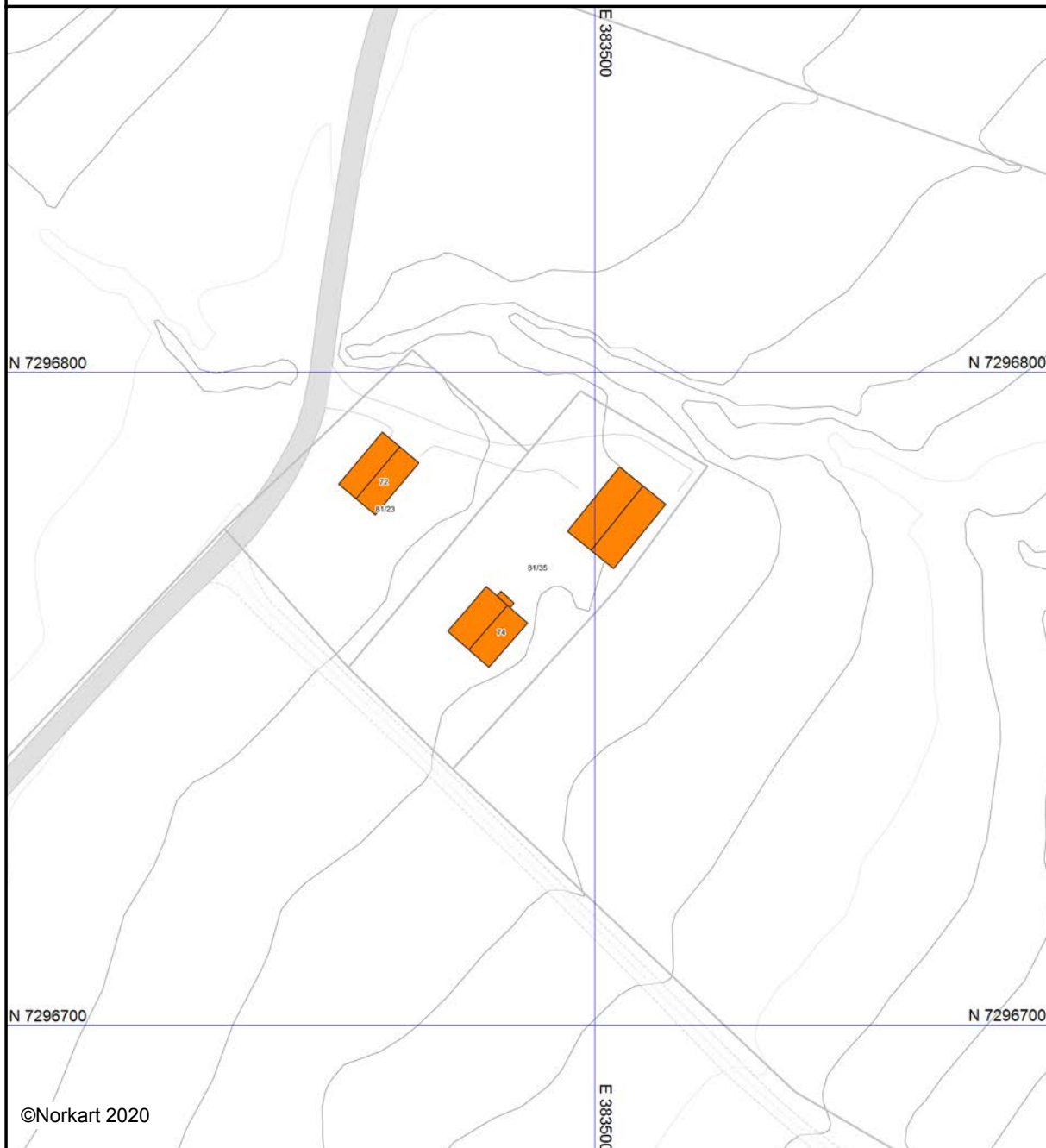
Eiendom: 81/35  
Adresse: Innerveien 74  
Dato: 01.06.2020  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

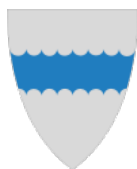
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2020

*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*





## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alstahaug kommune

<b>Kommunenr.</b>	1820	<b>Gårdsnr.</b>	81	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Innerveien 74, 8860 TJØTTA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2019

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 2019
Eiendomsskatt	2 259,00 kr
<b>Sum</b>	<b>2 259,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	351400	Promille	5,00 kr	1/1	0 %	1 757,00 kr	878,50 kr
					<b>Sum</b>	<b>1 757,00 kr</b>	<b>878,50 kr</b>

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

## Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

---

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008. (LOV 2008-06-27 nr. 71)  
Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.  
Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Revisjoner	dato
Revidert etter offentlig ettersyn	21.11.16
Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret	14.12.16



## Innhold

Innledning.....	4
<b>1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVtaler .....</b>	<b>5</b>
1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1).....	5
1.2 Rekkefølgekav (pbl § 11-9 nr 4).....	5
1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3).....	5
<b>2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN .....</b>	<b>6</b>
<b>BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING .....</b>	<b>6</b>
2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5) .....	6
2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5).....	6
2.3 Byggegrense mot vei.....	6
2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5).....	7
2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7) .....	7
<b>3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....</b>	<b>8</b>
3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6) .....	8
<b>4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR .....</b>	<b>8</b>
<b>FJERNVARME .....</b>	<b>8</b>
4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3) .....	8
4.2 Krav til infrastruktur, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3) .....	8
4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5).....	9
4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7) .....	11
4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3).....	11
<b>5. HANDEL .....</b>	<b>11</b>
5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5) .....	11
<b>6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET .....</b>	<b>12</b>
6.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8 ) .....	12
6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6).....	12
6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5) .....	12
6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8).....	13
<b>7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) .....</b>	<b>13</b>
(pbl § 11-9 nr 8).....	13
<b>8. Barn og unge .....</b>	<b>13</b>
(pbl § 11-9 nr 5 og 8) .....	13
<b>9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR .....</b>	<b>14</b>
<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK).....</b>	<b>14</b>
9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8).....	14
9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8) .....	14
9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5) .....	14
9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4).....	15

9.5	Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1).....	15
9.6	Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7).....	16
9.7	Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1) .....	17
9.8	Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1) .....	17
9.9	Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1) .....	17
<b>10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR .....</b>		<b>18</b>
<b>SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....</b>		<b>18</b>
10.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2).....	18
<b>11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR .....</b>		<b>18</b>
<b>GRØNNSTRUKTUR.....</b>		<b>18</b>
11.1	Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3) .....	18
<b>12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL .....</b>		<b>19</b>
<b>LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) .....</b>		<b>19</b>
12.1	LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5) .....	19
12.2	LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.....	19
<b>13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL .....</b>		<b>20</b>
<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE .....</b>		<b>20</b>
13.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	20
13.2	Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	20
13.3	Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	21
13.4	Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	21
13.5	Kombinert formål, FFFN .....	22
<b>14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER .....</b>		<b>22</b>
14.1	Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a).....	22
14.2	Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a).....	22
14.3	Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a) .....	22
14.4	Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller .....	23
	naturmiljø (pbl § 11-8 c) .....	23
14.5	Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d) .....	23
14.6	Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1) .....	23
14.7	Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f).....	24
<b>15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESONRÅDER .....</b>		<b>24</b>
15.1	Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5) .....	24
15.2	Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5).....	24
<b>Sandnessjøen som kommunesenter .....</b>		<b>25</b>
	Retningslinjer .....	25



## Innledning

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jf. pbl. § 1-6.

### **DEL A**

Består av generelle og tematiske bestemmelser som gjelder for flere arealformål, og særskilte bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner. *Retningslinjer følger fortløpende og er skrevet i kursiv.*

### **DEL B**

Inneholder utfyllende retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter.

#### **Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:**

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016

#### **Retningslinjer:**

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling. Retningslinjene angis i *kursiv* til hver enkelt bestemmelse.

#### **Byutviklingsområder:**

Begrepet «byutviklingsområdet» er brukt i enkelte bestemmelser, og omfatter området Starnesvika-Holmen (A) og Sandnesvågen (B). Dette er områder der det ønskes en transformasjon/en helhetlig omforming av området.

## 1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

### 1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)

Areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med eksisterende struktur og underordner seg eksisterende bygg.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Utfylling i sjø innenfor areal regulert til havneformål. Arealbruken på utfyllingsområdet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk.
- Eldre reguleringsplan samsvarer med kommuneplan og kan benyttes som grunnlag.

*Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.*

#### Fortetting

*Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.*

### 1.2 RekkefølgekraV (pbl § 11-9 nr 4)

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygges før det er etablert:

- Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Sikker skolevei.

*Hvilken infrastruktur og rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.*

### 1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

- Det kan kreves forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner.

*Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis der utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.*



## **2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING**

### **2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)**

Dersom det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt byggehøyder skal bebyggelsen ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 8 meter og mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. Pbl 29-4)

*Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyder er å ivareta lys- og romvirkning. Hovedregelen er at gesimshøyde er høyden til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflates ytre tekking. Mønehøyden er høyden mellom to skrå flater. Veileder for beregnings- og målereglene til Teknisk forskrift skal følges.*

### **2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)**

I 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er det forbud mot tiltak.

- Bestemmelsen gjelder ikke for områder som er regulert til områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur eller småbåthavn, samt i områder hvor det er fastsatt byggegrense.
- For områder satt av til havn eller småbåtanlegg er byggegrense satt i formålsgrensen, både i sjø og på land.

#### Byggeforbud langs vann og vassdrag

Det er forbudt med byggetiltak i en sone på 50 m langs vann og vassdrag, så fremt ikke annet er vist med hensynssone eller byggegrense i plankart.

Langs bekker: 20 meter

*Avstand måles i horisontalplanet fra strandkant og/eller elvekant ved gjennomsnittlig vannstand. Funksjonell strandsone med byggegrense er vist i plankartet for LNFR områder med spredt bebyggelse.*

### **2.3 Byggegrense mot vei**

Der det ikke er vist byggegrenser i reguleringsplan, uregulert område, gjelder følgende for plassering av bebyggelse: (avstandene er målt fra midten av vegen)

- 15 meter fra gang- og sykkelveg
- 15 meter fra kommunal veg
- 50 meter fra fylkesveg (som hovedregel, men avstanden kan være mindre)

*Statens vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til vegloven. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal vei.*

## 2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle, det vil si at prinsipper for universell utforming (UU) skal legges til grunn.
- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan UU skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

### Hovedløsningen

*I praksis innebærer universell utforming at det ikke lenger er tilstrekkelig med tilrettelagte løsninger for enkelte grupper. Det skal være én løsning – hovedløsningen – og den skal være brukbar for flest mulig.*

*Det skal ikke være nødvendig å etablere egne innganger for rullestolbrukere. Alle som benytter byggverket skal kunne benytte samme inngang, samme heis/løfteinnretning og så videre.*

### Byggverk for publikum

*Med byggverk for publikum menes alle typer bygninger og anlegg der publikum har tilgang. Bygninger kan være kulturhus, kino, offentlige kontor, legekontor, butikk, overnattingsbygg og lignende. Anlegg kan være sportsarenaer, bensinstasjoner, brygger, utendørs badeanlegg og lignende.*

### Arbeidsbygning

*Arbeidsbygning er byggverk med arbeidsplasser, for eksempel kontor, fabrikk, verksted, museum, bibliotek, skoler og lignende. Arbeidsbygning er ofte byggverk for publikum og omvendt.*

## 2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)

- Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskap.
- I alle plan -og byggesaker skal tiltakets estetikk i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning vurderes.
- Sammenhengende landskapstrekk skal ikke brytes. Nye bygg og tiltak skal plasseres og formes med hensyn til god terrengtilpasning og minst mulig bruk av sprengte skjæringer og fyllinger.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før kulturminnemyndighet har fått melding om tiltaket og myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse, jfr. Kulturminneloven.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU- vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.

*Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives og det skal vises hvordan man vil ta hensyn til disse.*

*Delrapporten **Landskapet i Alstahaug kommune**, datert 14.04.15, gir en beskrivelse av landskapet og retningslinjer.*

*Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.*



### 3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

#### 3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

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

*Temaplan grønnstruktur for Sandnessjøen skal legges til grunn i videre planprosesser.*

### 4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

#### 4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

Søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til gående, syklende og trafiksikkerheten på berørt veinett.

*Gate- og vegnettet skal anlegges med tilrettelegging for sykkeltrafikk. Statens vegvesens sykkelhåndbok bør legges til grunn for utforming.*

#### 4.2 Krav til infrastruktur, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)

- Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse. Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.
- Avkjørsler til private veier skal tilfredsstille de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige vegger.
- Den til en hver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.
- Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal.
- Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.

*Avkjørsler fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørsler langs veistrekninger i Alstahaug kommune*

#### 4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

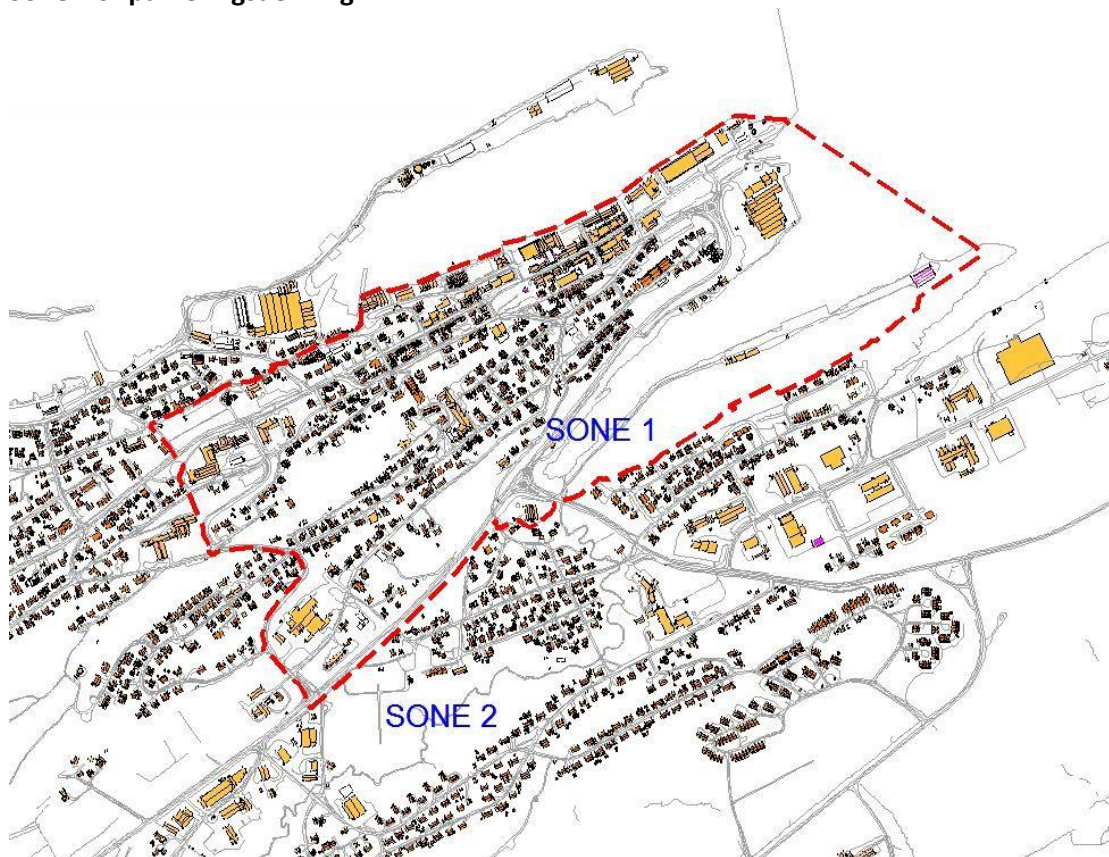
- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensning vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne:
  - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
  - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasserDimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang.
- Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 m<sup>2</sup> BRA for kontor, forretning og service skal det etableres ladestasjoner for elbil. Antall ladestasjoner og løsning skal vises på parkeringsplan
- Ved utbygging til kontorformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.
- Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

*Kommunens parkeringsveileder skal legges til grunn ved beregning av antall plasser og utforming av parkeringsplasser.*

*Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av parkeringsplasser for bil (Hb N100).*

*Parkeringskravene skal sikre at det etableres nødvendig parkering på egen grunn. Alternativt kan parkeringen anlegges annet sted i rimelig gangavstand, maks. 250 m, dersom det foreligger en tinglyst rettighet på min. 20 år.*

#### Soner for parkeringsdekning



Figur 1



## Krav til antall parkeringsplasser for bil

Formål	Grunnlag pr. parkeringsplass	Sone1	Sone 2
Bolig	Boenhet	1,0	2,0
	Hybel/hybelleilighet <sup>1)</sup>	0,5	1,0
Skole	Pr. elev over 18 år + ansatt	0,4 + 0,8	0,4 + 0,8
Barnehage	Pr. ansatt	0,8	0,8
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter <sup>2)</sup>	100 m <sup>2</sup> BRA	1,0	2,0
Kulturhus, kino, kirke, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	1,5	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,3	0,6
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	1,5
Industri, verksted/lager	100 m <sup>2</sup> BRA eller	1,0	1,0
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	2,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

<sup>1)</sup> Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

## Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Formål	Grunnlag for parkeringsplass	Sone 1	Sone 2
Bolig	Boenhet	2,0	2,0
	Hybel/hybelleilighet <sup>1)</sup>	1,0	1,0
Skole	Pr. elev + ansatt	0,7+ 0,4	0,7+ 0,4
Barnehage	Pr. ansatt	0,4	0,4
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	2,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter for detaljhandel <sup>2)</sup>	100 m <sup>2</sup> BRA	2,0	2,0
		1,0	1,0
Kulturhus, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	2,0	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,2	0,1
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	0,5
Industri, verksted/lager og kjøpesenter for regional storhandel	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA eller	0,2	0,2
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	1,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

<sup>1)</sup> Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m<sup>2</sup>

<sup>2)</sup> For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

*Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og ha gode muligheter for fastlåsing av sykkel. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av sykkelparkeringsplasser (Hb V122).*

#### **4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)**

I sone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp hvis det ikke lar seg gjøre å etablere parkeringsplasser utfra plassbehov. Kommunestyret fastsetter sats for frikjøp ved årlig budsjettbehandling. Frikjøpsavtale skal være undertegnet før det gis igangsettingstillatelse.

*Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav og bruk av frikjøpsordningen.*

*Ved nybygg, tilbygg og bruksendring i sone 1 kan det tas utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse/bruk har en akseptert egendekning selv om dette ikke kan dokumenteres etter dagens krav.*

*Økning av parkeringsbehov ut over eksisterende bruk vil måtte løses på ordinær måte iht. parkeringskravene.*

#### **4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3)**

Innenfor konesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

*Også for areal som ligger utenfor konesjonsområdet for fjernvarme kan kommunen pålegge tilknytningsplikt, samt vurdere å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konesjonsområdet for fjernvarme. Dette med tanke på utvidelse av fjernvarmeområdet.*

## **5. HANDEL**

### **5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5)**

For etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet gjelder, følgende bestemmelser i tråd med Fylkesplan for Nordland:

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000m<sup>2</sup> og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000m<sup>2</sup> er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune. (Sandnessjøen har et handelsomland ut over egen kommune)

Etablering skal som hovedregel skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etablering også skje i områder avsatt til handelsområde i kommuneplan

*Handel skal fortrinnsvis skje innenfor sentrumsområde. Unntak fra dette er for bygdesentrene Tjøtta og Søvik, samt på øyene. Der kan handel etableres ut fra en konkret vurdering. Unntak er også plasskrevende varer, hvor arealer er avsatt. Se pkt 15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastningscenter.*



## 6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

### 6.1 Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8 )

- Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred (kvikkleireskred, jordskred og steinsprang) og flom.
- All bebyggelse som har gulv lavere enn kote + 3.0 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare.
- Kaier, naust, og andre tiltak som kan tillates nærme sjø og under kravet til kotehøyde, skal dokumentere at det er dimensjonert og konstruert slik at det tåler økt havnivå, bølgekrefter og stormflo som kan legge tiltak under vann.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Nye tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

*Alle reguleringsplaner og tiltak i strandsonen skal inneholde vurdering av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak. Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.*

### 6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

Støyforholdene i utbyggingsområder for bolig, friområder og offentlige bygninger skal ikke overskride det som er anbefalt i Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller etterfølgende revisjoner.

*For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs FV 17, kreves støyfaglig rapport. Denne skal dokumentere at støykrav i veileder er oppfylt. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås. 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.*

### 6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5)

#### Høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

Spenning	Avstand (minimum horisontale avstand)
420 kV-800A	105 meter
300 kv-800A	67 meter
132kV-200A	37 meter
20 kV - 20 A	10 meter

#### Strømførende jordkabel

For bebyggelse for opphold av personer er byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer minimum 6 meter fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

#### **6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8)**

Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet vurderes.

*Anbefalt grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til en hver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) skal være retningsgivende.*

### **7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (pbl § 11-9 nr 8)**

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal vise alle risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

### **8. Barn og unge (pbl § 11-9 nr 5 og 8)**

Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

I alle utbyggingsområder skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

*Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen.  
Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.  
Se Temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven.*



## **9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK)**

### **9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8)**

Område A og B (Holmen og Sandnesvågen):

Innenfor byutviklingsområde skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, lekeplasser og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

*Område B: Tidligere kommuneplan la opp til blant annet småbåthavn og gang- sykkelbro over Sandnesvågen.*

### **9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)**

- Avgrensning av sentrum er vist med rød illustrasjonslinje i plankartet.
- Det skal utarbeides en områderegulering for sentrum. Det skal her fokuseres på sentrumsformål, byutviklingsområde og havnepromenade.
- Innenfor dette området skal Utviklingsplan for sentrum, vedtatt 05.03.13, samt temaplanene Grøntstrukturplan for Sandnessjøen og Trafikkmønsterplan, være retningsgivende for utarbeiding av planer og gjennomføring av tiltak.

### **9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)**

- Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.
- Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.
- I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA.

*Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Både ny og gjenværende bolig skal ha tilfredsstillende uteoppholdsareal.*

#### **9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)**

- Minste tomteareal for eneboliger er 700 m<sup>2</sup> og for tomannsboliger 750 m<sup>2</sup>. I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 %.
- Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. pkt 1.2 følges.
- Boligområder langs FV 17 mellom Rishatten og Kleivskaret skal ha etablert gang- og sykkelvei før igangsettingstillatelse kan gis.
- Fremtidige boligområder, BB1 og BB2, skal bygges ut i rekkefølge som angitt med nummerering.
- Ved regulering av boligområder der hensynssone H530 hensyn friluftsliv vises, skal det planlegges sikker passasje til hovedstier/turområder.

*Alt areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt.*

#### **9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)**

- Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Fritidsbebyggelsen skal maks ha en størrelse på 125 m<sup>2</sup> grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m<sup>2</sup>. Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

*Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.*



## 9.6 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7)

- Ved fortetting og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelig uteareal og lekeplasser i henhold til arealkrav gitt under og Alstahaug kommunes norm for lekeplasser.
- Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle. (universell utforming)
- Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene tas i bruk.
- Dersom lekeplasser og parkering må legges inntil hverandre, skal det være en fysisk og visuell skjerming. Jfr. norm for lekeplasser.

### Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)

PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m <sup>2</sup> / bolig
<b>Innenfor sentrumsavgrensing</b>		
	Bybebyggelse/blandingsområde	3
	Boligområde, leilighetsbygg	3
<b>Utenfor sentrumsavgrensing</b>		
	Boligområde, leilighetsbygg	5
	Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50	50
	Boligområde, småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m <sup>2</sup>	100
	Boligområde, enebolig	200
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m <sup>2</sup> / bolig
<b>Innenfor sentrumsavgrensing</b>		
	Bybebyggelse/blandingsområde	15
	Boligområde, leilighetsbygg	20
Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsavgrensing kan tillates på takterrasser		
<b>Utenfor sentrumsavgrensing</b>		
	Leilighetsbygg	30
	Småhus	100

Der det er knapt med uteareal, skal areal til lek og opphold prioriteres på bekostning av areal til parkering på bakkeplan. Der uteareal er knappe, må dette kompenseres med høy kvalitet på bebyggelsen. I reguleringsplan skal krav til at minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl.15 ved vårjevndøgn dokumenteres ved skyggediagram.

### Areal for lek

Type lekeplass	Maks avstand fra bolig i m	Pr. antall boliger/stk enheter	MUA m <sup>2</sup>
Sandlekeplass	50	4-25	150 - 500
Kvartalslekeplass	150-200	25-200	min 1500
Ballfelt	400 500	150-600	min 2500
Nærmiljøanlegg	400-500	600-1200	min 6000

Utfyllende retningslinjer for lekeplasser er gitt i Alstahaug kommunes norm for lekeplasser.

### 9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer.
- Det skal etableres buffersoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.

### 9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

- I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.
- Det stilles krav til detaljert reguleringsplan i alle områder for framtidig idrettsanlegg.

*Med bygg og anlegg som har direkte 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 og økt bygningsmasse.*

### 9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

*Sammen med planforslag skal det utarbeides driftsplan som beskriver forutsetninger og tiltak før, under og etter driftsperioden.*

*I område med løsmasser skal området i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig form etter driftsfasen.*



## **10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **10.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)**

- Formålet gjelder hoved infrastruktur som veier, sykkelveier, havn og traseer for teknisk infrastruktur.
- Mindre justeringer av vegtrase, siktutbedring, opparbeiding av møteplasser, sikringstiltak og lignende innenfor eiendomsgrensen til vegarealet kan gjøres uten reguleringsplan
- Krav til sikt og utforming av avkjørsler skal oppfylles i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker.

## **11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR**

### **11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)**

- Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag innenfor eller i tilknytning til by og tettsteder.
- Grønnstrukturplan for Sandnessjøen skal legges til grunn.
- Innenfor sentrumsavgrensing skal det ikke fortettes slik at grønnstruktur går tapt.
- Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphold, som merking av stier, etablering av stier, skilting, rastebord, gapahuk og lignende kan tillates. Tiltak ut over dette skal være avklart i reguleringsplan.

*Grønnstrukturplan for Sandnessjøen, datert 25.01.2016, skal brukes som grunnlag ved saksbehandling omkring grøntområdene.*

*Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.*

## 12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

### 12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

- I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, landbruksdrift eller allment friluftsmål.
- LNFR- områdene omfatter også bymarka. Marka er avgrenset i plankartet som bestemmelsesområde #2 med grønn illustrasjonslinje. Forvaltningsplan for Åsen gir føringer for tiltak innenfor området.

*Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligenheter. Se veileder Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss T-1443 for mer info om stedbunden næring.*

*Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.*

*Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR- område. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 75 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann tillates.*

*Hensynssone for friluftsliv sammen med Markagrensa angir viktig friluftsområde på Åsen.*

*Viktige grøntdrag som skal bevares:*

- Strandsonen, Klokkervika – Oterholt
- Åsen, i hele lengderetningen.
- Sandneselva, fra tidligere søppelfylling til Kvernåsen
- Aunåsen/Skarmyra - Horvneset

### 12.2 LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse

I LNFRS- område der spredt utbygging er tillatt kan det tillates spredt bolig som klyngebebyggelse (2-7 hus) og enkelthus samt fritidsbebyggelse. Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til boligformål og fritidsbebyggelse kan tillates.

Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan.

Område for spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall bygningsenheter/tomter:

Sted	Områdenavn	Antall Boliger	Antall hytter
Mindland	LNFRS_1	3	5
Tro	LNFRS_2	2	5
Bærøya	LNFRS_3	2	5
Flatøya	LNFRS_4	0	2
Svines	LNFRS_5	0	5
Blomsøya	LNFRS_6	5	5
Austbø/Altra	LNFRS_7	5	5
Offersøya	LNFRS_8	3	2



Kleiva	LNFRS_9	3	0
--------	---------	---	---

- I område regulert til spredt bebyggelse er det ikke krav om reguleringsplan dersom ikke annet er sagt for området. Detaljert situasjonsplan skal utarbeides før tiltak kan godkjennes.
- Bebyggelsen skal ikke plasseres på dyrka mark eller produktiv skogareal.
- Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flytt- og svømmeleier for reindrift.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR-område, med strandsonen, og bør ikke stenge for videre utnytting av området til bolig- og fritidsbebyggelse.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter, viktige viltområder og områder for tamrein.
- I områder med privat vannforsyning og ved vassdrag skal valg av avløpsløsning vurderes strengt.
- For området Offersøy (området fra Skogland til Skjellosen) skal all ny bebyggelse langs riksvei 17 lokaliseres til eksisterende offentlige sideveier eller eksisterende private veier.
- Fritidsbebyggelse (hytter) tillates med maks mønehøyde 6 m, og areal skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).
- Ved anlegg av 3 eller flere hytter/tomter med innbyrdes avstand mindre enn 100 meter tillates ikke etablering før området inngår i reguleringsplan.
- Størrrelse på naust begrenses til et maksimalt bruksareal (BRA) på 30m<sup>2</sup>.

### **13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

#### **13.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)**

- Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone.
- Tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

#### **13.2 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)**

- Formålet omfatter småbåthavn med nødvendig parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
- I område regulert til småbåthavn skal tiltak som krever søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak kan godkjennes.
- Det kan gis tillatelse til utlegg/anlegg i sjø for samlet inntil 10 småbåtplasser uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke utløser behov for ny adkomstvei, parkering eller fellesnaust.

*Reguleringsplan skal vise antall båtplasser, opplagsplass på land, tilkomst til offentlig vei, servicebyggplassering, parkeringsplasser o.l.*

### 13.3 Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter all høsting av viltlevende marine ressurser i sjø.
- I områder gitt formål fiske (F) har fiske prioritet. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte og oppvekstområde.
- I FFFN- områdene har fiske prioritet i perioden fiske pågår.
- Lokalisering av oppdrett/akvakultur og uttak av masser fra havbunn tillates ikke i disse områdene.
- I sjøen gjelder havressursloven mens i vassdrag er det først og fremst lakse- og innlandsfiskeoven og naturmangfoldloven som gir bestemmelsene for fiskeforvaltningen.

*Kaste- og låssettingsplasser, gyte- og oppvekstområder er videreført fra gjeldende kommuneplan og vist som fiskeformål i plankartet.*

*Denne arealbruk vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv.*

*Hensyn til fiskerinæringen skal generelt, også i uplanlagte områder, tillegges stor vekt i konfliktilfeller.*

*Høsting av tang og tare skal ikke tillates i fiskeområder(F) og naturområder (N). Ved høsting i områder hvor det hekker mye fugl, må det vises hensyn, slik at det ikke oppstår forstyrrelser i hekkesesongen.*

### 13.4 Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Innenfor formålet akvakultur(A) kan det legges ut akvakulturanlegg. Områdene omfatter godkjente og omsøkte lokaliteter for oppdrett. Områdene omfatter areal for oppankring- og fortøyningsanlegg over sjøoverflaten.
- Fortøyninger som ikke er til hinder for ferdsel kan gå inn i tilsluttende flerbruksområder akvakultur/ferdsel og fiske (AFF). I disse områdene kan fortøyninger til akvakulturanlegg etableres på -2 m inn mot land og ellers -25m. Det er ikke tillatt med installasjoner som er til hinder for ferdsel i disse områdene.
- Tiltak som kan forstyrre eller hindre akvakulturanlegg skal ikke tillates i nærheten. Det er forbud mot ferdsel 20 meter fra, og fiske 100 meter fra anleggene.
- Det tillates ikke anlegg i områder der det ligger kabler i sjøen.
- Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakulturanlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.

*De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringsvalg.*

*Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.*

*Anlegg må planlegges og utformes i henhold til gjeldende lovverk (Akvakulturloven, Forurensningsloven, Havne- og farvannsloven osv.)*



### 13.5 Kombinert formål, FFFN

- Formålet er et kombinasjonsformål for fiske-, ferdsel-, friluftsliv- og naturområder
- Formålene er likestilt
- Akvakultur i områdene FFFN er ikke tillatt.

*Uplanlagte områder omfatter de resterende arealer i kystsonen som ikke er avsatt til spesielle formål. Det er ikke foretatt noen avklaring mellom de ulike interessene og søknad om utnyttelse av områder her må avklares gjennom det aktuelle særlovverk.*

## 14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

### 14.1 Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a)

For sone H310\_1, angir område med potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang.

### 14.2 Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a)

I nedslagsfelt for drikkevann H110 er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jfr. Pbl § 1-6 og forskrift om vannforsyning og drikkevann.

### 14.3 Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a)

For sone H190\_1 i Temakart 1(Sikringssone- Sandnessjøen lufthavn Stokka):

Her gjelder de høyderestriksjoner som angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Sandnessjøen lufthavn Stokka, Avinors tegning ENST-P-08 datert 05.09.16. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet.

Nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner, jfr. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENST-P-08.

Søknader innenfor hensynssone skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor i forhold til utsjekk mot hinderflater.

For sone H190\_2 i Temakart 1:

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190\_2, område med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Sandnessjøen lufthavn Stokka vist med koter(røde streksymboler) på Avinors tegning ENST-P-09 datert 05.09.16, skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor.

For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

*Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, nødvendig fjerning vil bli gjennomført av Avinor.*

#### **14.4 Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c)**

**Hensyn landbruk H510:** Hensynssonenes omfatter område vurdert som viktig landbruksområde. Landbruksvirksomhet og kulturlandskap skal prioriteres i langsiktig perspektiv, og tap av kulturlandskap skal unngås.

##### **Hensyn reindrift H520:**

Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone. Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

**Hensyn friluftsliv H530:** Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for friluftsliv. I disse områdene skal landskaps- og friluftsinnteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

**Bevaring naturmiljø H560:** Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for naturmiljø og biologisk mangfold. I disse områdene skal langsiktig vern av det biologiske mangfoldet prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene skal det som hovedregel ikke gjøres inngrep.

**Bevaring kulturmiljø H570:** Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi som kulturminne, kulturmiljø eller kulturlandskap. I disse områdene skal kulturminneverdiene vektlegges, og tiltak bør fremme vern av kulturminne eller kulturmiljø. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg og bygger opp om eksisterende kulturmiljø og kulturlandskap. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner.

**For det utvalgte kulturlandskapsområdet, Blomsøya, Hestøya og Skålvær (H570\_7 og H570\_13),** skal det utarbeides en helhetlig analyse og plan der det fokuseres på muligheter og tiltak knyttet til bosetting, næringsutvikling og turisme. Grunnlaget for planarbeidet skal være gjeldende Landbruksplan for Alstahaug, Forvaltningsplan for Blomsøya, Hestøya og Skålvær samt tiltaksplan for ferdsel og informasjon. Når tiltak innenfor området vurderes skal det tas hensyn til disse planene.

#### **14.5 Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d)**

Områder båndlagt etter lov om naturvern:

H720\_1: Skeilia naturreservat

H720\_2: Ostjønna naturreservat

#### **14.6 Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1)**

Område som skal reguleres til reindriftformål.



#### **14.7 Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f)**

Hensynssonene omfatter område der eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016.

### **15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESONRÅDER**

#### **15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingscenter (pbl § 11-9 nr 5)**

Innenfor bestemmelsesområde kan det i tråd med godkjent reguleringsplan, oppføres plass- og arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Detaljhandel skal skje innenfor det definerte sentrumsområdet for Sandnessjøen hvor det også kan etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>.

*Plasskrevende varer er definert som: biler, og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesenter.*

*Arealkrevende varer er definert som: hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.*

*Bestemmelsesområdet viderefører retningslinjer for avlastningscenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.*

#### **15.2 Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5)**

Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med forvaltningsplan for Åsen tillates innenfor området.

## Sandnessjøen som kommunesenter

### Retningslinjer

I alle områder–og detaljreguleringsplaner, bygge - og delesaker og andre meldepliktige tiltak gjelder følgende:

- Det skal jobbes for å skape et hyggelig sentrumsområde som gjennomreisende og fastboende finner attraktivt.
- Sandnessjøens identitet skal videreutvikles og styrkes. Dette må gjøres ved å legge vekt på stedets maritime preg, gatestrukturens og bebyggelsens karakter.
- Det skal tilstrebes en miljømessig forbedring av sentrumsbebyggelsen.
- Bevaringsverdige bygg skal i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige preg. Prioriterte bygg er vist i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4A, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.
- Ny bebyggelse i sentrum må tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder dimensjon, skala og materialbruk.
- Det skal legges til rette for en allsidig bruk av Sandnessjøens bygningsmiljø. Det skal jobbes for å skape et levende sentrum der man har boliger, kontorer, forretninger, torgaktivitet og annen virksomhet. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.
- Det skal jobbes for at Sandnessjøens ansikt utad forbedres. Følgende er viktig i den forbindelse:
  - Området i tilknytning til torget, miljøgata, Kulturbadet og ferjeleiet kan betraktes som kjerneområdet i sentrum.
  - Sjøfrontens visuelle kvaliteter må styrkes gjennom utforming av bebyggelse, kaianlegg og utfyllinger.
  - Industriområdet "Holmen" må gis en mer tiltalende utforming.
  - Rivningstomter og andre åpne sår i bebyggelsen må bebygges. Det er særlig viktig å gjenreise hjørnegårder.
  - Utbygging av nye og utbedring av eksisterende gater bør i størst mulig grad bygge på eksisterende gate - og kvartalsstruktur.
  - Kvartalstrukturen i bebyggelse og gatenett må videreutvikles.
  - Vågen som innfallsport til Sandnessjøen skal rustes opp med fokus på utfylling, mulig boligbygging, grøntstruktur og estetikk
  - Det skal vektlegges å utvikle en infrastruktur som tar hensyn myke trafikanter samt et gang- og sykkelvegnett i tråd med overordnede planer.

### Bebyggelsesstruktur

- *Bevaring og utvikling av eksisterende bebyggelsesstruktur innebærer at:*
  - *Eksisterende tomtearrondering bør i størst mulig grad beholdes, slik at en kan bevare områdets grønne karakter ved å ta vare på eksisterende vegetasjon og etablerte hageanlegg der dette ikke kommer i konflikt med nødvendig gateutvidelse. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.*
- *Ved utbedring av gater i området, bør en ta sikte på å utforme en symmetrisk gategeometri (for eksempel tosidig fortau) og bevare en opprinnelig gateutforming i kryss.*
- *Bebyggelsens målestokk må bevares. Selv om bygningene er forskjellige, har likevel området en enhetlig karakter som består av mindre variasjoner i høyde og dimensjon innenfor en skala. Det er viktig at en ikke bryter denne skalaen med innfylling av ny bebyggelse.*

### Bygningsform

*Bebyggelsens opprinnelige bygningsform bør i størst mulig grad tas vare på. Særlig er det viktig for de bygningene som er eksponert mot gata. Ved ombygging og fornyelse av bygninger bør en ta sikte på å tilbakeføre bygningens hovedform eller utvikle tidstypiske løsninger ved bruk av arker, karnapper og inngangsmarkeringer.*

### Bygningsmaterialer

*Ved valg av bygningsmaterialer ved ny bebyggelse eller rehabilitering skal en ta sikte på å tilbakeføre bygningens opprinnelige materialbruk når det gjelder utvendig kledning og takteking. Utvendig kledning skal være trepanel, og takteking bør være skiferstein eller keramiske panner.*

### Bygningsdetaljer

*Ved utskiftning av vinduer og veggkledning og ved oppføring av ny bebyggelse, bør en ta i bruk tidstypiske vindusdetaljer og omramming av dører og vinduer og annen ornamentikk av dører og vinduer og annen ornamentikk som var vanlig da bygningen ble oppført. Tidstypiske detaljer skal kombineres med moderne, tekniske løsninger.*

















## BUDSKJEMA

BUD:

Jeg/vi gir følgende bud på eiendommen gnr.81 bnr.35 i Alstahaug kommune (Innerveien 74, 8860 Tjøtta) bindene i 8 uker:

Budet er stort kr .....

Beløpet med bokstaver: .....

I tillegg kommer omkostninger (se salgsoppgave)

FINANSIERINGSPLAN:

Egenkapital:.....

Lån:.....

Finansiering bekreftes hos: ..... Tlf.: .....

VILKÅR:

Undertegnede bekrefter å akseptere vilkår som fremkommer av salgsoppgave datert 24.11.20 med tilhørende vedlegg herunder takstrapport, samt av dette budskjema.

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Dersom overdragelsen ikke er konsesjonspliktig og kommunen krever det, må kjøper signere egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS.

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

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

Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en - 1 - måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).

s.1 Initialer:



— ADVOKAT —  
ARNE JOHANSEN & CO AS

Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper (Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS) å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i salgsoppgaven.

**Undertegnede er innforstått med at budet er bindende i 8 uker**

Dato: .....

Navn (store bokstaver): .....

Signatur: .....

Adresse: .....

Telefon: .....

Vedlagt budskjemaet skal det medfølge kopi/bilde av legitimasjon

s.2 Initialer:

ARNE JOHANSEN & CO AS

**Besøksadresse:**

Skansen Senter 3. etg.  
8800 Sandnessjøen

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

**Kontaktpersoner:**

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kaja@advokatarnejohansen.no  
emil@advokatarnejohansen.no  
alvhilde@advokatarnejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88  
(+47) 41 66 85 00  
(+47) 97 67 17 94  
(+47) 90 05 16 61  
(+47) 41 42 63 74

**Kontonummer:**

Drift: 4516.20.71231  
Klient: 4516.20.71274  
Eiendom: 4516.21.07724

Org.nr.: 997 318 013

www.advokatarnejohansen.no







**Advokatfirmaet Arne Johansen & Co AS er et allmennpraktiserende advokatfirma med hovedkontor i Sandnessjøen.**

Selskapet består i dag av 3 advokater, 1 advokatfullmektig og en advokatsekretær, med erfaring innenfor flere rettsområder. Vi legger stor vekt på at våre tjenester skal være av høyeste kvalitet med et sterkt fokus på service. Ta gjerne kontakt med oss i dag for en uforpliktende samtale!



— ADVOKATFIRMAET —  
**ARNE JOHANSEN & CO AS**

**E-post:**

post@advokatarnejohansen.no

**Telefon:**

(+47) 21 64 64 88

**Besøksadresse:**

Skansen Kjøpesenter, 3 etg

**Postadresse:**

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen