DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Gerhard Voldnes veg

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

GENERELT:

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

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

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

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

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

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

09. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Oppdragsnr:	**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Adresse:

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig:

NOK

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon/kapital Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.	Referanse	Beløp
	Egenkapital	
	Totalt	

Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om:

Ønsket overtakelse:

Budet vedstås til og med den: kl. (Dersom klokkeslett ikke oppgis vedstås budet frem til kl. 15 denne dag).
I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Se også side 2 pkt. 4.
Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforstått med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsoppgave.

Ved flere budgivere må det krysses av i feltene:
- ☐ Budgiverne gir hverandre fullmakt til å foreta endringer og forhøyelser av budet
- ☐ Endringer og forhøyelser av budet må bekreftes av begge/alle budgivere

Sted, dato:

Navn:	Personnr.:
Navn:	Personnr.:
Adresse:	Tlf. arb.:
Postnr.: Poststed:	Tlf. priv.:
e-post:	Tlf. mob.:

Underskrift:

Forhøyelser/endringer/notater:

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fasteiendom.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll
Før du kan legge inn bud må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:
- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:
Gyldig legitimasjon er:
- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer
- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere
Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

Verditakst

Naust

, 6090

Herøy kommune kommune

gnr. 34, bnr. 510

Markedsverdi

1 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2062 **Eiendomsverdi ref nr:** JZ7357

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS **Takstingeniør:** Øyvind Tjervåg **Vår ref:** Øyvind Tjervåg

Gyldig rapport
07.10.2026

Takstmann Øyvind Tjervåg

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.

Møretakst

Møretakst AS – et sterkt fagmiljø med høy kompetanse Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører, med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdivurdering og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

møretakst

Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

NITO

MESTER

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/179 m²

Naust: Uinnredet loft, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 250 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 600 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 250 000**

Markedsvurdering

Stort naust over to etasjeplan beliggende på indre havn, med kort avstand til fiskerikai. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området som vist nedenfor. Eiendommens antatte markedsverdi er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM		SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	1515-34/254/0/0 0 m²	,6090 FOSNAVÅG 0	19-08-2019		**1 500 000**		1 500 000	
		0 sov						
2	1515-34/240/0/0 0 m²	,6090 FOSNAVÅG 0	29-07-2024		**1 200 000**		1 200 000	
		0 sov						
3	1515-34/491/0/0 0 m²	,6090 FOSNAVÅG 2004	17-06-2026		**1 800 000**		1 800 000	
		0 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**1 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 150 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 600 000**

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

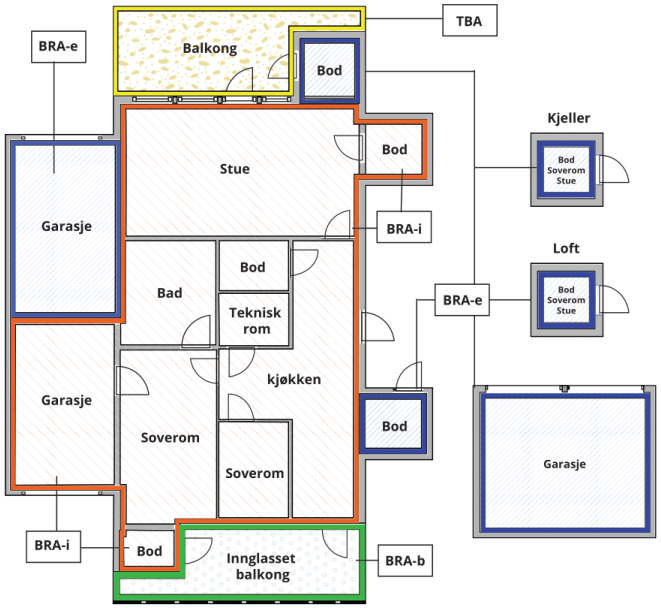
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Arealer

Naust

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	87			87		8	95
Hovedetasje	92			92			92
SUM	**179**					**8**	**187**
SUM BRA	**179**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Uinnredet loftsrom, innredet loftsrom		
Hovedetasje	Naustrom		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Ståle Skinnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 Herøy kommune	34	510		0	221.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
6090 Fosnavåg

Hjemmelshaver
Pettersen Katrin Elisabeth Skinnes, Skinnes Ståle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og god beliggenhet ved Gerhards Voldnes veg i indre havn i Fosnavåg.

Adkomstvei
Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann
Nei.

Tilknytning avløp
Nei.

Regulering
Reguleringsplan for Fosnavåg Hamn.

Om tomten
Østvendt tomt med strandlinje. Stein mur mot sjøen og gress og grus ved eiendommen inngang.

Tinglyste/andre forhold
Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan
Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune. Arealformål næringsbebyggelse. Eiendommen ligger i område med rasfare og støysone gul.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Naust/lagerrom

Byggeår
1993

Kommentar
Ambita

Standard
Normal standard for denne type bygg ved gjenbruk av materialer.

Vedlikehold
Noe utsatt vedlikehold. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Beskrivelse
Taktekking av skifer med beslag og takrenner av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med taktro. Yttervegger bindingsverk med papp og duk. Liggende og stående malt bordkledning. Vinduer og dører av pvc og tre malte. Ringmurer av murstein. Etasjeskille av tre og gulv mot grunnen av betong. Innredet rom med malte takplater, vegger malt panel og gulv med gulvbord. Innerdører finert og av tre malt med glass. El opplegg lys og stikkontakter. Sikringsskap med automatsikringer.

Tilbygg / modernisering

2023	Vedlikehold	Ny bordkledning og vinduer på endevegg mot vest ifølge eier.
1993	Flytting	Naustet er oppført av brukte materialer ifølge eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita	07.10.2026		Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	07.10.2026		Gjennomgått		Ja
Grunnbokutskrift	07.10.2026		Gjennomgått		Ja
Sunnmørskart	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlig info			Ikke gjennomgått		Nei

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringenog etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som ersynlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnetkonstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett,hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvisikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden harikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniørenundersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke entilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Verdi anbefaler atdu bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir enanalyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normaleforventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feileller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren forny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontaktitsupport@iverdi.no

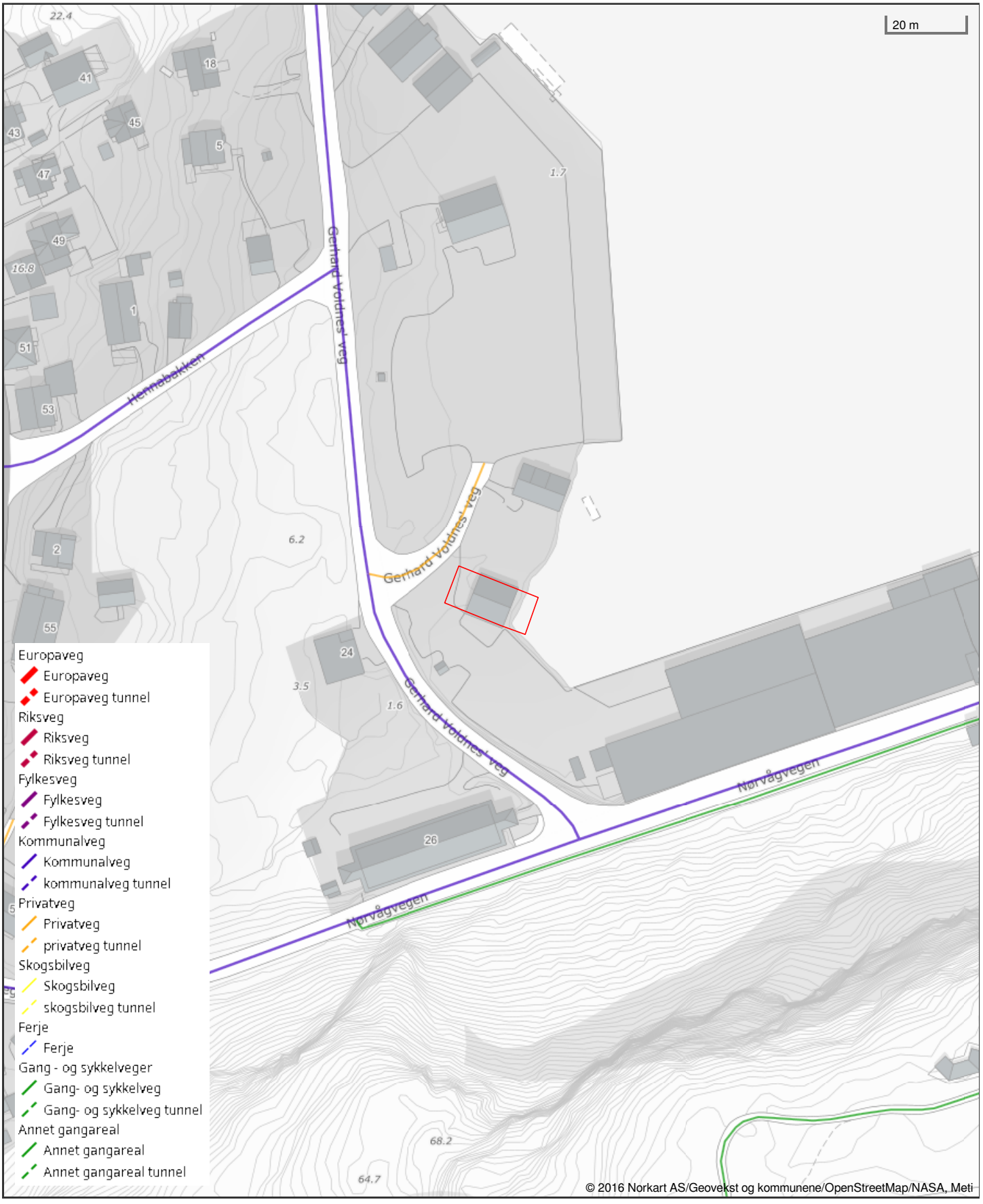
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

Utskriftsdato: 17.09.2026

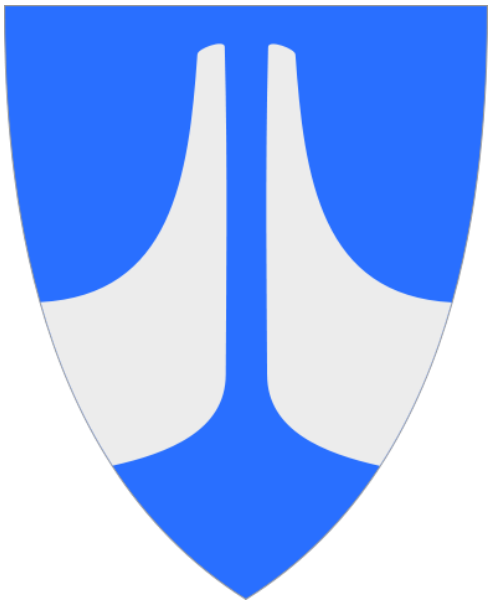
Vegstatuskart for eiendom 1515 - 34/510//



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

KOMMUNEPLAN FOR HERØY
2013-2025

FØRESEGNER TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL



Sist revidert 28.7.2015
Vedtak om utlegging til offentleg ettersyn
24.10.2013 og 19.6.2014 i Kommunestyret
1.gongs offentleg ettersyn: 1.11.2013 – 10.1.2014
2.gongs offentleg ettersyn: 27.6.2014 – 15.8.2014

Kommuneplanen er vedteken i Kommunestyret
30.10.2014, K-sak 137/14
Godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet
2.7.2015

PlanID 1515 201250

INNHALDSLISTE

§ 1. GENERELT 3
§ 2. UTBYGGINGSOMRÅDE (jf. Pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9) 3
2.1 Fellesføresegner 3
2.2 Fosnavåg sentrum 3
2.3 Risiko og sårbarheit (jf. Pbl § 4-3) 4
2.4 Krav om reguleringsplan (jf. Pbl § 11-9 nr. 1) 4
2.5 Sentrumsføremål (S) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1) 4
2.6 Område for råstoffutvinning (R) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1) 4
2.7 Næringsområde (N) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1) 5
2.8 Utbyggingsavtalar (jf. Pbl § 11-9 nr. 2) 5
2.9 Handtering av overflatevatn (jf. Pbl § 11-9 nr. 3) 5
2.10 Krav om rekkefølgje (jf. Pbl § 11-9 nr. 4) 5
2.11 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) 6
2.12 Tiltak langs sjø og vassdrag (jf. Pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5) 6
2.13 Grad av utnytting (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) 7
2.14 Krav til uteareal (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) 8
2.15 Funksjonskrav (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) 8
2.16 Naust (AN) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) 9
2.17 Rorbu (FR) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) 10
2.18 Hytte, fritidsbustadar (FH) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) 10
2.19 Kombinert bygg- og anleggsføremål (jf. Pbl § 11-9 nr. 5) 10
2.20 Kulturminner og kulturmiljø (jf. Pbl § 11-9 nr. 7) 11
§ 3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (jf. Pbl § 11-7 nr.2) 11
§ 4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (jf. Pbl § 11-7 nr.5) 11
4.1 Unntak for byggjeforbod i 100-metersbeltet (jf. Pbl § 11-11 nr. 2 og 4, jf. § 1-8). 11
4.2 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 a) 12
4.3 LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (SB) (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b) 12
§ 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (jf. Pbl §11-7 nr.6) 14
5.1 Fellesføresegn 14
5.2 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF) 14
5.3 Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA) 15
§ 6. OMSYNSSONE (jf. Pbl § 11-8) 15
§ 7. DISPENSASJONAR 18
§ 8. VEDLEGG 19
8.1 Oversikt over godkjende reguleringsplanar 19
8.2 Parkeringsvedtekt for Herøy kommune. 22

§ 1. GENERELT

Arealdel av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen skal avslåast.

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova av 2008 (Pbl), § 11-5. Kommuneplanen sin arealdel viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen sin arealdel består av plankart, føresegner og planomtale, jf. Pbl § 11-5.

Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. Pbl § 11-6. Føresegnene er utheva med ramme. Øvrig tekst er å rekne som retningslinjer og er ikkje juridisk bindande, men av rådgjevande og informativ karakter.

For kommuneplanen sin arealdel er det utarbeidd åtte temakart som er juridisk bindande. Desse er: Temakart – skred, Temakart – støysone, Temakart – avkøyrsle, Temakart – landbruk og kulturlandskap, Temakart – kulturminne, Temakart – naturvern, Temakart – friluftsliv

Planomtalen (og tilhøyrande ROS og Konsekvensutgreiing) er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgjevande føringar for arealplanlegging og byggjesakshandsaming i kommunen då dei presiserer kommunetyret sin politikk og ønskjemål for utviklinga i planperioden.

Reguleringsplanar vedtekne før kommuneplanen sin arealdel trer i kraft, inngår i det omfang som går fram av plankart. Reguleringsplanar som framleis skal gjelde, er vist som omsynssone, jf. Pbl § 11-8 f. Det inneber at eldre reguleringsplanar som ikkje inngår i omsynssone i arealdelen er vedtekne oppheva med heimel i Pbl § 12-12, jf. § 12-14.

Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 leggjast til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde.

§ 2. UTBYGGINGSOMRÅDE (jf. Pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9)

2.1 Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggjeareal vert sett til fem år. Ved rullering av plan vil byggjeareal som ikkje er utnytta bli tatt opp til ny vurdering.

2.2 Fosnavåg sentrum

Kommunesenteret i Herøy, Fosnavåg, er avgrensa med linjesymbol **---** og innanfor dette område skal det etablerast bustadar, detaljhandel, hotell- og restaurantar, bank og annan forretningsmessig tenesteyting, offentleg og privat administrasjon, kulturtilbod, parkeringsareal, torg og offentlege plassar, rekreasjon og underhaldning

Detaljhandel bør sentraliserast innanfor ei avgrensing på 500m frå Thon Hotel Fosnavåg til Sunnmørsfisk. For bygningar i sentrum bør 1.etg. vere avsett til detaljhandel og tenesteyting.

Eggesbønes, Myklebust og Mjølstadneset skal vere avlastningsområde for sentrum for arealkrevjande næringar. Dette er ikkje vist som eiga avgrensing i kartet

Industriområde i Myrvåg skal vere ein satellitt til Fosnavåg og dekkje basisbehovet for innbyggjarane i indre del av Herøy med detaljhandel og plasskrevjande varer. Dette er ikkje vist som eiga avgrensing i kartet.

2.3 Risiko og sårbarheit (jf. Pbl § 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.

Vurdering av risiko- og sårbarheit (ROS-analyse) skal inngå i reguleringsplanar og i byggjesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. ROS-analysen skal nyttast som rettleiar ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar i Herøy.

Det bør ikkje etablerast bustadar innanfor område med elektromagnetiske felt som overstig 0,4 mikrotesla.

Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

2.4 Krav om reguleringsplan (jf. Pbl § 11-9 nr. 1)

Innanfor areal merka RP på plankartet, kan arbeid og tiltak som nemnt i Pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike føremål ikkje finne stad før område inngår i godkjent reguleringsplan i samsvar med kommuneplanen.

2.5 Sentrumsføremål (S) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1)

For område avsett til sentrumsføremål kan det etablerast tiltak som forretning, næring, offentleg og privat tenesteyting, bustadar, kontor, kjøpesenter, hotell/overnatting og bevertning med tilhøyrande grøntareal.

For område avsett til sentrumsføremål kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre.

2.6 Område for råstoffutvinning (R) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1)

Før nye område for råstoffutvinning (masseuttak) og massefylling (deponi) vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan.

N26 skal vere eit område for plassering av reine overskotsmasser.Når område er utfyllt skal det nyttast til næringsføremål.

Reguleringsplanen skal avklare mengd med masse som kan takast ut, uttaksperiode og krav til terrengbearbeiding når anlegget vert avslutta. Det skal utarbeidast reguleringsplan for alle nye uttak og fyllingar større enn ”husbehov”.

Samla uttak på meir enn 10 000 m³ masse, samt eitkvart uttak av naturstein krev konsesjon jf. minerallovens §43. Uttak kan ikkje starte føre driftskonsesjon er gitt av Direktoratet for mineralforvaltning.

2.7 Næringsområde (N) (jf. Pbl § 11-9 nr. 1)

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre.

2.8 Utbyggingsavtalar (jf. Pbl § 11-9 nr. 2)

Det kan i alle større plan- og byggjesaker utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

2.9 Handtering av overflatevatn (jf. Pbl § 11-9 nr. 3)

Overflatevatn skal handterast ved kjelda med lokal infiltrasjon og fordrøyning. Ny utbygging skal ikkje medføre auka avrenning til vassdrag der det allereie er flaumproblem. Det vert sett krav om separate system for avløp og overvatn. Opne løysingar skal nyttast når det er mogleg.

Handtering av overflatevatn skal være et utgreiingstema ved alle planar for utbygging. Ny utbygging skal ikkje medføre auka utslepp til vassdrag i form av forureina stoff, herunder også partiklar og næringssalt, som kan påverke vasskvaliteten og biologien i heile eller deler av vassdraget negativt (jf. Norsk Vann – rapport 162/2008).

2.10 Krav om rekkefølgje (jf. Pbl § 11-9 nr. 4)

I område som er sett av til byggjeførmål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

For område B1 og FB2 kan det ikkje arbeid og tiltak som nemnt i Pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike føremål ikkje finne stad før «201280 reguleringsplan for Koparstad» er realisert.

2.11 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

Estetikk

Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng. Nye bygningar skal utformast i samsvar med eksisterande stadtypiske bygningar.

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Det skal gjerast greie for korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi

Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast.

Støy

Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggjesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan. Ved vurdering av tiltak i støysoner bør ein til ei kvar tid nytte oppdaterte støysonekart frå Statens vegvesen.

Universell utforming

For vurdering av universell utforming vert det vist til kriteria for tilgjenge nedfelt i teknisk forskrift, nasjonale retningslinjer og nasjonale føringar.

2.12 Tiltak langs sjø og vassdrag (jf. Pbl §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

I byggjeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter Pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

For dei områda der byggjegrense ikkje går spesifikt fram av plankartet er byggjegrensa lik føremålsgrensa.

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på vegetasjonssona skal vurderast i samband med reguleringsplan.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte. Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

Alle tiltak i sjø som t.d. bygging av kai, utfyllingar, utlegging av flytebrygger og leidningar i sjø, krev løyve etter Hamne- og farvasslova i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova.

Ved planlegging i tilknyting til sjøareal, skal planane så tidleg som mogleg leggjast fram for Bergen Sjøfartsmuseum via Møre og Romsdal fylkeskommune, for uttale.

2.13 Grad av utnytting (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad reknast i % BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde skal fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal BYA vere maks. 30 %, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40 %, for lavblokker og blokker vert å fastsetje i kvar einskild sak.

Naust kan oppførast med bruksareal (BRA) inntil 60 m². Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal.

Rorbu kan førast opp i to (2) etasjar med bruksareal (BRA) inntil 80 m² der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der 2. etasjen er innreidd for overnatting og opphald.

Hytter, fritidsbustadar kan førast opp med bruksareal(BRA) inntil 100 m².

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn.

I sentrumsnære område(Bergsøya, Kvalsund, Leine og Frøystad) bør ein leggje vekt på eit sterkare utnyttingsgrad og fortette der det er mogleg. Busette i sentrumsnære område vil måtte pårekne mindre «friareal» og tettar busettingsmønster.

Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

I område med næringsbebygg og krav om reguleringsplan skal utnyttingsgrad fastsetjast i kvar enkelt sak.

2.14 Krav til uteareal (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

Parkering

Krav til parkering er regulert gjennom vedlegg til føresegna, Parkeringsvedtekt for Herøy kommune.

Leikeplass

Ved planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m² til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA). Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt. Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Leikeplassar skal gje eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass:

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m². Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass:

Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m². Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Fellesleikeplass:

Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggast til rette for ein fellesleikeplass. Leikeplassen med storleik på minst 3000 m² skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar.

Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar.

2.15 Funksjonskrav (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

I buområde på meir enn 10 bustadar kan kommunen ved oppstart av regulering nytte utpeikingsretten, jf. Pbl § 17-3, for å sikre at 5-10% av bueiningane er tilpassa variert bustadbygging i forhold til standard og behov for spesielle bebuarar/brukargrupper. Antallet fastsettast i reguleringsføresegna.

2.16 Naust (AN) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

Føresegna er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegna til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik, form og funksjon.

Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jf. byggteknisk forskrift § 11-2. Det er forbod mot å innreie rom/loft i naust til varig opphald.

Når naustgrupper får større samla areal enn 480 m², skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand er brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60. Dobbeltnaust med storleik over 60 m² må ha brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60 mot andre naust.

Ferdig golv i naust skal plasserast i intervallet 1,5 – 2,5 over NGO kote 0 avhengig av terrengtilhøva på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo.

Mønehøgde, rekna frå topp golv nærast sjøen, skal ikkje vere større enn 6,5 m eller kan tilsvare breidda på naustet.

Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader.

Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til naustfunksjonen. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).

Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom naust og naustgrupper.

Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i områda.

Naust skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, altan, karnapp eller liknande fasadeelement som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.

Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering.

2.17 Rorbu (FR) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

Føresegna er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye område for rorbu eller der føresegna til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik, form og funksjon.

Fritidsbustad kombinert med naust ved sjøen.

Mønehøgde rekna frå topp golv nærast sjøen skal ikkje vere større enn 6,5 m.

Ved oppføring av rorbuer som danner grupper på to eller fleire, kan kommunen krevje utarbeiding av reguleringsplan før løyve vert gitt.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom rorbuer.

Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrar ålmenta sin tilgang til strandsona.

2.18 Hytte, fritidsbustadar (FH) (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

Føresegna er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye område for hytter eller der føresegna til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik, form og funksjon.

Fritidsbustad frittliggjande eller i rekke på land.

Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til 4,0 m frå topp grunnmur / fundament

Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.

Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m².

Innlagt vatn føreset utsleppsløyve.

2.19 Kombinert bygg- og anleggsføremål (jf. Pbl § 11-9 nr. 5)

Innanfor areal avsett til kombinert bygg- og anleggsføremål kan det leggast til rette for forretning, næring og bustadar.

Innanfor sentrumsområde bør 1.etasje/gateplan avsettast til forretning eller kontor som er publikumsretta. Bustad/leiligheiter bør etablerast på etasjer ovanfor.

2.20 Kulturminner og kulturmiljø (jf. Pbl § 11-9 nr. 7).

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og anna utbygging skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast i planomtalen, og det skal visast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse. Dersom kulturminne eller kulturmiljø blir råka av tiltaket, eller tiltaket kan verke inn på hittil ukjente automatisk freda kulturminne, skal saken leggast fram for regional kulturminnemynde (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.). Tiltakshavar har undersøkingsplikt, og det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering, jf. KML § 9 og 10.

Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Tiltak som rører ved kulturminne eller kulturminnet sine omgjevnader skal utformast med omsyn til kulturminnet. Tiltaket skal ha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og med omsyn til tiltaket sin funksjon og tiltaket sine bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Endring av eksisterande byggverk, oppussing og rehabilitering skal ta omsyn til historisk, arkitektonisk eller annan kulturell aktivitetVerneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som bruksressurs og bli sett i stand.

§ 3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (jf. Pbl § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå fylkesvegar skal leggast, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast gjennom ei detaljregulering.

§ 4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (jf. Pbl § 11-7 nr.5)

4.1 Unntak for byggjeforbod i 100-metersbeltet (jf. Pbl § 11-11 nr. 2 og 4, jf. § 1-8).

I 100-meters beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og storm.

Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innan 100-meters beltet i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedommen. Dette omfattar også andre nødvendige bygningar, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen, jf. PBL § 11-11, nr. 4.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-meters beltet, kan ein tillate tiltak med tanke på tilrettelegging for ålmenn bruk og tilgjenge.

4.2 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 a)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting til stadbunden næring.

4.3 LNF-område der spreidd utbygging vert tillate (SB) (jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b)

Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka jord, og dei skal heller ikkje fragmentere jordbruksareal verken i seg sjølv eller gjennom vegtilknyting. Nye bygg skal så langt råd plasserast i nærområde til eksisterande busetnad. Tomtene kan ha ein storleik på inntil 1,5 daa. Før byggjeløyve vert gitt skal byggjesøknadar oversendast fylkeskonservatoren til høyring i dei saker der automatisk freda kulturminne kan bli berørt og omsyn til desse skal såleis vere avklara i høve til lov om kulturminne, jf. §§ 8 og 9. Tilfredstillande vassforsyning og kloakkløysing må dokumenterast. Tomt skal kartleggjast med omsyn til vegtrafikkstøy (jf.rettleiar T-1442) og skredfare, og eventuelle tiltak etablerast.

Innanfor desse nummererte områda kan spreidd bustad-, fritidshus tillatast. Det kan gjerast frådeling med sikte på bygging innanfor fylgjande omfang:

Nr.	Namn	Antal tillate frådelingar i ny kommuneplan
1.	Skorpa	3
2.	Kopparstad	7
3.	Vikane	6
4.	Voldsund	5
5.	Sande	6
6.	Torvik	3
7.	Frøystad	5
8.	Arhaug	7
9.	Bø	8
10.	Vike	5
11.	Goksøyra	5
12.	Espeset	8
13.	Tarberg	6
14.	Slettebakke	4
15.	Stokksund	6
16.	Stynehaugen	4
17.	Tuftene	7
18.	Kalveneset	7
20.	Raudvika	5
21.	Kleppestranda	6
22.	Jøsok	10

24.	Aspevik	3
	Nye område	
23.	Goksøyra 2	2
25.	Runde	10
27.	Espeset 2	5
28.	Måløya	4
29.	Røyra	4
31.	Myrvåg	4
32.	Langeneset	4
Totalt antal frådelingar tillate i kommuneplanen		**159**

For vatn og avløp vert det sett krav til teknisk utforming i følgje til ei kvar tid gjeldande forskrifter og regelverk.

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

1) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor omsynsone landbruk, skal unngåast.
2) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor omsynsone landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i område.
3) Lokalisering nær eksisterande busetting, eller samlokalisering av inntil 5 bustadar vert tilrådd.
4) Innanfor kvart område kan inntil 5 bustadar samlokaliserast utan plankrav. Krav til nærleikeplass skal stettast.
5) Løyve til avkøyrsle, herunder utvida og endra bruk, med heimel i veglova må ligge føre frå Statens vegvesen v/regionvegkontoret.
   For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsleløyve frå kommunal vegmynde.
   For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar(-ar) til vegen.
6) Frådeling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggjegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelvegar. Alle avstandar målt frå midtline veg.
7) I LNF-område gjeld byggjeforbod inntil 50 meter frå strandlinja til vassdrag.
8) Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.
9) I alle frådelingssaker skal det innhentast uttale frå berørte regionale instansar.
10) Frådeling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald, i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jf. Kartlegging av biologisk mangfald i Herøy kommune.
11) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal, jf. ROS-analyse for kommunen, må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.
12) SF 28 vert avgrensa til å gjelde fritidsbustadar.
13) Ved frådeling innanfor SB1 (Skorpa) skal det gjerast nærare undersøkingar i samband med val av lokalisering av tomt. Naturmangfaldet skal takast omsyn til.

§ 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (jf. Pbl §11-7 nr.6)

5.1 Fellesføresegn

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal saka eller tiltaket leggast fram for Bergens Sjøfartsmuseum som rette mynde etter forskrift til lov av 9. juni 1978 nr. 50 om *Kulturminner*, § 14. Bergens Sjøfartsmuseum kan kreve å undersøke om det kan være skipsfunn eller marine kulturminne i tiltaksområdet. Etter Kulturminnelovens §§ 9 og 10 har tiltakshavar undersøkingsplikt, samt plikt til å dekkje utgiftene til undersøkingane.

Dette gjeld særleg på følgande område:

- Sjøbotnområde på Runde, med mellom anna Akerendamfunnet
- Området kring Flåvær fyr
- Området kring Skorpa

5.2 Område for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv (NFFF)

Sjøareal avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor område.

I NFFF-område som grensar til område for akvakultur, kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere till hinder for skipsfarten.

Friluftsområde, badeområde (BO)

Innanfor område avsett til badeområde skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygg- og anleggstiltak. Ålmen interesse i strandsona skal prioriterast innanfor desse områda.

5.3 Område for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur (NFFFA)

Sjøområde for natur, ferdsel, fiske, friluftsliv og akvakultur i kombinasjon. Lokalisering av akvakulturanlegg skal skje etter ei avveging der interessene for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv ikkje vert vesentleg skadelidande. Avveginga skal skje i samband med konsesjonshandsaminga etter oppdrettslova og saltvassfiskelova. Etter at konsesjon ligg føre, skal tiltakshavar sende melding til planutvalet i kommunen om dei konkrete utbyggingsplanane med kartfesting av anlegget.

Område for akvakultur (A) og sjøbasert akvakultur (AS)

I desse sjøområda kan det etablerast anlegg for akvakultur. Samla merdvolum og/eller tal anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter oppdretts- og saltvassfiskelova.

Nye akvakulturområde skal ikkje lokaliserast nærare enn 200 meter frå friluftsområde og badeplassar, jf. Pbl § 11-11 nr.6. Akvakulturanlegg skal ikkje lokaliserast nærare enn 50 meter frå land. Anlegg skal ikkje hindre eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk.

Anlegg kan strekkje fortøyingar og forankringar ut i areal utanfor avsett til akvakulturområde, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfarten og fri ferdsel langs strandsona.

Fiske (Fi)

Område avsett til fiske er registrerte område for aktive reiskap og kaste- og låssettingsstadar i kommunen. Arealføremålet omfattar all hausting av viltlevande marine ressursar.

Hamneområde (H)

I desse sjøområda er det viktige interesser for skips- og båtferdsel i tilknyting til etablerte og planlagde hamneanlegg. Desse bruksinteressene skal ha prioritet. Nærare bruksreglar kan fastsetjast av kommunestyret etter hamnelova. For småbåthamner skal areal som inngår i bryggeanlegg omfattast av reguleringsplan.

§ 6. OMSYNSSONE (jf. Pbl § 11-8)

Omsynssone skal vise kva omsyn og restriksjonar som har betyding for bruken av arealet. Utlegging av omsynssone vil gjere kommunal planlegging meir føreseieleg ved at tiltakshavar er kjend med sona sin karakter før det blir fremma søknad om å gjennomføre tiltak. Omsynssonene vil vere eit grunnlag for å vurdere nye planinnspel eller gje rettleiing ved handsaming av dispensasjonssøknadar.

Nedslagsfelt for drikkevatn H110 (jf. Pbl § 11-8 pkt. a)

Innanfor omsynsone som i plankartet er vist som nedslagsfelt for drikkevatn vert ikkje tiltak som kan føre til forureining av vassforsyningssystemet tillate (Drikkevassforskrifta § 4).

Faresone for ras- og skredfare (H310) (jf. Pbl § 11-8 pkt. a)

I samband med byggjetiltak innanfor omsynssone for ras- og skredfare skal det gjerast eiga risikovurdering for å sikre trygg plassering av bygg. Kravet gjeld i samband med regulering av byggjeområde, ved byggjesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.

Evt. avbøtande tiltak skal gå fram av risikovurderinga.

I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.

Omsynsone støy (jf. Pbl § 11-8 pkt. a)

I samband med byggjetiltak innanfor omsynssone for støy skal det gjerast eigne støyvurderingar som grunnlag for å vurdere støydempande tiltak. Kravet gjeld også i samband med regulering av byggjeområde, ved byggjesaker innanfor LNF-spreidd busetting, og ved eventuelle dispensasjonssaker innanfor andre LNF-område.

Omsynsone friluftsliv (H530) (jf. Pbl § 11-8 pkt. c)

I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.

I sonene bør ein særleg ta omsyn til fri ferdsel for ålmenta og unngå nedbygging av område som kan vere attraktive for rekreasjon og friluftsliv.

Omsynsone landbruk (H510) og omsynsone kulturlandskap (H550) (jf. Pbl § 11-8 pkt. c)

I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.

Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd.

I soner med særleg omsyn til kulturlandskapet må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen utan at det er gjeve løyve til det.

Omsynsone bevaring naturmiljø (H560) (jf. Pbl § 11-8 pkt. c)

For område S1 i Fosnavåg er det lagt omsynsone på Kleivavika for at det skal takast særleg omsyn til naturmiljøet i område. Område har status som *sentrumsføremål* og gjennom detaljregulering må verdien av område som ei grøn lunge i eit framtidig bymiljø vurderast opp mot verdien område har som utbyggingsareal og tap av eit sentrumsnært grøntområde.

Fire utvalde A-lokalitetar for biologisk mangfald i Herøy:

- Mulevika
- Kalddalsbukta
- Skorpa
- Goksøyrbeita

Innanfor områda skal biologisk mangfald ivaretakast, og det skal leggast stor vekt på å sikre grunnlag for biologisk mangfald. I og inntil områda skal omsyn til biologisk mangfald tilleggast stor vekt i all forvaltning og planlegging.

Automatisk freda kulturminne (H730) (jf. Pbl § 11-8 pkt. d)

Omsynssone for automatisk freda kulturminne (H730 (kml) §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekkje, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynda jf. Kml §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor områda vist som utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkelig vernesone, jf. Kml § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område/detaljregulering.

Herøy mellomalderkyrkjestad (ID 84565) (H730) (jf. Pbl § 11-8 pkt. d)

Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagd sett i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

Kulturmiljø (H570) (jf. Pbl § 11-8 pkt. c)

I verdifulle kulturmiljø kring utvalte automatisk freda kulturminne skal det førast ein streng dispensasjonspraksis. Områda har stort potensial for nye funn, og det er viktig å opprette den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering.

Område med bandlegging etter naturvernlova (H720) (jf. Pbl § 11-8 pkt. d)

I desse områda gjeld vernevedtaket med tilhøyrande verneforskrifter.

Område verna etter naturvernlova:

- Runde nordside: Runde fyr – Terneneset, fuglefredningsområde – verna 30.4.1981.
- Runde vestside: Runde fyr – Moganeset, fuglefredningsområde – verna 30.4.1981.

- Runde austside: Hellesteinen – Blåfjellet – Kløfjellet – Geita, fuglefredningsområde – verna 30.4.1981.
- Fuglelivsfreding for øya Runde og tilgrensande sjøområde: Nordsida av Remøya, Nordaustsida av Nerlandsøya og minimumsavstand 2km frå Runde – verna 30.4.1981.
- Goksøyrmyrane naturreservat – verna 13.12.1996.
- Muleneset naturreservat – verna 28.5.2010.
- Myklebustvatnet naturreservat – verna 27.5.1988.
- Stokksund – Blikkvågane, fuglefredningsområde – verna 27.5.1988,
- Tjørvågosen naturreservat – verna 8.11.2002.

Areal der reguleringsplan framleis skal gjelde(jf. Pbl § 11-8 pkt. f)

Omsynssone for område der reguleringsplan framleis skal gjelde er vist med omsynsone H910. På plankartet er Planidenten vist.

Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva planar som skal opphevast går fram av vedlegg til føresegna.

§ 7. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jf. Pbl § 19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i område.

§ 8. VEDLEGG

8.1 Oversikt over godkjende reguleringsplanar

Ikrafttreding	PlanID	Plannamn
07.02.1968	196801	Nykrem
06.03.1969	196901	Kvalsund/Nerlandsøy
19.10.1973	197301	Bergsøy/Bendal
24.08.1976	197601	Trolldalen/Storneset
30.09.1976	197602	Frøystad
24.06.1977	197701	Kvalsvikeidet
07.02.1978	197801	Dragsund
17.12.1979	197901	Feirelia
06.07.1981	198101	Fosnavåg/Kleiva
11.05.1982	198201	Bø/Arhaug
22.12.1982	198202	Remøy
23.03.1986	198601	Eggesbønes/Grønhaugen
21.11.1986	198602	Eggesbønes alders- og sjukeheimsområde
27.03.1987	198701	Fosnavåg sentrum
22.05.1987	198702	Røyra
08.09.1989	198903	Jensholmen
14.12.1989	198902	Fiskerihamn Leinevika
13.09.1991	199101	Buholmlina
29.11.1991	199102	Veg Moltu-Tarberg
26.10.1992	199201	Myrvåg
18.12.1992	199202	Langeneset Runde
29.01.1993	199301	Leine 1
26.11.1993	199302	Veg Tuftene-Tjørvåg
26.11.1993	199303	Lisjebøvegen
27.05.1994	199401	Vike/Toftedal
10.04.1997	199701	Veg Sande grense-Tarberg
06.05.1997	199702	Myrvåg (sjukeheim m.m)
06.06.1997	199703	Grisholmen
21.11.1997	199704	Runde Bustadfelt
02.09.1998	199801	Holmsildkvartalet i Fosnavåg
06.11.1998	198801	Vikane
12.02.1999	199902	Mjølstadsneset
03.09.1999	199901	Hjelmeset
25.04.2000	200002	Kvithaugsmyra
15.12.2000	200001	Leinøy skule
09.03.2001	200101	Veg Mjølstadneset
28.05.2001	200102	Myklebuståsen

12.10.2001	200103	Bergshaugen
23.11.2001	200104	Fosnavåg sentrum
07.02.2002	200201	Herøy kyrke
03.07.2002	200202	Eggesbønes Aust
19.12.2002	200203	Remøy skuleområde
10.02.2005	200501	Parkeringsplass m.v ved Herøy kulturhus
01.09.2005	200502	Sunnfisk Eiendom gnr.34 Bnr.22
24.05.2006	200601	Remøy gravplass
02.11.2006	200602	Fosnavåg sentrumvestre del av hamneområde
14.12.2006	200603	Runde Miljøsenter
14.12.2006	200604	Røyra 2
25.01.2007	200701	Myklebustvatnet vest
28.06.2007	200702	Vålneset hyttefriluftsområde
07.09.2007	200204	Fosnavåg sentrum Huken ved Fosnavåg Brygge
22.11.2007	200703	Straumane småbåthamn
11.12.2008	200801	Kvalsund - Teige
05.03.2009	200901	Skotholmen
11.06.2009	200902	Torvik Resort
11.06.2009	200903	Huldal
22.10.2009	200904	Fosnavåg sentrum aust - parkeringsanlegg
10.12.2009	200905	Joakim-Marka sjukeheimsområde Bergsøy
28.01.2010	201001	Hestholmen
25.02.2010	201002	Vågsholmen
25.02.2010	201003	FV18 Leine-Remøyholm
19.05.2011	201103	Budaneset
25.08.2011	201101	Gnr 34 Bnr 99,374-Sentrumsteigen m.fl
15.12.2011	201102	Gang og sykkelveg Torsethøgda-Kalveneset
26.01.2012	201201	Hotell og Konsertsal i Fosnavåg sentrum
26.01.2012	201202	Aspevika
23.02.2012	201205	Espeset 22/2
23.02.2012	201209	Myklebustvatnet vest gnr.37 bnr.380 mfl.
23.02.2012	201256	Hjelmeset 4
19.03.2012	201203	Rådhuskvartalet
22.03.2012	201204	Bustadfelt på gnr.37 bnr.12 og 17 mfl.
26.04.2012	200911	Campus Fosnavåg, del av gnr. 29 og 37
26.04.2012	201206	Gang og sykkelveg Hjelmeseth
26.04.2012	201207	Gnr 45 bnr 9 i Dragsund
26.04.2012	201208	Eggesbøjorda gnr. 382 m.fl
30.08.2012	201280	Koparstad 34-11
27.09.2012	201255	Tovågen bustadfelt
25.10.2012	201253	Feriesenter Røyra
25.10.2012	201279	Herøysenteret 37/384 mfl.

22.11.2012	201257	Planfri kryssing Frøystadskaret
04.12.2012	201251	Hjelmeset 2
04.12.2012	201283	Frøystad bustadfelt II
28.02.2013	201252	Hjelmeseth3
25.04.2013	201246	FV 654-Ny innfartsveg til Fosnavåg
25.04.2013	201258	Indre Leine
25.04.2013	201266	Nærøykrysset- FV 18
27.06.2013	201263	Fosnavåg hamn

8.2 Parkeringsvedtekt for Herøy kommune.

1. På eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter skal det sikrast areal for følgjande antal biloppstillingsplassar:
   a. Bustadbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire fleire tomter for 1 bil pr. bueining pluss 0,5 bil pr. bueining til gjesteparkering. Dersom samla antal bueiningar overstig 10 vert kravet til gjesteparkering redusert til 0,25 bil frå og med 11. bueining. For sjølvstendige einbustadtomter som ikkje samarbeider om felles parkeringsanlegg vil likevel kravet til gjesteparkering vere 1 bil pr. bueining. For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining utan krav til gjesteparkering.

   b. Forretningsbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. 50 m² golvflate BRA. I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar.

   c. Industri-, verkstad- og lagerbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² brutto golvflate BTA. For bilverkstader og servicestasjon ar er kravet 3 biloppstillingsplassar pr. 100 m² brutto golvflate BTA. I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar.

   d. Hotell skal ha oppstillingsplass for 2/3 bil pr. rom.

   e. Restaurantar, kafear o.l. skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 sitjeplassar.

   f. Skular og barnehagar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. tilsett. I tillegg skal vidaregåande skular ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 elevar og barnehagar for 1 bil pr. 5 barn.

   g. Sjuke- og aldersheimar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. sengeplass.

   h. Forsamlingslokale, her under kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendahus, teater og kino, skal ha biloppstillingsplassar fastsett etter skjønn. Kravet skal likevel vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 10 sitjeplassar.

   i. For andre bygningar og anlegg skal talet på biloppstillingsplassar fastsetjast etter skjønn.

   j. Nye naustområdeskal det stillast krav om parkeringsdekning på ½ bil pr. naust

2. For tilbygg/påbygg gjeld kravet i punkt 1 for dei deler av bygningar som arbeidet omfattar. Hovudombygging eller delvis ombygging krev ikkje fleire biloppstillingsplassar etter punkt 1 dersom bygninga etter ombyggingsarbeidet samla sett framleis skal nyttast til same formål som tidlegare.

   Skal bygninga eller ein del av bygninga, etter hovudombygging eller delvis ombygging, nyttast til anna formål enn tidlegare, må det sikrast areal for nye biloppstillingsplassar dersom det nye bruksformålet, jfr. punkt 2, gjerdet naudsynt med fleire biloppstillingsplassar enn det tidlegare bruksformålet. Talet på nye biloppstillingsplassar skal setjast til differansen mellom det antal plassar som vert kravd etter punkt 1 og krav etter tidlegare bruksformål for same del av bygninga.

3. Kommunen kan samtykke i at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass for bygging av offentlege parkeringsanlegg. Kommunen kan krevje at tiltakshavar inngår avtale om betaling av nærare utrekna beløp før igangsetjingsløyve vert gjeve. Avtalen skal kunne tinglysast på eigedomen. Endeleg innbetaling av fastsett/avtalt beløp skal gjerast seinast når bygg/anlegg vert teke i bruk.

4. Beløp pr. manglande parkeringsplass er fastsett til kr 300.000. Denne summen står fast og vert regulert kvart år pr. 1. januar (første regulering 01.01.2015) i takt med endringa i Statistisk Sentralbyrå sin byggekostnadsindeks for veganlegg. Utgangspunktet for reguleringa er indeksen pr. 3. kvartal året før reguleringstidspunktet.

Utskriftsdato: 17.09.2026

Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Adresse: Postboks 274, 6099 Fosnavåg

Telefon: 70081300

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Kommunenr.	1515	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	510	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

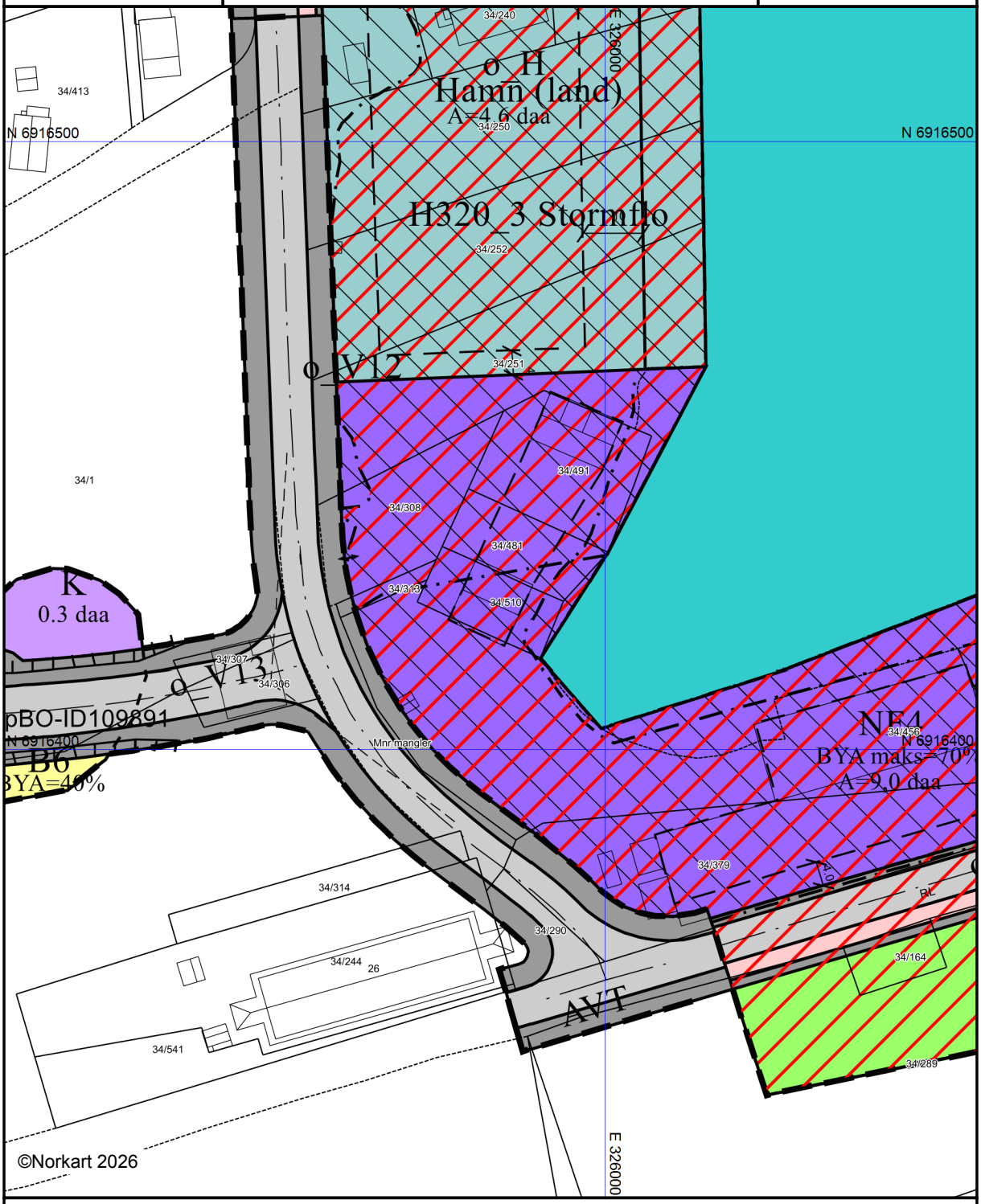
Herøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/510
Adresse:
Utskriftsdato: 17.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

- Bustader - frittliggjande småhus
- Næringsbygningar
- Kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

- Køyreveg
- Fortau
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Hamn
- Kai

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frilu

- Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Hamneområde i sjø
- Fiskeområde

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
- Infrastruktursone - Rekkjefølgekrav infrastrul
- Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL20(

- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angittomsyngrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2(

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminne m.m. som skal bevarast
- Byggjegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSPLAN FOR FOSNAVÅG HAMN

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Eigengodkjenningsdato	Eigengodkjend av:
2012/63		26.3.2015	Herøy kommunestyre

§§ 1-3 GENERELT

§ 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

§ 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§ 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus, FS
- Sentrumsformål, S
- Institusjon – museum, I
- Energianlegg – transformatorstasjon, E
- Andre kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon, P
- Småbåtanlegg i sjø, SA
- Næring, NF
- Næring/tenesteyting, N/T
- Anna kombinert område, Kontor/Parkering, K/P

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Køyreveg, V
- Fortau, F
- Gangveg, G
- Annan veggrunn - teknisk anlegg
- Annan veggrunn – grøntareal
- Hamn, H
- Kai, K
- Parkeringsplassar på grunnen, PP

Grøntstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Turveg, TV
- Friområde, FRI
- Park, P

Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 12-5, nr. 5)

- Friluftsføremål, F

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6)

- Ferdsel, FE
- Hamneområde i sjø, HA
- Småbåthamn, SH
- Friluftsområde i sjø, FO
- Anna kombinert område, Kai/Promenade, KPR

Sikringssone (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

- Frisikt (H140)

Støysone (PBL. § 11-8 a.2, jf. § 12-6)

- Gul sone i hht. T-1442 (H220)

Faresone (PBL. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

- Ras- og skredfare (H310)
- Flaumfare (H320)
- Høgspenningsanlegg (H370)

Infrastruktursone (PBL § 11-8 b, jf. § 12-6)

- Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430)

Sone med særlege omsyn (PBL § 11-8 c, jf. § 12-6)

- Bevaring av kulturmiljø (H570)

§ 5 - FELLESFØRESEGNER

a. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. BYA gjev tillatt bebygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal.

b. Alle inngrep skal planleggjast og utførast på ein slik måte at verknadene vert så små som mogleg. Bebyggelsen skal tilpassast terrenget på tomta og nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal utførast så skånsamt som mogleg.

c. Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. plan- og bygningslova med tekniske forskrifter.

Alle uteareal til bruk for ålmenta (gater, fortau, gangvegar, parkar, torg mv) skal gjevast universell utforming så langt terrenget tillet det. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis universell utforming er planlagt ivareteke.

d. Det skal liggje føre godkjent detaljreguleringsplan for følgjande område før det vert gitt løyve til gjennomføring av tiltak:

S1 - S2 - Sentrumsformål
I – Institusjon, museum
N/T – næring/tenesteyting
NF1 til NF4- næringsformål

Detaljreguleringsplan skal fremjast som tillegg til områdereguleringsplan.

Detaljreguleringsplanen skal vise:

- Plassering av bebyggelse, herunder målsett ved inngangsparti.
- Bebyggelsen si høgde og ev. møneretning.
- Tilkomst til området og parkeringsløysing.

e. Før det vert sett i verk tiltak som rører ved forureina botnsediment må tiltaksplan vere godkjent av Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

f. Tiltakshavar pliktar å gi melding til Bergens Museum dersom det i samband med mudring eller utfylling i sjøområda vert påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan kome i konflikt med tiltaket, må arbeid stoppast med det same. Arbeidet kan ikkje takast opp at før museet har granska og eventuelt frigjeve området.

g. Nye bygg og tilbygg skal sikrast mot radon i henhald til gjeldande forskrift TEK, § 8, 33.

h. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 skal det, for områda utan plankrav, gjerast greie for aktuelle forhold som viser at intensjonen bak reguleringsplanen blir oppfylt.

I tillegg til ovannemnde skal søknader innehalde følgjande dokumentasjon:

- Illustrasjonsplan
- Planteikningar
- Utomhusplan
- Perspektivteikningar
- 3D-illustrasjonar
- Landskapssnitt som viser høgder

i. Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 må det dokumenterast at det ligg føre ein godkjent VA-rammeplan for vassforsyning-/overvatn og spillvatn system, samt uttak for brannsløkking. VA-rammeplan skal godkjennast av kommunen i samband med byggjesøknad.

j. Det er ikkje tillate å setje opp lys langs innseglinga til Fosnavåg hamn, som kan vere til hinder eller fare for ferdsla i sundet. Eksisterande navigasjonslys skal vere godt synlege.

Ved lyssetjing av areal ved og i tilknyting til hamna, skal det takast kontakt med Kystverket, for godkjenning.

k. Nye tiltak innanfor hamna, skal leggjast fram for Kystverket, før godkjenning.

§ 6 – AREALBRUK

a. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av tillate prosent utbygd areal (% - BYA):

b. Byggjehøgder
Gesims- og mønehøgder vert målt ut frå gjennomsnittleg terreng etter TEK § 3-8.

§ 7 – BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)

1. Generelt:

Kommunen skal ved handsaming av byggjemelding sjå til at bygningane får ei god form. Bygningen si form skal samsvare med bygningen sin funksjon og gje uttrykk for tida sin arkitektur med eit godt materialval. Bygningar i same gruppe skal gjevast ei harmonisk utforming. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal, dette sjølv om byggjegrense er vist som 4 m frå regulert vegareal.
Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,5 m frå regulert trafikkareal.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal.

2. Bebyggelse:

a. Frittliggjande småhus (FS1-FS3)

I område merka "FS" skal bygningar ikkje ha større gesimshøgd enn 6,5 m og mønehøgd ikkje over 8,5 m. I område merka "FS" skal carportar/garasjar ikkje byggjast større enn 1.etasje. Storleik og utforming skal fastsetjast av kommunen. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgd enn 3,5 m og mønehøgd ikkje over 4,5 m.

Maksimum tillaten BYA for FS-områda er fastsett til 30 %. I grunnlaget for utrekning av BYA skal parkeringsareal takast med. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal, jf. kommunen si vedtekt til § 69 nr.3 og 4 i PBL.

b. Sentrumsformål (S)

Eksisterande bygg innanfor S1 og S2 inngår i reguleringsplanen. Bygga skal takast vare på. Det er ikkje tillate å byggje på bygningane. Restaurering er tillate. Nye bygg kan førast opp som følgje av brann eller naturskade. Gesims- og mønehøgd skal vere tilsvarande som på eksisterande bygg.

Innanfor område S1 og S2 kan det leggjast til rette for tenesteverksemd, næring, kontor og bustadføremål (leiligheiter).

Det er lagt til rette for oppføring av nybygg innanfor S1 og S2. Maksimum tillaten gesims-/mønehøgd er 11 meter i høve til kote 0 for nybygg innanfor S1. For område S1 og S2 er maksimum tillaten BYA 60 %. Maksimum tillaten gesims-/mønehøgd skal vere tilsvarande som på eksisterande bygg innanfor område S2. Ved oppføring av nye bygg innanfor S1 og S2, skal det leggjast vekt på å få til ei god tilpassing til dei eldre sjøhusa på Notaneset.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til biloppstillingsplassar følgjer av kommunen sine parkeringsvedtekter til ei kvar tid.

Det er krav om utarbeiding av detaljplan for S1 og S2.

c. Institusjon (I)

I område merka «I» kan det etablerast kystmuseum. Eksisterande bygg (slipp) innanfor området er registrert i SEFRAK-registeret. Det er lagt inn omsynssone – bevaring av kulturmiljø- på slippen.

Slippen skal så langt det let seg gjere, takast vare på, som eit historieforteljande element. Det er ikkje tillate å byggje på slippen. Ny «slipp» kan førast opp som følgje av brann eller naturskade. Ved eventuell oppføring av ny «slipp», skal eksisterande arkitektonisk uttrykk/stil leggjast til grunn. Gesims- og mønehøgde skal då vere tilsvarande som på eksisterande bygg.

Det kan førast opp nye bygg innanfor området. Eventuelle nye bygg skal ikkje ha større gesimshøgd enn 11 meter og mønehøgd ikkje over 13 meter.

Maksimum tillaten BYA for I-området er fastsett til 50 %. Ferdig golv på eventuelle nye bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7, jf. elles TEK10 § 7-2.
I område der ein må tilpasse deg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og sårbarheitsvurdering. Konstruksjonar skal her førast opp i materiale som toler å bli utsett for framtidig havnivåstigning / stormflo. Kote 2,4 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilhøve.

Før utbygging innanfor området, skal det utarbeidast detaljplan.

d. Energianlegg (E)
Omfattar eksisterande transformatorkioskar innanfor planområdet (3 stk.).
Transformatorkioskane skal ha fri tilkomst til veg.

e. Andre kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon (P)
I område merka «P» skal det etablerast pumpestasjon. For område P er formålsgrense lik byggjegrense. Området er offentleg.

e. Småbåtanlegg i sjø (SA1)
I område SA1 er det lagt ut flytebryggjer. SA1 er i privat eige.
Det må hentast inn løyve frå Kystverket og kommunen før flytekaier vert lagt ut.

f. Næring (NF1-NF6)
Område merka «NF1», skal nyttast til landbasert foredling/produksjon av fisk- og fiskeprodukt. Herunder inngår også fiskevegn, notbøteri, lager og fryseriverksemd med tilhøyrande kaier. Eksisterande bygg innanfor området inngår i reguleringsplanen. I område NF1 kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgd inntil 12 meter i høve til kote 0. Maksimum tillate bebygd areal for NF1 er sett til 50 %.

I område NF2 og NF3 kan det etablerast industribygg. Aktiviteten innanfor områda skal vere knytt til næringsretta fiskeriverksemd. I område NF2 og NF3 kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøg inntil 15 meter i høve til kote 0. Maksimum tillaten BYA for NF2 og NF3 er fasett til 50 %.

Område NF4 kan nyttast til næringsretta fiskeriverksemd i form av produksjonsbedrifter til foredling/produksjon av fisk og fiskeprodukt. Herunder lager/fryseriverksemd med tilhøyrande anlegg og kaier. I område NF4 kan det tillatast bygg med gesims-/mønehøgd inntil 12 meter i høve til kote 0. Maksimum tillate bebygd areal for NF4 er sett til 70 % .

Område NF5 og NF6 er lagt ut til næringsformål, med omsynssone med særlige angitte omsyn – bevaring av kulturmiljø. Eksisterande naust inngår i planområdet. Bygningane skal takast vare på. Det kan oppførast nye bygg innanfor områda. Ved eventuell oppføring av nye naust, skal eksisterande arkitektonisk uttrykk/stil leggjast til grunn. Gesims- og mønehøgde skal då vere tilsvarande som på eksisterande bygg. Maksimum tillate bebygd areal for områda er sett til 40 %.

Innanfor NF1-NF6 skal ferdig golv på eventuelle nye bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7. I område der ein må tilpasse deg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og sårbarheitsvurdering.

Bygningar og konstruksjonar skal her førast opp i materiale som toler å bli utsett for framtidig havnivåstigning / stormflo. Kote 2,4 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilhøve. Ved søknad og før løyve til tiltak kan gjevast, skal søknaden leggjast fram for kulturavdelinga i Møre og Romsdal fylkeskommune for uttale.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eigen grunn for område NF1-NF4. Det kan etablerast internvegsystem innanfor formåla. Ubebygde delar av område for næringsformål skal haldast ryddige og reine.

Før bygging innanfor områda NF1-NF4, skal det utarbeidast detaljplan.

g. Næring/tenesteyting (N/T)

I område N/T er det lagt til rette for bygg for næring/tenesteyting. Maksimum tillaten gesims-/mønehøgde er 11 meter i høve til cote 0. Maksimum tillate bebygd areal er sett til 50 %. Det kan etablerast tenesteyting i 1. etasje og næring i 2.etasje.

Ved val av takform skal bygningar førast opp med flatt tak. Det skal leggast vekt på å gje nye bygningar innanfor formålet eit moderne formspråk med god estetisk kvalitet. Det skal leggast vekt på tilplanting og opparbeiding av uteareal. Fyllingar og skjeringar skal behandlast og tilplantast med stadeigen vegetasjon. Det skal førast opp mur / glidekant mot området o_FE2. Utforming og dimensjon for konstruksjonen skal avklarast med Kystverket og kommunen.

Prinsippa om universell utforming skal gjelde for uteareal, parkering og utforming av bygg. Det skal vere ope for ålmenn ferdsel langs sjøen.

Parkeringsbehovet er føresett dekt på eigen grunn. Det kan etablerast internvegsystem innanfor formålet. Før bygging innanfor områda N/T, skal det utarbeidast detaljplan.

h. Kontor/parkering (K/P)

Eksisterande bygg med parkering i 1. etasje og kontor i 2.etasje, inngår i reguleringsplanen som kontor/parkering. Det er ikkje tillate å utvide kontor eller parkeringsdelen av bygget.

§ 8 – UTEAREAL TILHØYRANDE BYGGJEAREAL

a. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag/sjø eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.

b. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

c. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgre enn 0,7 m over vegnivået. Ved avkøyrsle gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisiktlinjer.

d. Som minste opphaldsareal ute (MUA) skal det på privat bustadareal opparbeidast min. 20 m² areal eigna til leik pr. bueining. Areal mot veg skal vere inngjerda. Arealet skal gå fram av situasjonsplan.

§ 9–SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL . § 12-5, nr.2)

a. Vegar, fortau og annan veggrunn

I trafikkområde kan det byggjast køyreveg med tilhøyrande grøft, fortau, skjeringar og fyllingar (skråningar).

O_V1, o_V2, o_V3, o_V4 og o_V5 er offentlege vegar.
Vegane er dimensjonert for 50 km/t (jf. siktkrav). I vegareal kan det også leggjast VA-leidningar, el-, fiber- og telekablar. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar og fyllingar som kan leggast på tomtegrunn/tilstøytande naboareal, jf. PBL. Kap 16.

F er offentlege fortau.

G er offentleg gangveg. Det skal utarbeidast situasjonsplan og vegprofilar i målestokk M:100. Plan for opparbeiding skal godkjennast av kommunen.

Rekkverk skal nyttast i samsvar med statens vegvesen si handbok 231 – Rekkverk.

b. Hamn (på land), (H)
H er offentleg fiskerihamn. Innanfor området er kan det leggjast til rette for fiskeriretta og anna maritim retta verksemd. Maksimal tillaten gesims- og mønehøgd skal haldast innanfor ramma av plan- og bygningslova. Løyve til tiltak skal skje etter «Lov om havner og farvann» (Hamnelova). Det må innhentast løyve frå Kystverket før iverksetting av tiltak innanfor formålet.

Hamneområdet skal haldast fritt for utrangert utstyr, søppel og fiskeavfall.

Før eventuell utbygging innanfor området, skal det utarbeidast detaljplan.

c. Kai (KAI1-KAI2)
K1 er offentleg kai. Kaien skal ha ei breidde på minimum 5 meter for tilkomst for utrykkingskøyretøy. Det skal vere sikra tilkomst over bakanforliggjande hamneområde på land i samband med bruk/utnytting av fiskerikaiområdet.

K2 er offentleg kai. Det skal vere ope for ålmenn ferdsel innanfor området.
Det er tillate med avgrensa biltrafikk i tilknyting til småbåthamna. Det skal leggjast vekt på å gje området ei estetisk og funksjonell utforming. Prinsippa om universell utforming skal gjevast særskilt merksemd.

Det kan leggjast til rette for benkar og mindre innretningar knytt til kaien
Det skal utarbeidast situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise materialval, stigningsforhold, møblering og belysning.

d. Parkeringsplassar (PP1-PP3)
Parkeringsplassar (PP1 og PP2) er offentlege parkeringsplassar. Parkeringsplassane skal vere tilgjengeleg for ålmenn bruk og besøkjande i området. Innanfor området skal det vere plassar tilpassa og tilrettelagt for funksjonshemma. Minimum 5 % av kvart parkeringsareal PP1 og PP2 skal tilretteleggast for menneske med nedsett funksjonsevne. Ved utforming av parkeringsplassane skal det generelt sett leggjast vekt på prinsippa om universell utforming.

PP3 er privat parkering for pumpestasjon P.

e. Anna kombinert område – promenade, PR.

§ 10 – GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, NR. 3)

a. Turveg, TV
T omfattar offentleg turveg (til Heid) med tilhøyrande korridor. Innanfor formålet kan det leggjast til rette for trapper/klopper og grusa sti, - i den grad det er mogleg, for å auke tilgjenge for flest mogeleg grupper.

b. Friområde, FRI1-FRI2
FRI-FRI2 er offentlege friområde. Det kan oppførast mindre installasjonar for leik og opphald.

Kommunen krev at det skal utarbeidast situasjonsplan ved opparbeiding av områda. Det skal leggast vekt på universell utforming ved møblering og tiltak innanfor desse areala.

c. Park
P er offentleg park – grøntområde for opphald. Her skal det leggjast til rette for opphaldssoner med enkel møblering i form av benkar, lys og andre mindre innretningar. Innanfor området vert det tillate med etablering av gangsamband/sti mot Gerhard Voldnes veg. Det skal leggjast vekt på universell utforming så langt det let seg gjere for møblering og opparbeiding av arealet.

§ 11 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL. § 12-5, nr. 5

Friluftsformål, F (land):
Innanfor områda er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. I samråd med kommunen kan det etablerast turstiar i området med maks breidde 1,5 meter, samt område for leik og fritidsaktivitetar.

§ 12 – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL. § 12-5, nr. 6)

Ferdsel (FE1-FE2)
Innanfor områda er det ikkje tillate med aktivitet som kan vere til hinder for området sin bruk som ferdselsområde. Alle tiltak innanfor området skal skje i samråd med Kystverket og lokalt hamnemynde.

Hamneområde i sjø (HA)
Område merka ”HA” gjeld hamneområde i sjø. Hamneområdet i sjø skal haldast ope for fri ferdsel i hamna og ikringliggjande sjøområde, i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande avgrensingar som måtte gjelde for bruken.

Alle tiltak innanfor området skal skje etter løyve frå Kystverket. Det må søkjast om løyve etter hamne- og farvasslova og plan- og bygningslova. Det må liggje føre løyve frå Kystverket for all utfylling i sjø.

Småbåthamn (SH)
Området merka «SH» gjeld småbåthamn. I området kan det etablerast privat småbåthamn med tilhøyrande funksjonar. Det skal utarbeidast situasjonsplan for hamna. Planen skal godkjennast av Kystverket og kommunen.

Friluftsområde i sjø (FO)
Innanfor området er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. Det kan tillatast utfylling i sjø, som følgje av nødvendig vegfylling med tilhøyrande sikring. Det er tillate med sjørealterte aktivitetar som bading, roing, segling/brettsegling, alminneleg ferdsel og fiske.

Anna kombinert område – kai/promenade (KPR)
Det skal leggjast vekt på å gje kai/promenade ei estetisk og funksjonell utforming. Prinsippa om universell utforming skal gjevast særskilt merksemd, slik at området kan nyttast av alle samfunnsgrupper.

Det skal utarbeidast situasjonsplan/utomhusplan for promenaden i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise materialval, stigningsforhold, møblering og belysning.

Det vert stilt krav om perspektivteikningar, som viser utforming av kaifasade mot hamnebassenget. Plan for opparbeiding skal godkjennast av kommunen.

§ 13 – SIKRINGSONE (PBL. § 11-8 a.1, jf. § 12-6)

Frisiktsone (H140):
Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frisiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegar sitt nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i frisiktsonene.

§ 14 – STØYSONE (PBL. § 11-8 a.2, jf. § 12-6)

Støysone (H220):
Gul støysone samsvar med T-1442/2012:
Gul støysone for støy frå vegtrafikk og skip ved kai er vist som omsynssone, kode H220, på tilhøyrande temakart (V1).

Føresegnene nedanfor gjeld all ny bebyggelse og ny- eller re etablering av industri innanfor planen:

1. Alle bygningar, anlegg og tiltak innanfor planområdet, inklusive anleggsarbeid, skal tilfredsstille støykrav i plan og bygningslova og retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegginga, T-1442/2012, samt teknisk forskrift TEK 10 / NS 8175 klasse C (2008).

2. Lydnivå frå tekniske installasjonar som tilhøyrer byggverk i planområdet skal for berørte bustader også utanfor planområdet tilfredsstille krava som gjeld til støy frå tekniske installasjonar i NS 8175 tabell 6. Dette gjeld også i bygge- og anleggsfasen.

3. For bygge- og anleggsfasen gjeld følgjande grenser:

   Grenseverdiar for gul sone, etter T-1442/2012:

	GUL SONE		
Støykilde	**Utendørs støynivå**	**Utendørs støynivå, lørdagr og søn-dager/helligdager**	**Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07**
Vei	L_{den} 55 dB		L_{5AF} 70 dB
Øvrig industri	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB $L_{evening}$ 50 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB $L_{evening}$ 45 dB	Uten impulslyd: Lørdag: L_{den} 50 dB Søndag: L_{den} 45 dB Med impulslyd: Lørdag: L_{den} 45 dB Søndag: Lden 40 dB	L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L_{den} 55 dB Med impulslyd: L_{den} 50 dB		L_{night} 45 dB L_{AFmax} 60 dB

Støygrensene utandørs for dag og kveld vert skjerpa når anleggsperioden si lengd overskrid 6 veker i hht. Tabell 6 i T-1442 (2012). Krav til innandørs lydnivå vert ikkje endra.
Byggherren er ansvarleg for at dei enkelte entreprenørene følgjer opp krava. Generelt skal T-1442 (2012) leggast til grunn for alle byggje og anleggsarbeid.

§ 15 – FARESONE (PBL. § 11-8 a.3, jf. § 12-6)

Ras- og skredfare (H310):
Område omfatta av fare for skade ved skred er merka med omsynssone på plankartet, kode H310, på tilhøyrande temakart (V2). Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som Faresone – Ras- og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjennomført ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging, basert på dokumentasjon frå person eller føretak med relevant geologisk kompetanse. I område som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet gitt at risikotilhøva er kartlagde som del av detaljreguleringsplanprosessen.

Flaumfare (H320):
Område utsett for stormflo er merka med omsynssone på plankartet, kode H320, på tilhøyrande temakart (V3). Dette gjeld areal som ligg under kote 2,79. På temakartet er vist grense etter kote 3 NGO.

Ferdig golv på nye bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7. I område der ein må tilpasse seg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og sårbarhetsvurdering. Konstruksjonar må her førast opp i materiale som toler å bli utsett for framtidig havnivåstigning/stormflo. Kote 2,4 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilfelle.

Naust og mindre bygningar kan også plasserast lågare etter ei konkret vurdering av potensialet for påkjenning frå hav/sjø, terrengtilhøva og bygde omgjevnader.

Ved oppføring av bygg og anlegg som ligg i fareområde for stormflo, skal naudsynte byggje- og anleggstekniske tiltak hindre vasskader på bygning og uteareal i hht. sikringskrav fastsett i TEK § 7-2 og § 7-3 leggjast til grunn.

Høgspenningsanlegg – transformatorkiosk (H370)
Med omsyn til eventuell stråling frå høgspent i transformatorkiosk, er det i planen vist omsynssone, med breidd 5,0 meter frå føremålsgrense.
Transformatorkioskane skal ha fri tilkomst til veg.

§ 16 – INFRASTRUKTURSONE (PBL. § 11-8 b, jf. § 12-6)

Rekkjefølgjekrav infrastruktur (H430):
Omsynssone H430 er vist på plankartet i hht. § 19 a nedanfor.

§ 17 – OMSYNSSONE (PBL. § 11-8 c, jf. § 12-6)

Bevaring av kulturmiljø (H570)
H570_1 – H570_4 er regulert til område for bevaring av kulturmiljø.

§ 18 – KRAV OM NÆRMARE UNDERSØKINGAR (PBL. § 12-7 nr. 12)

a. Før vidare utbygging innan områda FS1, FS2, I og NF1-NF6 skal det utførast nødvendige faglege feltundersøkingar som grunnlag for detaljering av tilstrekkelege sikringstiltak i hht. krava i TEK10, jf. § 7-4. Sikkerheit mot skred.

b. Det skal gjennomførast radonmåling i området i samband med utarbeiding av detaljplanar.

§ 19 – KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL. § 12-7 nr. 10)

a. Det er forureina sjøbotn innanfor planområdet. Alle tiltak som omfattar bygge- og anleggsverksemd innanfor forureina område, skal ha tillatelse frå forureiningsmynde (Fylkesmannen i Møre og Romsdal).

b. Før det vert gjort tiltak i grunnen (på land) skal forureiningstilstanden avklarast.

c. o_PP2 og o_V2 skal opparbeidast og ferdigstillast i samband med realisering av o_V1 og o_F1 og o_F4.

d. Før det kan gjevast løyve til tiltak etter PBL innanfor området I (museum), skal areal merka o_V3, o_F3 og «Busslomme» vere opparbeidd og ferdigstilt slik det er vist på plankartet.

e. Før det kan gjevast løyve til tiltak innanfor område N/T (næring, tenesteyting) skal areala merka o_V4, o_F2 og o_PP1 vere opparbeidd og ferdigstilt slik det er vist på plankartet.

f. Før det kan leggjast ut nye flytebrygger innanfor området SH (småbåthamn) skal arealet merka o_PR1 (promenade) vere opparbeidd og ferdigstilt slik den er vist på plankartet.

g. Ved vidare utbygging/fortetting innanfor FS-områda, som er omfatta av omsynssone knytt til støy, skal nødvendige skjermingstiltak gjennomførast for å sikre tilfredsstillande uteophhaldsareal. Minste uteopphaldsareal (MUA), med tilhøyrande skjermingstiltak skal vere ferdigstilt samtidig med bygning.

§ 20 – OMRÅDE UNNATEKE RETTSVERKNAD (PBL. § 11-16 og § 12-13)

Området på Notaneset som ikkje er fargelagd er teke ut av planen og har ikkje rettsverknad. Kulturavdelinga har reist motsegn til området med bakgrunn i ønskje om vern. Motsegna vert å avklare på eit seinare tidspunkt.

VEDLEGG TIL FØRESEGNENE – JURIDISK BINDANDE:

V1. Temakart - Omsynssone H220: Støysoner

V2. Temakart- Omsynssone H310: Ras- og skredfare

V3. Temakart - Omsynssone H320: Flaumfare

V4. Temakart - Omsynssone H430: Rekkjefølgjekrav infrastruktur

V5. Temakart - Omsynssone H570_1 – H570_4: Bevaring av kulturmiljø

Godkjent i Herøy kommunestyre 26. mars 2015

Herøy kommune, _____

_____
ordførar

Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Adresse: Postboks 274, 6099 Fosnavåg

Telefon: 70081300

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Kommunenr.	1515	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	510	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201250
Navn	Kommuneplan for Herøy - arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/577/Vedlegg_2_Her%c3%b8y_arealdel_f%c3%b8resegner_28.7.2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 222 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** KpFO_1 **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 222 m^2 **KPHensynsonenavn** 201263 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201263

Navn	Fosnavåg Hamn
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.03.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/744/Reguleringsf%c3%b8resegner-godkjent%20k-styret-26-3-2015.pdf - https://www.arealplaner.no/1515/dokumenter/1432/F%c3%b8resegner_Planendring_Gbnr.33_11_23.03.2022.pdf
Delarealer	**Delareal** 34 m^2 **RPHensynsonenavn** H430_1 **RPInfrastruktur** Rekkefølgekrav infrastruktur
	Delareal 39 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_3 **Faresone** Flomfare
	Delareal 222 m^2 **Formål** Næringsbebyggelse **Feltnavn** NF4
	Delareal 183 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_1 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 222 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_2
	Delareal 183 m^2 **RPHensynsonenavn** H320_2 **Faresone** Flomfare

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 34, Bruksnr 510 **Kommune:** 1515 Herøy

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.04.1991	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	221,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.04.1991	Avgiver	1515/34/456	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1515/34/510	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.04.1991	Avgiver	1515/34/313	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1515/34/510	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.04.1991	Avgiver	1515/34/308	-222,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1515/34/510	222,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Driftsb. fiske/fangst/oppdr

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.07.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.12.1992
Energikilde:		BRA annet:	183,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	183,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.09.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10186226			Antall etasjer:	2

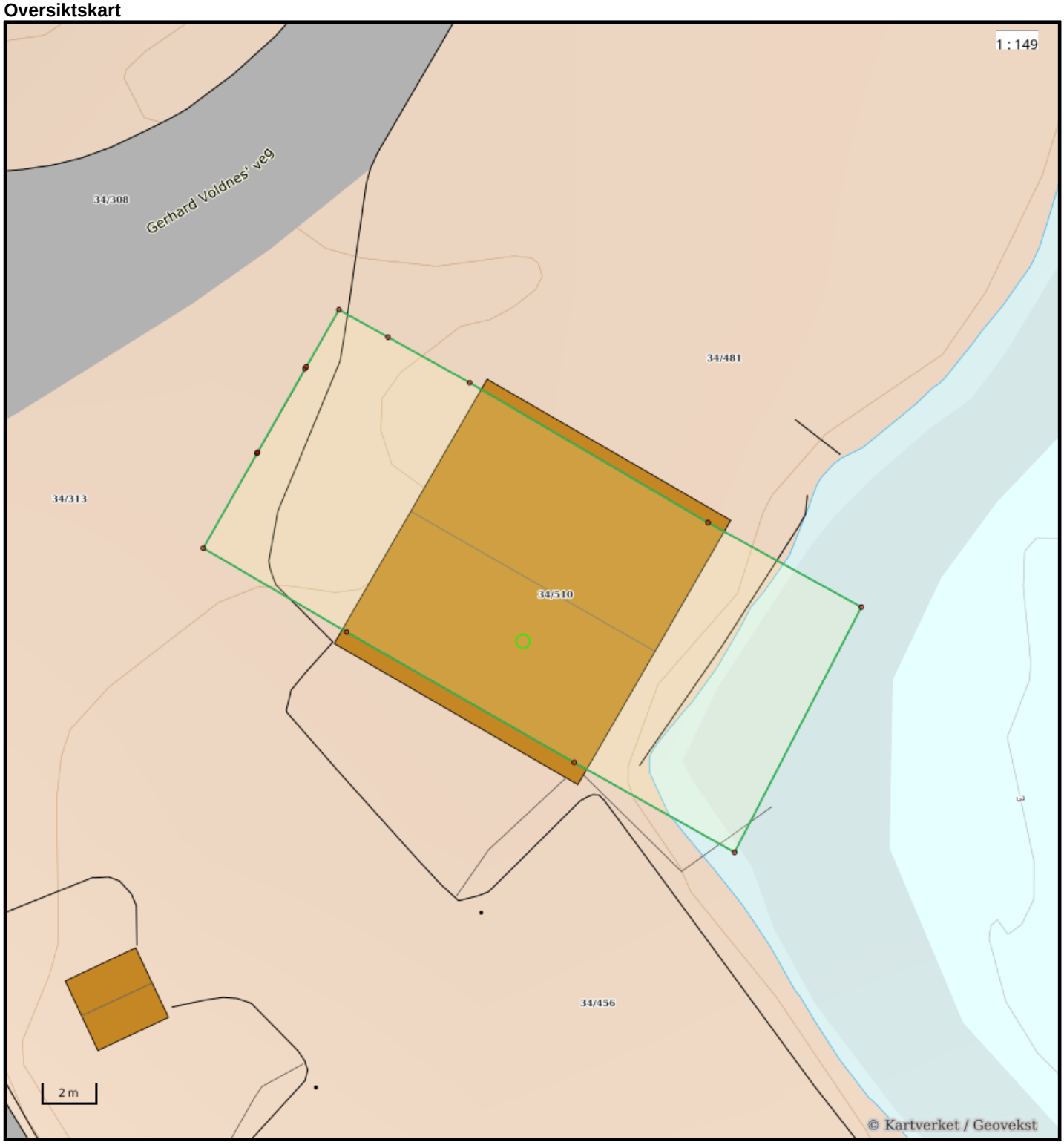
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			96,0	96,0			
H02			87,0	87,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



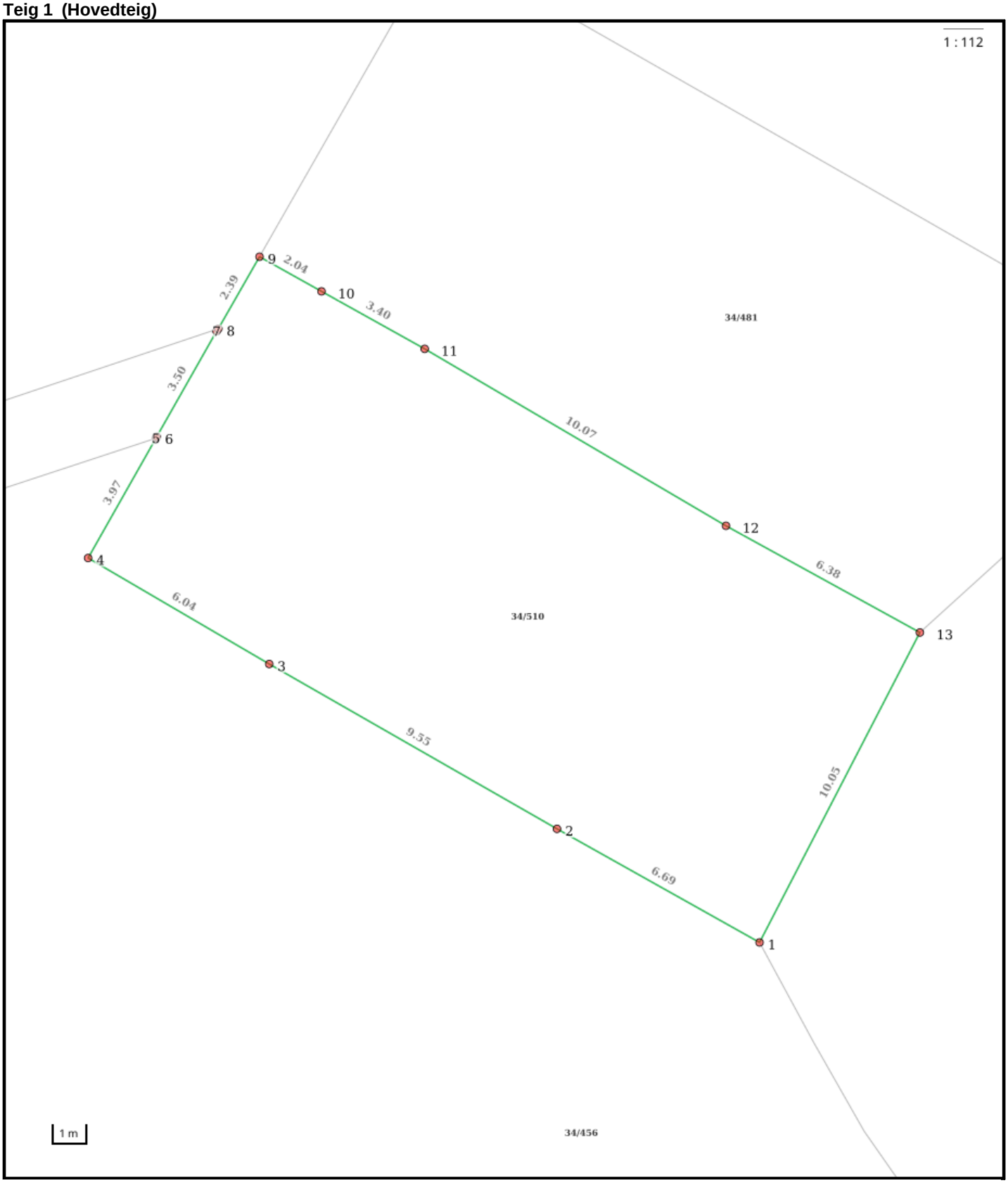
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 221,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 916 415,07	325 989,38	6,69m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 916 417,78	325 983,26	9,55m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 916 421,74	325 974,57	6,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 916 424,29	325 969,09	3,97m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 916 427,91	325 970,72	0,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 916 427,95	325 970,73	3,50m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 916 431,14	325 972,17	0,09m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 916 431,22	325 972,21	2,39m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 916 433,39	325 973,20	2,04m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 916 432,57	325 975,07	3,40m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 916 431,19	325 978,18	10,07m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 916 426,93	325 987,30	6,38m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 916 424,39	325 993,15	10,05m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

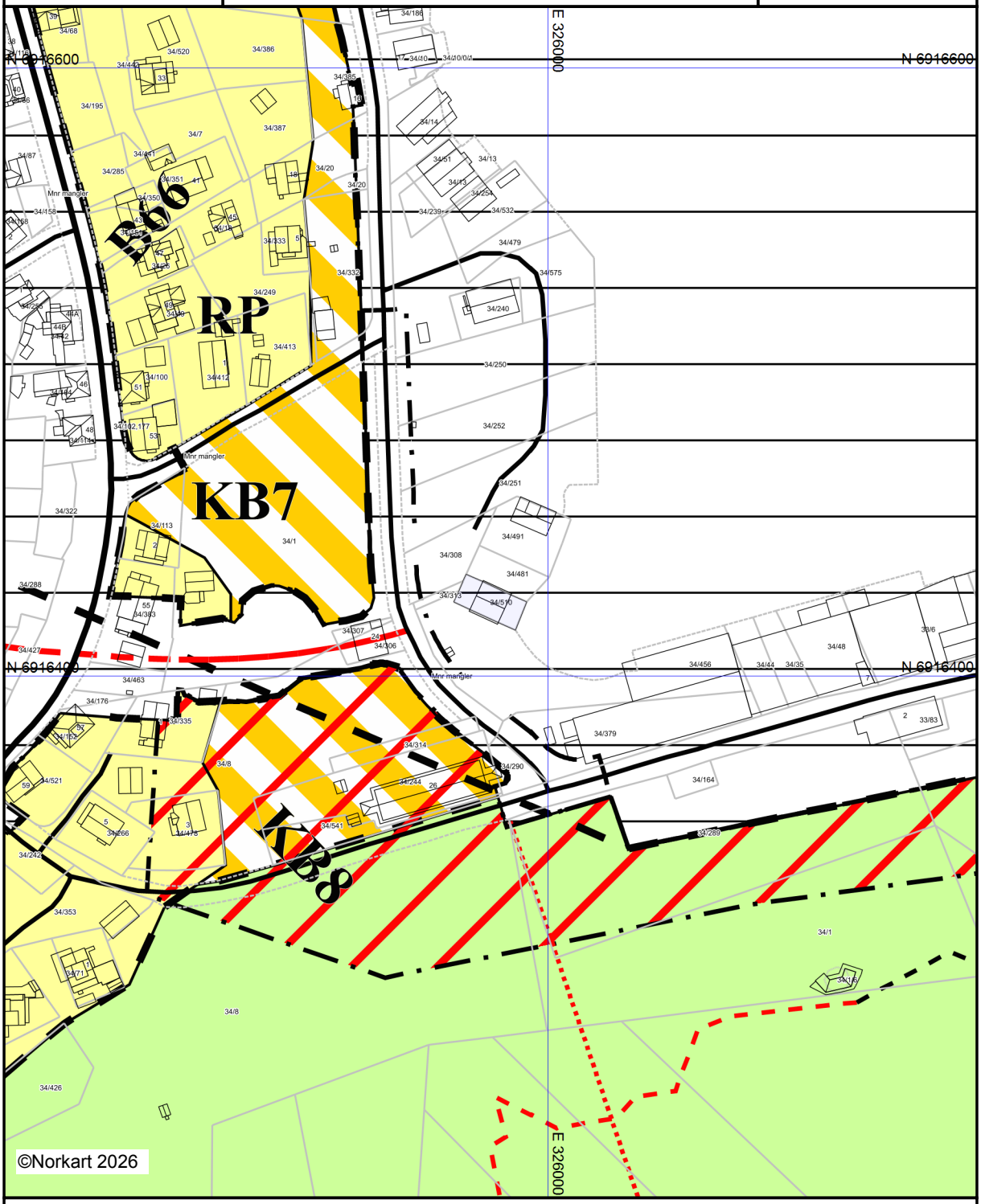
Herøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/510
Adresse:
Utskriftsdato: 17.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Detaljeringgrense
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gangveg tunnel - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Herøy kommune

Org.nr.: 964 978 840

Telefon: 70 08 13 00

E-post: postmottak@heroy.kommune.no

Utskriftsdato: 17.09.2026

Meklaropplysningar

Kommunenr.	1515	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	510	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:									

Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	☐	☒
Det føreligg mellombels bruksløyve:	☐	☒
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	☒	☐
Kommentarar:		

Generell informasjon:
Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.

HERØY kommune

sist revidert 23.03.2022

REGULERINGSFØRESEGNER

Reguleringsendring for FS1 - Nørvågvegen

PlanID	Vedtaksnr	Vedtaksdato	Vedteken av:
1515 2020 01	F-SAK 39/22	08.03.2022	Formannskapet

§ 1. FØREMÅLET MED PLANEN

Hovudføremålet med planen er å endre eit område som er godkjent som frittliggjande bustadar til eit område for konsentrert busetting(blokkbebyggelse). Endringa vil bygge opp under ei berekraftig utvikling av lokalsamfunnet med meir konsentrert sentrumsnær busetting som vil styrke sentrum og reduserer behovet for transport.

§ 2. FELLESFØRESEGN FOR HEILE PLANOMRÅDET

Byggegrenser er vist i plankartet og bygg må plasserast innanfor byggegrensene. Ikkje søknadspliktige tiltak, som td. sandkasse, benk og reiestativ, kan plasserast utanfor byggegrensa.

§ 3. FØRESEGNER FOR AREALFØREMÅL

3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Blokkbebyggelse (BBB1)

Innanfor området kan det byggast bustader i inntil 4 etasjar.
Lågaste etasje skal nyttast til parkering/lager/boder. Bygg skal ikkje etablerast under kote 2,7 NN2000.

% BYA skal ikkje overstige 60 % av tomtestorleiken.

Maksimal gesimshøgde skal ikkje overstige kote + 18.2 NN2000 og det skal byggast med flat takkonstruksjon. Bygningskonstruksjonar som heissjakt og vindu kan overstige den maksimale kotehøgda.

Inne på tomta skal det opparbeidast tilstrekkeleg areal for minste uteopphaldsareal.
Det skal etablerast fellesareal som er tilstrekkeleg stort til å stette krava til leikeplass for barn og unge. Leikeplass for barn og unge skal vere ein del av fellesareal for nye bustader.
Areal for leik skal ikkje vere mindre enn 200 m2.

Parkeringsdekninga skal vere i samsvar med gjeldande vedtekter for Herøy kommune.
Parkering for området BBB1 kan byggast som innvending parkering i kombinasjon med utvending overflateparkering rundt bygget for gjesteparkering.

Tilkomst til byggeområdet er vist med avkøyrselssymbol. Detaljar for tilkomst viser på situasjonsplan.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Tilkomstveg (SKV1)

Innanfor området skal det opparbeidast felles privat tilkomstveg. Til formålet er tillate å etablere tiltak som høyrer til vegen sin funksjon som grøfter, murer, leidningar, kablar, lys og andre tekniske installasjonar som er naudsynt for framføring av infrastruktur.

§ 4. FØRESEGNER TIL SIKRINGSSONER

4.1. Sikringssone (§ 11-8 bokstav a)

4.1.1 Frisikt (H140)

Innanfor frisiktsona skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegnivå. Vegetasjon, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje er til hinder for fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsona. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

§ 5. REKKJEFØLGJEFØRESEGNER

5.1. Leikeplass og fellesareal for leiligheitene

Leikeplass skal vere ferdig opparbeidd med leikestativ, sandkasse og benk før det vert gjeve bruksløyve til leiligheitene.

Utskriftsdato: 17.09.2026

Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Adresse: Postboks 274, 6099 Fosnavåg

Telefon: 70081300

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Herøy kommune (Møre og Romsdal)

Kommunenr.	1515	**Gårdsnr.**	34	**Bruksnr.**	510	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	1 098 000,00 kr
Skatt	1 098,00 kr
Antall boenheter	0
Promillesats	1 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ambita

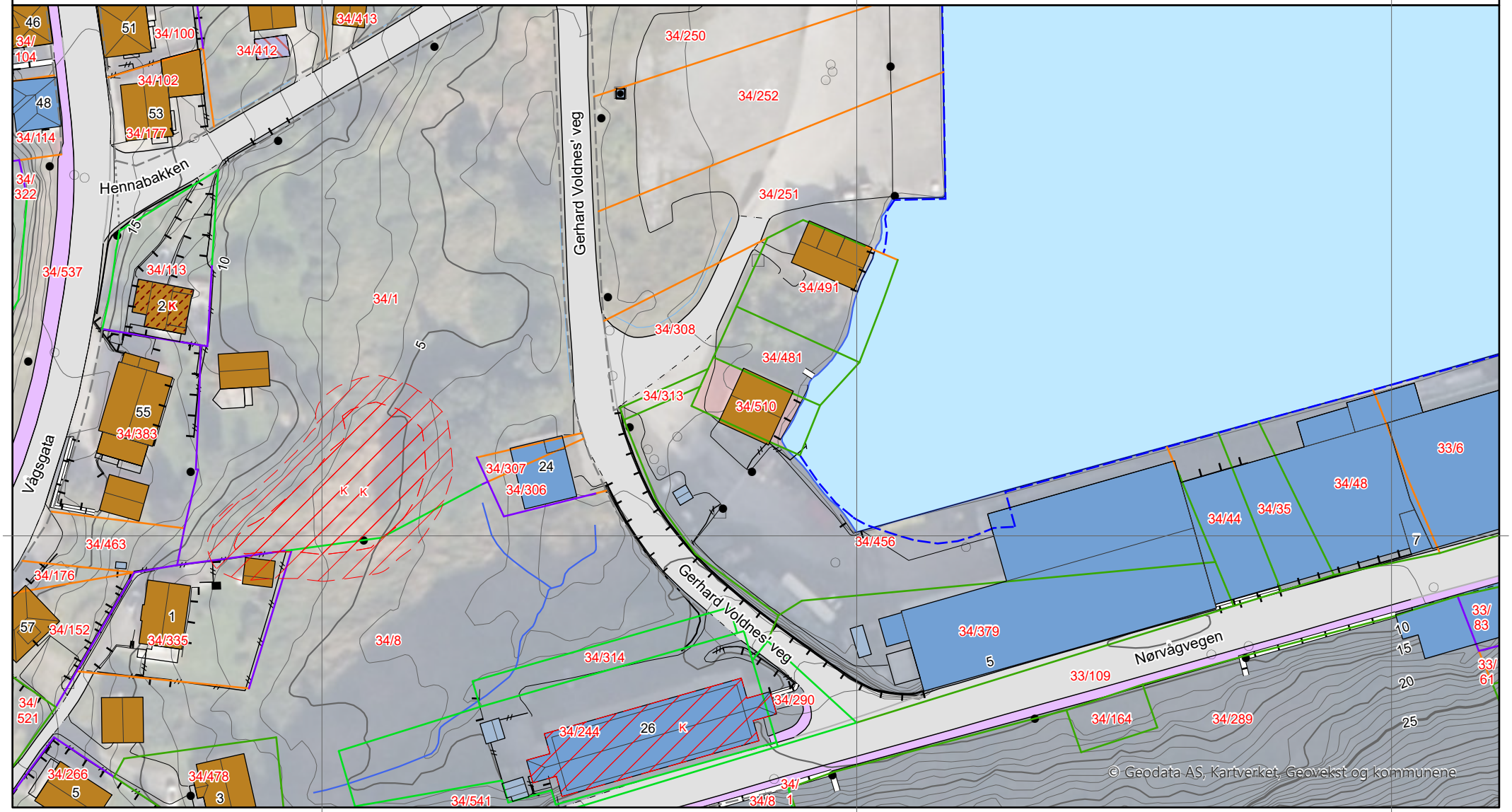
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/34/510/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

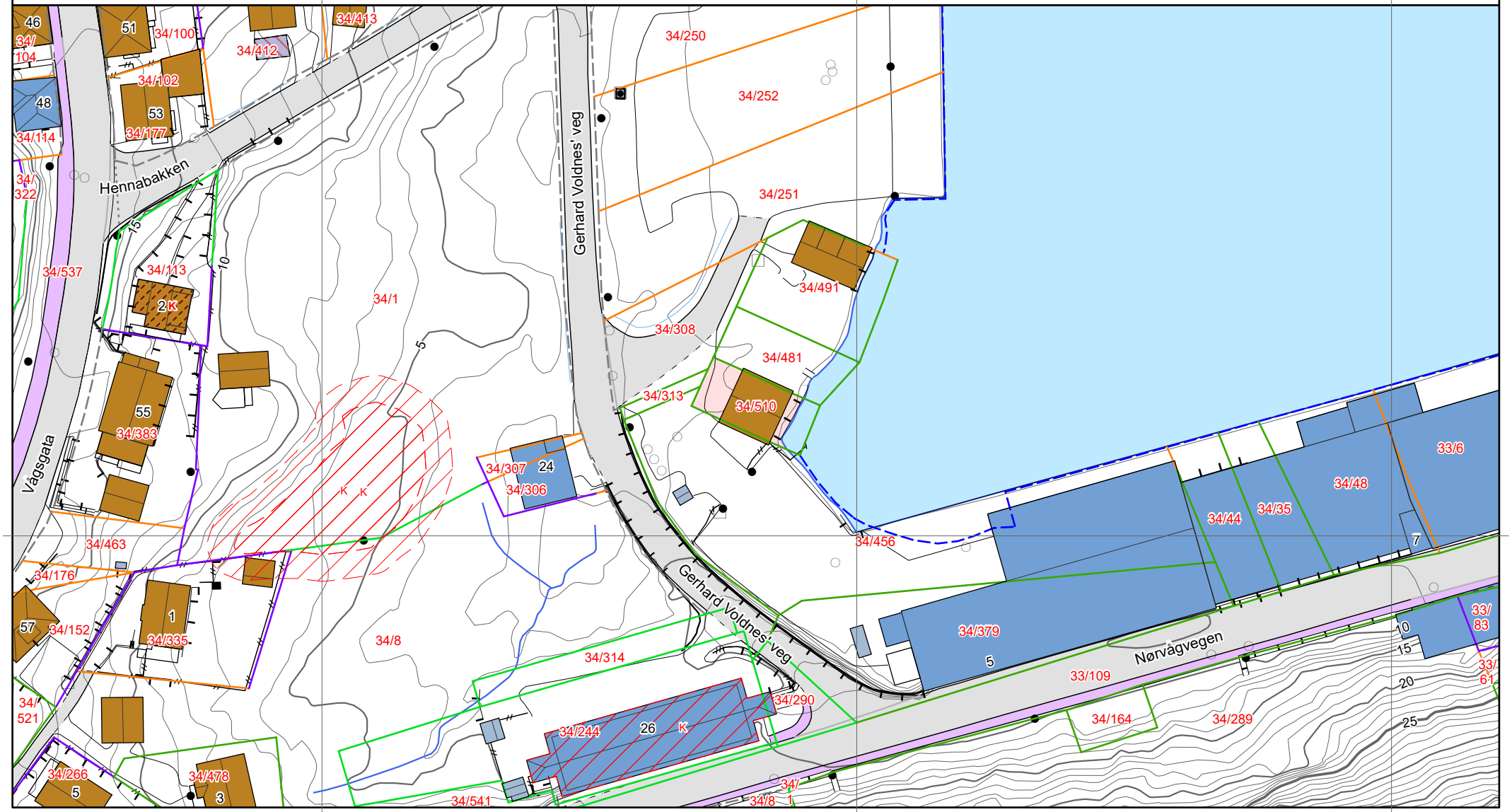
Kommune: 1515 Herøy
Eiendom: 1515/34/510/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 17.9.2026



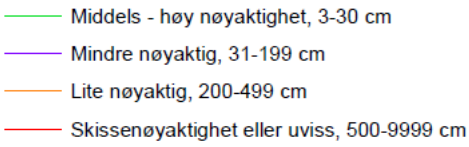
0 25 50 m

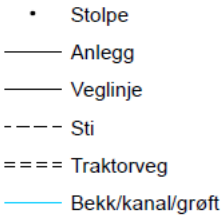
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

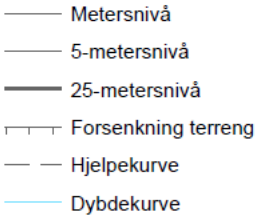


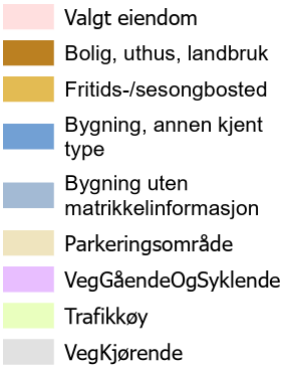
Eiendomsgrenser



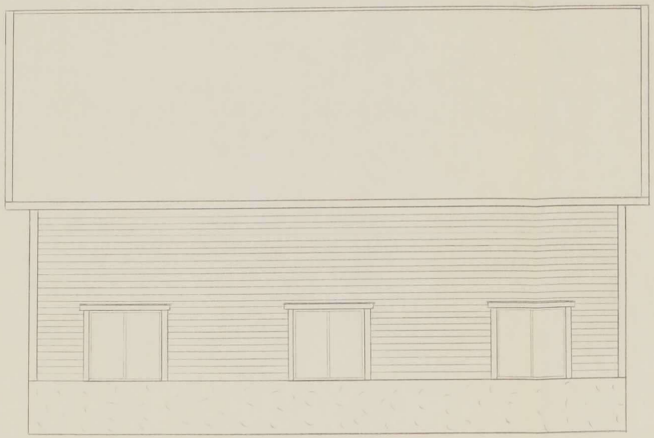


Høydekurver

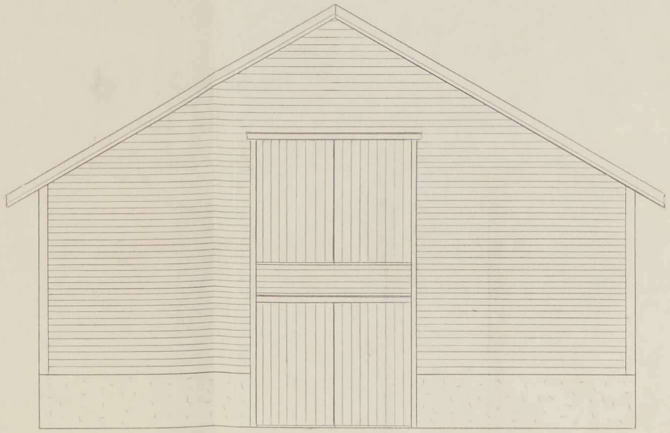




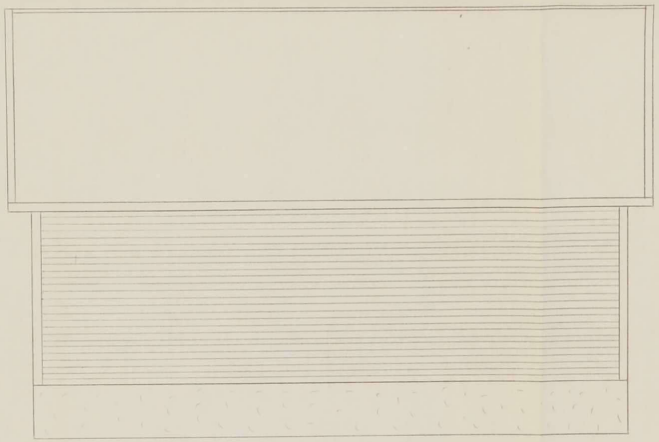




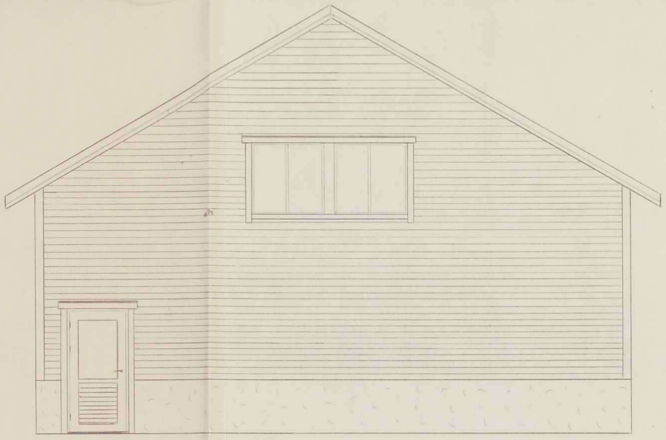
MOT SYD.



MOT AUST.



MOT NORD



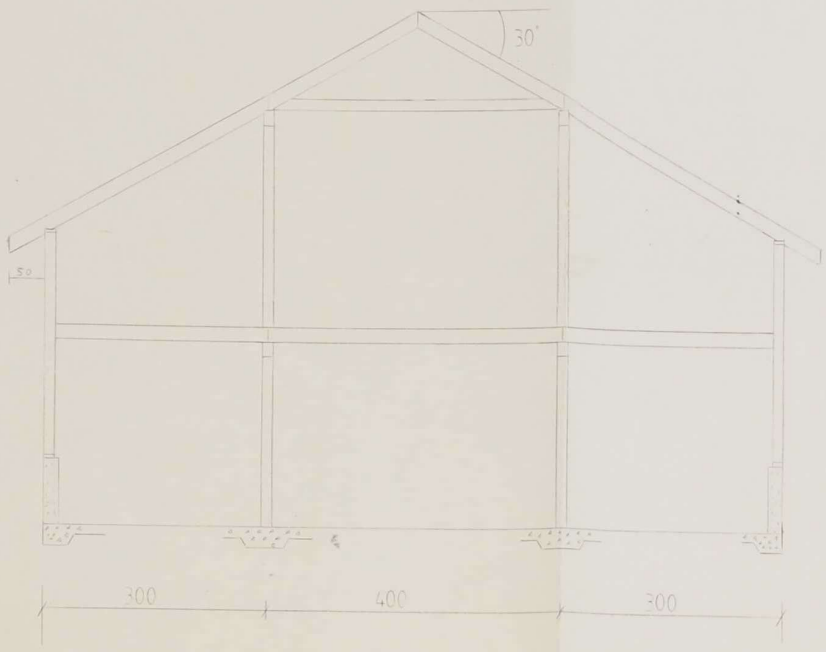
MOT VEST.

Godkjent i samsvar med reglane i plan- og bygningslova med forskrifter.
Jr. Hillmakkatt 092/92
Herøy kommune, Teknisk etat,
6090 Fosnavåg, den: 21.07.1992
Ole Magnus Aarseth

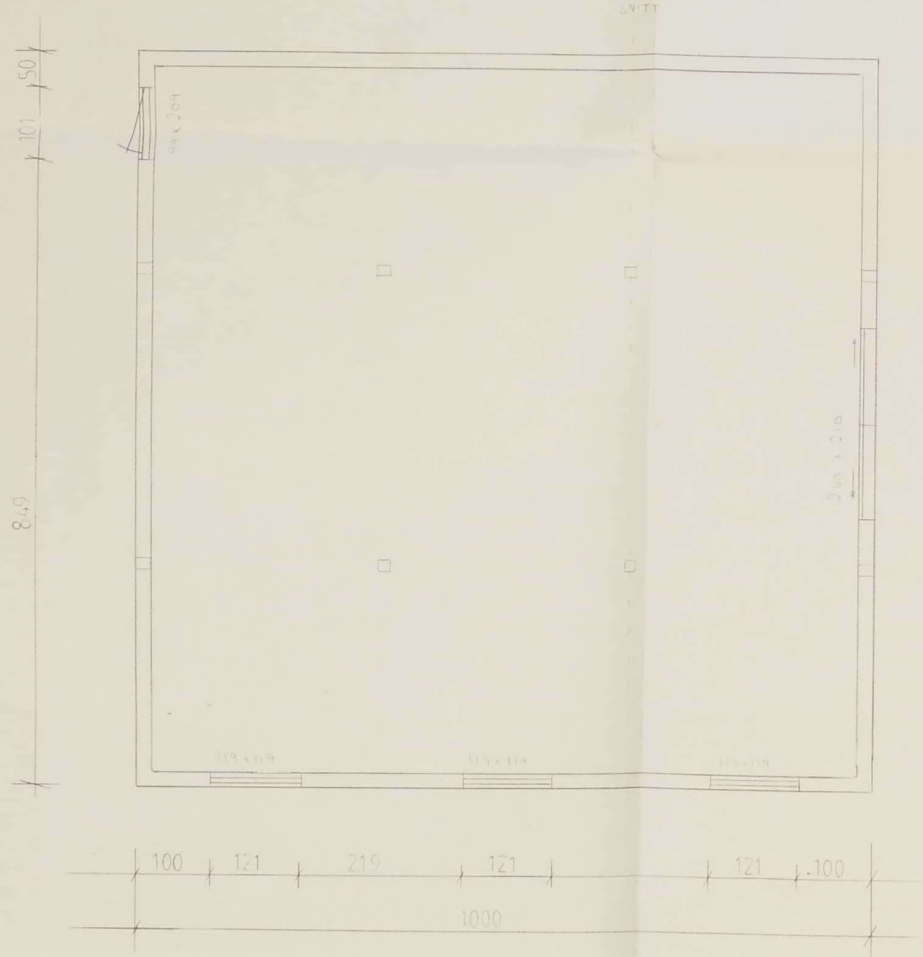
SJØHUS FOR A.K. PETTERSEN.
LEIF PETTERSEN

DATO	TEGN.	MÅL
4/5 92	T. J. Bø	1:50

FASADER



SNITT



SJØHUS FOR A.K. PETTERSEN LEIF PETTERSEN		
A2 15-92		
PLAN OG SNITT	1:50	

DAGBOKFØRT
23.04.91 001504
SORENSKRIVAREN I
SØRE SUNNMØRE

S K Ø Y T E 29.04.91 1504

EIGEDOMEN(ANE)

Registernummer

Vår del av Gnr 34 Bnr 510 i Herøy kommune.

OVERFØRES FRÅ

Navn	Fødselsnummer Dag - mnd. - år - personnr.
REMØY HAVFISKE A/S	
Herøy kommune, 6090. Fosnavåg.	

TIL

Navn	Fødselsnummer Dag - mnd. - år - personnr.
Petter K.Pettersen, Fosnavåg.	06 10 23 [redacted]

VERDI VEDERLAGFRITT..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskild avtale om:
Trekanten 3-4-5-6-3 slik den går fram i målebrevet skal partane x) ha gjensidig bruksrett til.
Den skal heller ikkje nyttast til faste innstallasjonar eller lagring o.l. som kan vere til hinder for denne felles bruksretten.

x) etter telefon med Herøy kommune, tekn.etat v/Moltumyr den 29.4.91 er "partane" meint å vere seljarane og kjøparane av d.e.

Søre Sunnmøre sorenskr.embete, 29.4.91

Ref kopi hekta

STATENS KARTVERK

Fortsatt

Har ikkje ektemaken underskreve,må overdrageren ved å krysse ut ei av rutene under stadfeste:

☐ Eg er ugift

☐ Eg er gift, men overdragelsen gjelder ikkje felles bustadeigedom.
Heller ikkje er yrket til ektemaken eller båe ektemakane knytt til eigedomen.

.....Fosnavåg..... 15./.03....1991
stad dato

Kjell O. Remøy
Advokat
Steinar J. Remøy

.....Svein Gjelsvik.....
overdragarenes underskrifter

HERØY + ORDFØRAREN

....
fødselsnummer fødselsnummer

Vi vitnar at overdragaren(ane) er over 20 år og har underskrive eller vedkjendt seg underskrifta på dette dokument mens vi såg på. Vi er myndige og busett i Norge.

.....
vitneunderskrift

MAGNUS MYKLEBUST
.....
med blokkbokstaver

.....
vitneunderskrift

PER GUNNAR JARNES
.....
med blokkbokstaver

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 630.-
Dok.avgift betalt med kr. 250,-
Merknad etter tgll. § 11:
Pb. 187-A

DAGBOKFØRT

S K Ø Y T E

23.04.91 001504

SORENSKRIVAREN I
SØR-SUNNMØRE

EIGEDOMEN(ANE)

Registernummer

Vår del av Gnr 34 Bnr 510 i Herøy kommune.

OVERFØRES FRÅ

Navn	Fødselsnummer Dag - mnd. - år - personnr.
~~Fosnavåg Fryseri A/S ved~~ REMØY HAVFISKE A/S	
Herøy kommune, 6090. Fosnavåg.	

TIL

Navn	Fødselsnummer Dag - mnd. - år - personnr.
Petter K.Pettersen, Fosnavåg.	06 10 23 [redacted]

VERDI VEDERLAGFRITT..... er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskild avtale om:
Trekanten 3-4-5-6-3 slik den går fram i målebrevet skal partane ha gjensidig bruksrett til.
Den skal heller ikkje nyttast til faste innstallasjonar eller lagring o.l. som kan vere til hinder for denne felles bruksretten.

Fortsatt

Har ikkje ektemaken underskreve,må overdrageren ved å krysse ut ei av rutene under stadfeste:

☐ Eg er ugift

☐ Eg er gift, men overdragelsen gjelder ikkje felles bustadeigedom.
Heller ikkje er yrket til ektemaken eller båe ektemakane knytt til eigedomen.

.....Fosnavåg..... 15 / 03 19..
stad dato

HERØY + ORDFØRAREN

Hjell O Bernoy
Anders O Bernoy
Steinar B. Bernoy
Sveinung Gjelsvik

overdragarenes underskrifter

....
fødselsnummer fødselsnummer

Vi vitnar at overdragaren(ane) er over 20 år og har underskrive eller vedkjendt seg underskrifta på dette dokument mens vi såg på. Vi er myndige og busett i Norge.

Magnus Myklebust Per Gunnar Farnes
vitneunderskrift vitneunderskrift

MAGNUS MYKLEBUST PER GUNNAR FARNES
med blokkbokstaver med blokkbokstaver