



STORHAVET  HYTTEFELT

STORHAVET HYTTEFELT

Velkommen til eventyret





Det er sant. Et bilde sier mer enn tusen ord.



VEG 8

A53

A52

VEG 10

A51

VEG 7

A44

A43

A35

VEG 9

A34

VEG 2

A50

A42

A33

A23

A24

A49

A41

A32

A22

A15

A48

A40

A31

A21

A13

A11

VEG 3

A56

A30

A12

A9

A6

P-class3

P-class2

A55

A47

A39

A29

A8

A5

A54

A46

A38

A28

A20

A7

A3

A58

A45

A37

A27

A19

A1

A2

A57

A36

A26

A18

RIGG PLAS

A25

A17

VEG 2

VEG 1

RIGG PLAS

A16



STORHAVET



HYTTEFELT

KJØPSBETINGELSER

Vågsmyrå, 6475 Midsund
Gnr. 463, bnr. 93 i Molde kommune

PRISER

Prisantydning se prisliste

OMKOSTNINGER

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 525
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedok. kr 525
4. Startkapital hytteforening kr 3000
5. Help forsikring kr 9200 (valgfritt)

Sum omkostninger se prisliste

Tilknytting og abonnement kabel-tv/internett/telefoni og tilkoblingsavgift vann bekostes av kjøper. En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Startkapital hytteforening overføres til hytteforeningens driftskonto.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale satser årsgebyr for 2017 kan man finne på kommunens hjemmesider. Det betales pr. kvm, og vil da avhenge av størrelse på bolig. Det må også beregnes sats for eiendomsskatt i Molde kommune. Link til kommunens hjemmeside vedr. vann, avløp og renovasjon.
<http://midsund.custompublish.com/vatn-avloep-og-veg.23190.no.html>
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

ANDRE FASTE KOSTNADER

Avgift hytteforening må påregnes. Årlig avgift vil fastsettes på stiftelsesmøte for hytteforening. Forslag i budsjett er 3000,- kr. pr. år. for ferdig eller igangsatt bolig. Øvrige eiere betaler kr. 500,- pr. år.

HYTTEFORENING/REALSAMEIE

Det er pliktig medlemskap i området hytteforening som blir etablert i feltet. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i velforeningen. Dette gjelder spesielt drift og vedlikehold av veien og avløpsanlegget.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til hytteforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

BÅTHAVN

Utvikler er godt i gang med utarbeidelse/sprenging av båthavn. Det er planlagt ca. 50 båtplasser fordelt på tre flytebrygger. Kjøpere vil få prioritet etter kjøpstidspunkt for mulighet til kjøp av båtplass. Frist for ferdigstillelse er ikke fastsatt.

TV/INTERNETT

Pt. kan det leveres trådløst internett fra Sund Bredbånd. Det er lagt opp trekkerør for fiber i feltet frem til hver enkelt tomt.

LEVERANDØRAVTALER:

Selger har på vegne av velforening anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler.

TOMTEAREAL

Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.

BELIGGENHET

Midsund ligger ca. 15 minutter og en fergetur fra Molde sentrum og består av flere øyer forbundet med broer. Feltet ligger på den største øya som heter Otrøya. Feltet ligger ut mot havet mot nordvest. Feltet er et godt utgangspunkt for fritidsaktiviteter både til lands og til fjells.

ADKOMST

Når man kjører av ferga følger man 668 Utsidevegen nordover. (Til høyre). Følg veien til man kommer forbi Rørset og Nyland (ca 12 km). Da kommer feltet etterhvert på høyre side av veien.

REGULERING

Kopi av reguleringsplaner m/bestemmelser følger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Tomtene er regulert til fritidsboliger. Utdrag fra fellesbestemmelser: Maksimum tillatt bebygd areal pr. tomt; BYA = 400 m². Garasje,

uthus og oppstillingsplasser for bil skal medregnes i utnyttingsgraden. Tomter over 1700 m2 kan utnyttingsgraden være 35%. Maksimum tillatt mønehøyde på fritidshus fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng varierer for de ulike tomtene er 6,5 m. Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Grunnmur eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,5 m i flatt terreng og 1,5 m i skrånende terreng.

VEI, VANN OG AVLØP

A feltet er opparbeidet med veier, vann og avløp. Resten av feltet er ikke opparbeidet.

Vannet er kommunalt, private stikkledninger. Vannavgift pr. år er satt til 2 685,- pr. år for 2017. Tilkoblingsavgift er kr 69 pr. kvm BRA, minimum kr 6900

Avløpet skal kobles til felles septiktank. Ansvar for drift og vedlikehold av avløpsanlegg skal overtas av hytteforeningen når denne er etablert.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Ligningsverdi på eiendommene vil variere ut fra hva som bygges på tomtene. Se boligkalkulatoren på skatteetaten.no for å se hvordan det vil slå ut i ditt tilfelle. Husk at eiendommen vil vurderes som sekundærbolig.

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

EiendomsMegler 1

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere ”mistenkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

EiendomsMegler 1

For tomter uten budgivning gis Eiendomsmegler 1 rett til å akseptere

bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

OVERTAKELSE

Overtagelse skjer når tomten har fått eget gnr/bnr. Det vil bli sendt ut varsel om overtagelse senest fire uker før tomten skal overtas og det er også frist for betaling til meglers klientkonto. Skjøtet sendes for tinglysing ved overtagelsesdato og mottatt oppgjør.

EiendomsMegler 1

EIER
Midsund Hytteutvikling AS att. Martin Torvik Hansen

EiendomsMegler 1

HEFTELSE OG SERVITUTTER

Pliktig medlemskap i områdets hytteforening vil bli tinglyst ved hver overdragelse. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

EiendomsMegler 1

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

EiendomsMegler 1

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Hytteforeningen er pt. ikke stiftet. Avtalebetingelser.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8. En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

EiendomsMegler 1

VEDLEGG

EiendomsMegler 1

REGULERINGSPLAN

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

EiendomsMegler 1

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

EiendomsMegler 1

VERDIVURDERING

EiendomsMegler 1

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

KONSESJON

Erverv av tomten er konsesjonsfritt på visse vilkår, ref. egenerklæring om konsesjonsfrihet:
- tomten må bebygges innen 5 år
- tomten må bebygges slik plansituasjonen forutsetter
Er tomten for eksempel regulert til bolig, er det ikke nok å sette opp en garage. Oversittelse av fristen eller oppføring av bebyggelse i strid med plan vil utløse konsesjonsplikt.

EiendomsMegler 1

BYGGEMELDING

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

EiendomsMegler 1

BOLIGKJØPERFORSIKRING

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

EiendomsMegler 1

OPPDRAGSANSVARLIG

Kristine Gautvik-Dahl Eiendomsmegler MNEF

(Kontaktinformasjon finner du bakerst i salgsoppgaven)

EiendomsMegler 1

REGULERINGSFØRESEGN – REGULERINGSPLAN VÅGSMYRAN

DATO FOR PLANFORSLAG:	18.09.08
DATO FOR 1. REVISJON AV PLANFORSLAG:	17.11.08
DATO FOR 2. REVISJON AV PLANFORSLAG :	09.06.09
DATO-KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	25.06.09

§ I. GENERELT

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsføresegn gjeld innanfor området vist med reguleringsgrense. Når særlege grunnar føreligg kan kommunen gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innfor ramma av plan- og bygningslova og byggeforskriftene. Det regulerte området er inndelt i reguleringsområde med følgjande formål:

PBL § 25:

1. Byggeområde
 - fritidsbygg- hytter
3. Offentlege trafikkområde
 - kjøreveg
 - parkeringsplass
 - busshaldeplass
4. Offentlege friområde
 - badestrand
 - turveg
5. Fareområde
 - høgsentlinje
6. Spesialområde
 - friluftsområde på land
 - friluftsområde i sjø
 - klimavernsone
 - privat småbåthamn (sjø)
 - privat småbåtanlegg (land)
 - kommunalteknisk anlegg - trafo
 - frisiktzone
7. Fellesområde
 - felles avkjørsle
 - felles parkering

§2 FELLESBESTEMMINGAR

2.1 Plassering av ny bygg
Nye bygg er på plankartet vist med markering (€) og tomtegrenser. Den viste plasseringa av nye bygg er retningsgjevande og kan endelig avgjerast i samband med behandling av byggesøknaden.

Det kan gjevast løyve til å bygge separat uthus under føresetnad av at dette blir plassert inntil, eller i samanheng med hytta.

2.2 Utforming, farge og materialbruk
Nye bygg skal representere god arkitektur, tilpassa landskapet på staden. Det skal fortrinnsvis nyttast matte og mørke nyanser av jordfarger. Det skal opplysast om fargebruk ved byggemelding. Taktekkning skal utførast med materiale som gir ein matt og mørk verknaad. Det kan ikkje nyttast blanke metallplater eller liknande. Forstningsmurer skal anleggast av naturstein, fortrinnsvis som tørrmur.

2.3 Gjerder og utstyr
Hyttetomtene skal ikkje gjerdast inn. Det skal ikkje settast opp flaggstenger eller portalar. Parabol eller andre store antenner skal ikkje monterast på kvar enkelt hytte, men samlast i eit fellesanlegg.

2.4 Behandling av ubebygde areal
Eksisterande terreng og vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast. Det blir ikkje gjeve løyve til bakkeplanering i støtTe utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig for plassering av bygga med tilhøyrande grøftearbeid.

2.5 Krav til byggesøknad
Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasade-teikningar visast terrenngrep gjennom å leikne inn eksisterande og framtidige terrenghøgder, eventuelle støttemurer samt eksisterande vegetasjon, i tillegg til spesifikasjon av vegetasjon som det er føresetnad å bevare. Nye bygg er på plankartet vist med markering (€). Den viste plasseringa av nye bygg er retningsgjevande og kan endelig avgjerast i samband med behandling av byggesøknaden dersom flyttinga betrar plasseringa

av byggja i terrenget samt nabohyttene. Tiltak i sjø skal også behandlast etter ”Havne og farvannsloven”. Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket og/eller NTNU for avklaring.

2.6 Parkering
Innanfor området for fritidsbygg skal det vere parkeringsdekning tilsvarande to oppstillingsplassar for bil pr. tomt. Oppstillingsplassane skal etablerast innafor den enkelte tomt.

2.7 Vann og avløp
Området skal utbyggast med høg sanitærteknisk standard. Inntil eit kloakkanlegg er godkjent er det ikkje tillate å legge inn vatn i bygg innanfor området for fritids bygg. Hyttefeltet skal byggjast ut med tilstrekkeleg brannvatn etter gjeldande reglar. Kablar skal gravast ned i grøfter, fortrinnsvis i trasear kor det må utførast anna anleggsarbeid.

2.8 Byggegrenser
Regulert byggegrense er 6 meter frå senterlinje veg.

2.9 Avkjøringar
Inn i planområdet skal det vere 3 avkjøringar:
• To avkjøringar som er teikna inn til hyttefeltet.
• Driftsavkjøring til tidlegare revefarm.
Alle andre avkjøringar skal stengast fysisk så snart dei to nye avkjøringane er etablert.

§3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBYGG

Innanfor området blir det tillate oppføring av fritids bygg- hytter, garasjar og uthus.
Området er delt inn i delfelt A, B og C.
Delfelt A har 58 tomter
Delfelt B har 46 tomter
Delfelt C har 15 tomter

3.1.1 Utnytingsgrad og byggjehøgder
Maksimum tillate bygd areal pr. tomt; BYA= 400m2
• Garasje, uthus og oppstillingsplasser for bil skal medreknast i utnytingsgraden. Tomter over 1700 m2 kan utnytingsgraden vere 35 %. Maksimum tillate mønehøgde på fritidshus frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng varierer for dei ulike tomtene etter slik fordeling:

Tomt nr.	Maks Mønehøgde
A1 - 6	6,5 m
A7 - A15	5 m
A16	6,5 m
A17 - A58	5 m
B8 - B9	6,5 m

B10 - B18	5 m
B19 – B28	6,5
B29 – B46	5 m
C1 – C6	6,5 m
C7 – C15	5 m

Bygningane skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader.

Grunnmurhøgde eller høgde på pilarar, må i gjennomsnitt ikkje vere meir enn 0,5 m i flatt terreng og 1,5 m i skrånande terreng.

3.2 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

3.2.1 Kjøreveg
Den regulerte bredde på kjørevegen er 6 meter. Vegen skal brukast som tilkomstveg til badestrand og friluftsområde.

3.2.2 Parkering
Parkeringsplassane skal brukast av brukarane til badestranda og friluftsområdet.

3.3 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

3.3.1 Anna friområde- badestrand
I området er det tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er i samsvar med bruk av området som badestrand.

3.3.2 Turveg
Den regulerte bredde på turvegen er 2 meter. Turvegane som er vist på plankartet skal byggjast saman med andre vegar innafor kvart område, og dei skal vere ferdig samstundes.

3.4 FAREOMRÅDE
I området for høgspenningsanlegg kan det føre opp anlegg i tilknytning til utbetring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen.

3.5 SPESIALOMRÅDE

3.5.1 Friluftsområde (på land)

I området er det ikkje tillate å drive verksemd eller førast opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. I samråd med kommunen kan det etablerast turstiar i området med maks. bredde 1 ,5 meter, samt områder for leike og fritidsaktivitetar.

3.5.2 Friluftsområde i sjø
I området er det ikkje tillete å drive verksemd eller føre opp anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde i sjø. Det er ikkje tillete med masseuttak eller fylling i området.

3.5.3 Klimavernsone
I området er det ikkje tillate å gjere tiltak eller føre opp anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som klimavernsone.

3.5.4 Privat småbåthamn
Området skal nyttes til småbåthamn. I tilknytning til byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan med innteikna plassering av flytebrygger, bøyeplassar og båtopplagsplassar.

3.5.5 Privat småbåtanlegg (land)
Arealet skal nyttast til aktivitetar i samband med småbåthamna. Det er satt av areal til parkeringsplass i området. Nye bygg er på plankartet vist med punktmarkering (€). Den viste plasseringa av nye bygg er retningsgjevande og kan endelig avgjerast i samband med behandling av byggesøknaden. Nordvest på området kan det føres opp ein bygning på ca 120 m2 (1). Sørvest på området kan det settes opp ein bygning på ca 100m2 (2).

3.5.6 Trafo
Innanfor området tillatast oppført trafo på 20 m2. Pumpehusa skal ha ein arkitektur tilpasset hyttebygga rundt.

3.5. 7 Frisiktsone
Innafor frisiktsona skal det til ei kvar tid vere frisikt over eit nivå som ligg 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane.

3.6 FELLESOMRÅDE

3.6.1 Felles tilkomst

Kjørevegens regulerte bredde er 5 meter.

Dei regulerte fellestilkomstane skal nyttast som tilkomstvegar for tilstøytand bygg.
Tilkomstvegane skal ferdigstillast samtidig med dei nye bygga.

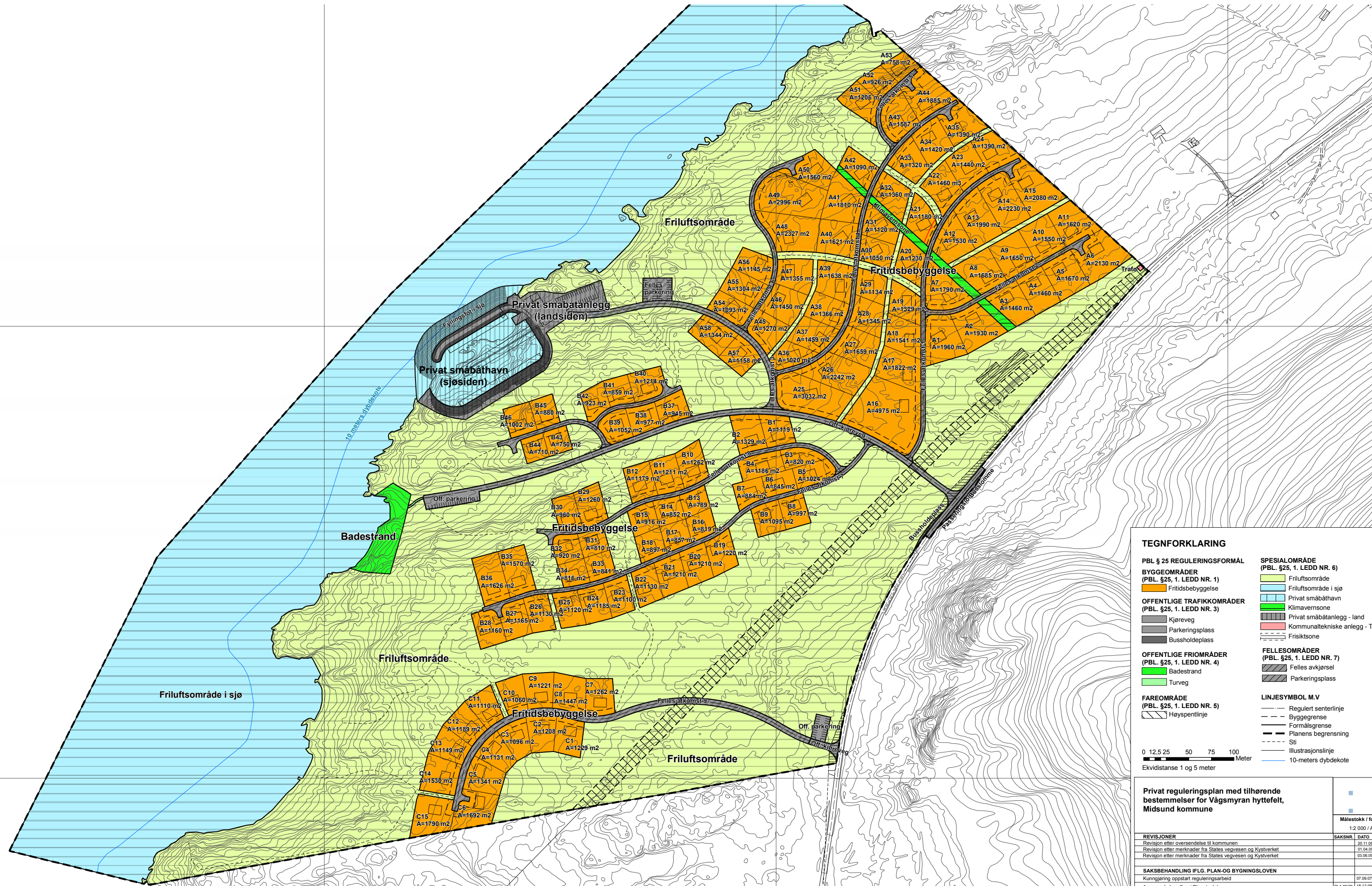
§4 REKKJEFØLGJEBESTEMMINGAR

Delfelt A skal være ferdig opparbeida før opparbeiding av delfelt B og C kan settast i gang.
Avkjørsel frå riksveg til planområde, offentleg kjøreveg inkl. for-bikjøringslomme og busslommer skal vere ferdig opparbeida i samsvar med Vegvesenets normalar og retningslinjer inkl. krav til frisikt før byggjestart i samsvar med PBL § 26.

Tekniske anlegg (veg, vatn og avløpsnett) skal være opparbeida/ferdigstilt før byggja står ferdig.

Vedteke av kommunestyre den 25.06.09 i sak 09/50





TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULINGSFORMÅL	SPESIALOMRÅDE (PBL. §25, 1. LEDD NR. 6)
BYGGEOMRÅDER (PBL. §25, 1. LEDD NR. 1)	Friluftsområde
Friluftsområde	Friluftsområde i sjø
Friluftsområde	Privat småbåthavn
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. §25, 1. LEDD NR. 3)	Klimavermsone
Kjøreveg	Privat småbåtanlegg - land
Parkeringsplass	Kommunaltekniske anlegg - Tr
Bussholdeplass	Frisiktsone
OFFENTLIGE FRIMRÅDER (PBL. §25, 1. LEDD NR. 4)	FELLESOMRÅDER (PBL. §25, 1. LEDD NR. 7)
Badestrand	Felles avkjørsel
Turveg	Parkeringsplass
FAREOMRÅDE (PBL. §25, 1. LEDD NR. 5)	LINJESYMBOL M.V
Høyspentlinje	Regulert senterlinje
	Byggegrense
	Formålsgrense
	Planens begrensning
	Sti
	Illustrasjonslinje
	10-meters dybdekote

0 12,5 25 50 75 100 Meter
Ekvidistanse 1 og 5 meter

Privat reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for Vågsmyran hyttefelt, Midsund kommune

REVISJONER	MAlestokk / fo
Revisjon etter oversendelse til kommunen	1:2 000 / A
Revisjon etter merknader fra Statens vegvesen og Kystverket	20.11.08
Revisjon etter merknader fra Statens vegvesen og Kystverket	01.04.09
	03.06.09
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN-OG BYGNINGSLOVEN	
Kunngjøring oppstart reguleringsarbeid	07.09.07
1. gangs behandling i Planutvalet	PLA 08/28 18.12.08







REGULERINGSFØRESEGN - REGULERINGSPLAN VÅGSMYRAN

DATO FOR PLANFORSLAG :	18.09.08
DATO FOR 1. REVISJON AV PLANFORSLAG :	17.11.08
DATO FOR 2. REVISJON AV PLANFORSLAG :	09.06.09
DATO – KOMMUNESTYRETS VEDTAK :	25.06.09
DATO FOR ENDRINGSFORSLAG:	31.01.18
DATO – KOMMUNESTYRETS VEDTAK:	03.05.18

§ 1. GENERELT

Det regulerte området er i planen vist med reguleringsgrense. Reguleringsføresegn gjeld innanfor området vist med reguleringsgrense. Når særlege grunnar føreligg kan kommunen gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplanen, men då under føresetnad av at desse endringane ligg innafør ramma av plan- og bygningslova og byggeforskriftene. Det regulerte området er inndelt i reguleringsområde med følgjande formål:

PBL § 25:

1. Bygeområde
 - fritidsbygg – hytter
3. Offentlege trafikkområde
 - kjøreveg
 - parkeringsplass
 - busshaldeplass
4. Offentlege friområde
 - badestrand
 - turveg
5. Fareområde
 - høgspenlinje
6. Spesialområde
 - friluftsområde på land
 - friluftsområde i sjø
 - klimavernsone
 - privat småbåthamn (sjø)
 - privat småbåtanlegg (land)
 - kommunalteknisk anlegg - trafo
 - frisiktsone

7. Fellesområde

- felles avkjørsle
- felles parkering

§2 FELLESBESTEMMINGAR

2.1 Plassering av ny bygg

Nye bygg er på plankartet vist med markering (□) og tomtegrenser. Den viste plasseringa av nye bygg er retningsgjevande og kan endelig avgjerast i samband med behandling av byggesøknaden. Det kan gjevast løyve til å bygge separat uthus under føresetnad av at dette blir plassert inntil, eller i samband med hytta.

2.2 Utforming, farge og materialbruk

Nye bygg skal representere god arkitektur, tilpassa landskapet på staden. Det skal fôrtrinnsvis nyttast matte og mørke nyanser av jordfarger. Det skal opplysast om fargebruk ved byggemelding. Taktekking skal utførast med materiale som gir ein matt og mørk verknad. Det kan ikkje nyttast blanke metallplater eller liknande. Forstningsmurer skal anleggast av naturstein, fôrtrinnsvis som tørrmur.

2.3 Gjerder og utstyr

Hyttetomtene skal ikkje gjerdast inn. Det skal ikkje settast opp flaggstenger eller portalar. Parabol eller andre store antenner skal ikkje monterast på kvar enkelt hytte, men samlast i eit fellesanlegg.

2.4 Behandling av ubebygde areal

Eksisterande terreng og vegetasjon skal i størst mogeleg grad bevarast. Det blir ikkje gjeve løyve til bakkeplanering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig for plassering av bygga med tilhøyrande grøftearbeid.

2.5 Krav til byggesøknad

Ved byggemelding skal det på situasjonskart og fasadeteikningar visast terrenngrep gjennom å teikne inn eksisterande og framtidige terrenghøgder, eventuelle støttmurer samt eksisterande vegetasjon, i tillegg til spesifikasjon av vegetasjon som det er føresetnad å bevare.

Nye bygg er på plankartet vist med markering (□). Den viste plasseringa av nye bygg er retningsgjevande og kan endelig avgjerast i samband med behandling av byggesøknaden dersom flyttinga betrar plasseringa av byggja i terrenget samt nabohyttene. Tiltak i sjø skal også behandlast etter "Havne og farvannsloven". Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket og/eller NTNU for avklaring.

2.6 Parkering

Innanfor området for fritidsbygg skal det vere parkeringsdekning tilsvarande to oppstillingsplassar for bil pr. tomt. Oppstillingsplassane skal etablerast innafør den enkelte tomt.

2.7 Vann og avløp

Området skal utbyggast med høg sanitært teknisk standard. Inntil eit kloakkanlegg er godkjent er det ikkje tillate å legge inn vatn i bygg innanfor området for fritidsbygg. Hyttefeltet skal byggjast ut med tilstrekkeleg brannvatn etter gjeldande reglar. Kablar skal gravast ned i grøfter, fôrtrinnsvis i trasear kor det må utførast anna anleggsarbeid.

2.8 Byggegrenser

Regulert byggegrense er 6 meter frå senterlinje veg.

2.9 Avkjøringar

Inn i planområdet skal det vere 3 avkjøringar:

- To avkjøringar som er teikna inn til hyttefeltet.
- Driftsavkjøring til tidlegare revefarm.

Alle andre avkjøringar skal stengast fysisk så snart dei to nye avkjøringane er etablert.

§3 REGULERINGSFORMÅL

3.1 BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBYGG

Innanfor området blir det tillate oppføring av fritidsbygg – hytter, garasjar og uthus.

Området er delt inn i delfelt A, B og C.

Delfelt A har 58 tomter

Delfelt B har 46 tomter

Delfelt C har 15 tomter

3.1.1 Utnyttingsgrad og byggjehøgder

Maksimum tillate bygd areal pr. tomt; BYA = 400 m².

Tomter over 1700 m² kan utnyttingsgraden vere 35 %.

Garasje kan ha maks areal på 50m² BYA, uthus 25m²-BYA. Dette i tillegg til oppstillingsplassar for bil skal medreknast i utnyttingsgraden.

Maksimum tillate mønehøgde på fritidshus frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng varierer for dei ulike tomtene etter slik fordeling:

Tomt nr.	Maks mønehøgde
A1 - A6	6,5 m
A7 – A15	5,5 m
A16	6,5 m
A17 – A58	5,5 m
B8 – B9	6,5 m
B10 – B18	5,5 m
B19 – B28	6,5 m
B29 – B46	5,5 m
C1 – C6	6,5 m
C7 – C15	5,5 m

Bygningane kan ha ein takvinkel på mellom 1-35 gradar.

Grunnmurhøgde eller høgde på pilarar, må i gjennomsnitt ikkje vere meir enn 0,5 m i flatt terreng og 1,5 m i skrånande terreng.

3.2 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

3.2.1 Kjøreveg

Den regulerte bredde på kjørevegen er 6 meter.

Vegen skal brukast som tilkomstveg til badestrand og friluftsområde.

3.2.2 Parkering

Parkeringsplassane skal brukast av brukarane til badestranda og friluftsområdet.

3.3 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

3.3.1 Anna friområde - badestrand

I området er det tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er i samsvar med bruk av området som badestrand.

3.3.2 Turveg

Den regulerte bredde på turvegen er 2 meter.

Turvegane som er vist på plankartet skal byggjast saman med andre vegar innafor kvart område, og dei skal vere ferdig samstundes.

3.4 FAREOMRÅDE

I området for høgspenningsanlegg kan det føre opp anlegg i tilknytning til utbetring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen.

3.5 SPESIALOMRÅDE

3.5.1 Friluftsområde (på land)

I området er det ikkje tillate å drive verksemd eller førast opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde. I samråd med kommunen kan det etablerast turstiar i området med maks. bredde 1,5 meter, samt områder for leike og fritidsaktivitetar.

3.5.2 Friluftsområde i sjø

I området er det ikkje tillete å drive verksemd eller føre opp anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde i sjø. Det er ikkje tillete med masseuttak eller fylling i området.

3.5.3 Klimavernsone

I området er det ikkje tillate å gjere tiltak eller føre opp anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for området sin bruk som klimavernsone.

3.5.4 Privat småbåthamn

Området skal nyttast til småbåthamn. I tilknytning til byggesøknad skal det utarbeidast situasjonsplan med innteikna plassering av flytebygger, bøyeplassar og båtopplagsplassar.

3.5.5 Privat småbåtanlegg (land)

Arealet skal nyttast til aktivitetar i samband med småbåthamna. Det er satt av areal til parkeringsplass i området. Nye bygg er på plankartet vist med punktmarkering (□). Den viste plasseringa av nye bygg er retningsgjevande og kan endelig avgjerast i samband med behandling av byggesøknaden. Nordvest på området kan det føres opp ein bygning på ca 120 m² (1). Sørvest på området kan det settes opp ein bygning på ca 100 m² (2).

3.5.6 Trafo

Innanfor området tillatast oppført trafo på 20 m2. Pumpehusa skal ha ein arkitektur tilpasset hyttebygga rundt.

3.5.7 Frisiktsone

Innafor frisiktsona skal det til ei kvar tid vere frisikt over eit nivå som ligg 0,5 m over nivået til dei tilstøytande vegane.

3.6 FELLESOMRÅDE

3.6.1 Felles tilkomst

Kjørevegens regulerte bredde er 5 meter.

Dei regulerte fellestilkomstane skal nyttast som tilkomstvegar for tilstøytand bygg. Tilkomstvegane skal ferdigstillast samtidig med dei nye bygga.

§4 REKKJEFØLGJEBESTEMMINGAR

Delfelt A skal være ferdig opparbeida før opparbeiding av delfelt B og C kan settast i gang. Avkjørsel frå riksveg til planområde, offentlig kjøreveg inkl. forbikjøringslomme og busslommer skal vere ferdig opparbeida i samsvar med Vegvesenets normalar og retningslinjer inkl. krav til frisikt før byggjeart, i samsvar med PBL § 26.

Tekniske anlegg (veg, vatn og avløpsnett) skal være opparbeida/ferdigstilt før byggja står ferdig.

Vedteke av kommunestyre den 03.05.2018 i sak 18/21

Midsund kommune den 04.06.2018

Odd Helge Gangstad
Ordførar



BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP for Storhavet Hyttetomter

Tomt nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr _____

+ omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold:

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i	v/	tlf.	kr
Lån i	v/	tlf.	kr
Egenkapital i	v/	tlf.	kr
Finansiering	bekreftet av	Dato/kl	
Ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Ønsker MeglerTakst fra Eiendoms/Megler 1	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Budgiver 1 Navn		Budgiver 2 Navn	
Personnr.		Personnr.	
Tlf.	Mobil:	Tlf.	Mobil:
E-post:	Har ikke <input type="checkbox"/>	E-post:	Har ikke <input type="checkbox"/>
Adresse		Adresse	
Poststadr.		Poststadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks førerkort)

TA KONTAKT FOR MER INFORMASJON

AMUND ØIEN SØNSLIEN EIENDOMSMEGLER
MOBIL 902 11 687 - AMUND.SONSLIEN@EM1.NO