

# Småvikan

& NYLANDER  
PARTNERS

NYBYGG



## Innhold

5

Velkommen til Småvikan

---

6

Nøkkelinformasjon

---

22

Tekniske dokumenter

---

48

Eiendommen

---



Velkommen til

# Småvikan

Romslige og flotte hyttetomter i populære Råkvågen! Flott utsikt. Sjønært. 2 allerede solgt!  
Naustrett inkludert.

## Småvikan

Boligtype

Fritidstomt

Eieform

Eier

# Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



**Silje Buvarp**

Eiendomsmegler

41454746

[silje.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:silje.buvarp@nylanderpartners.no)



**Aleksander Buvarp**

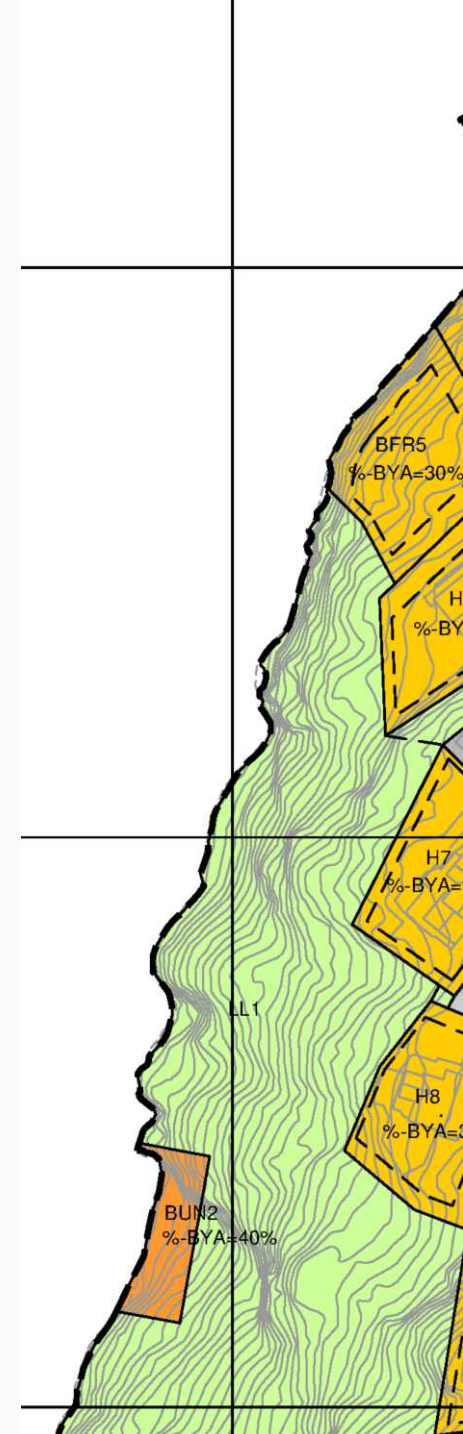
Eiendomsmegler

97148336

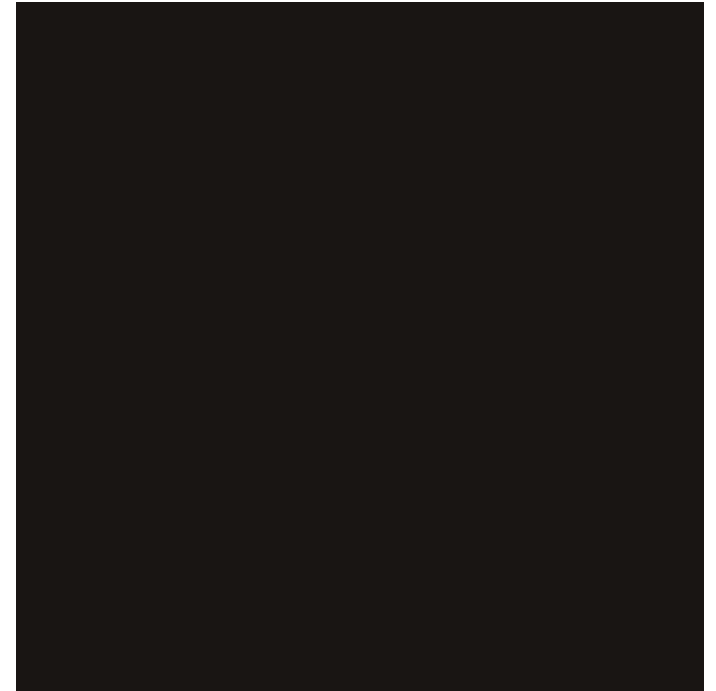
[aleksander.buvarp@nylanderpartners.no](mailto:aleksander.buvarp@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad

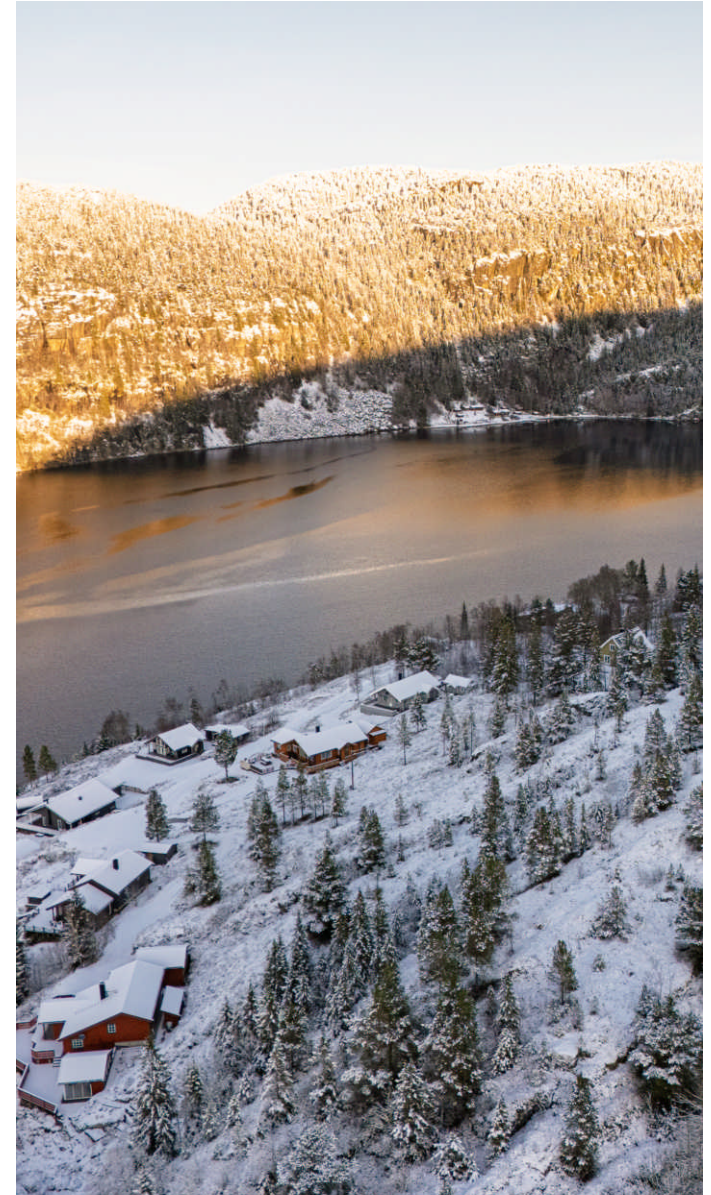






Veien inn til tomtfeltet





Området for H1, BFR 2 og BFR3



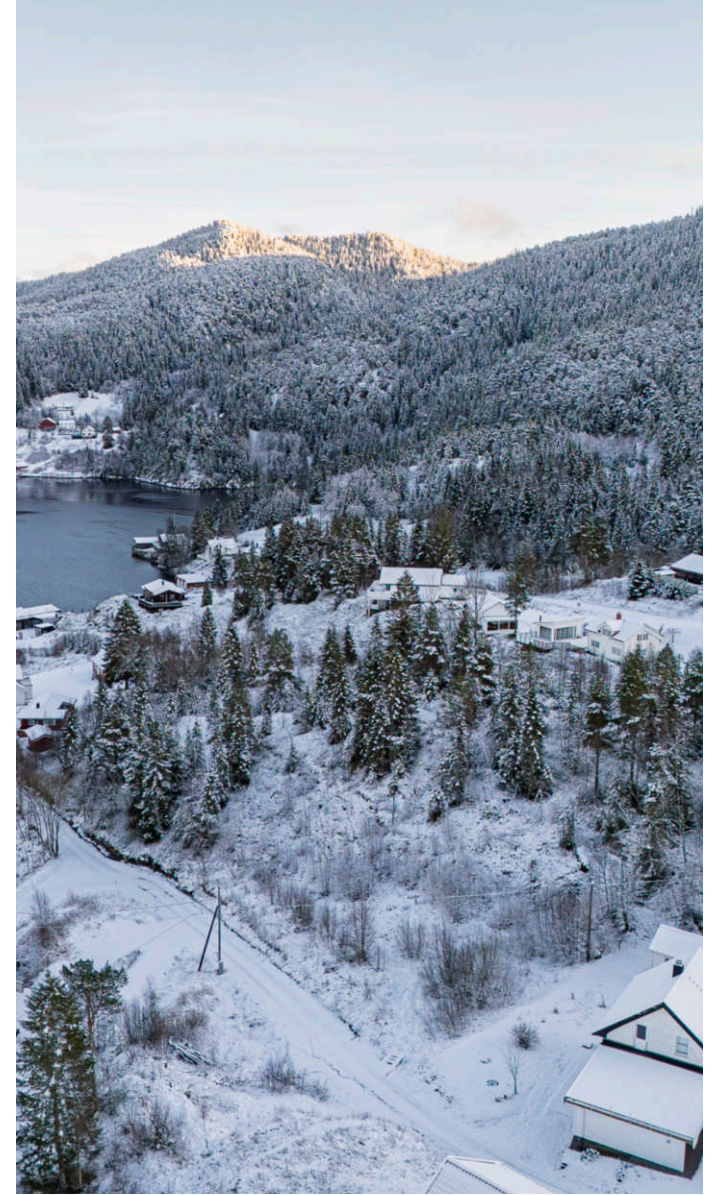
Området for H1, BFR 2 og BFR 3







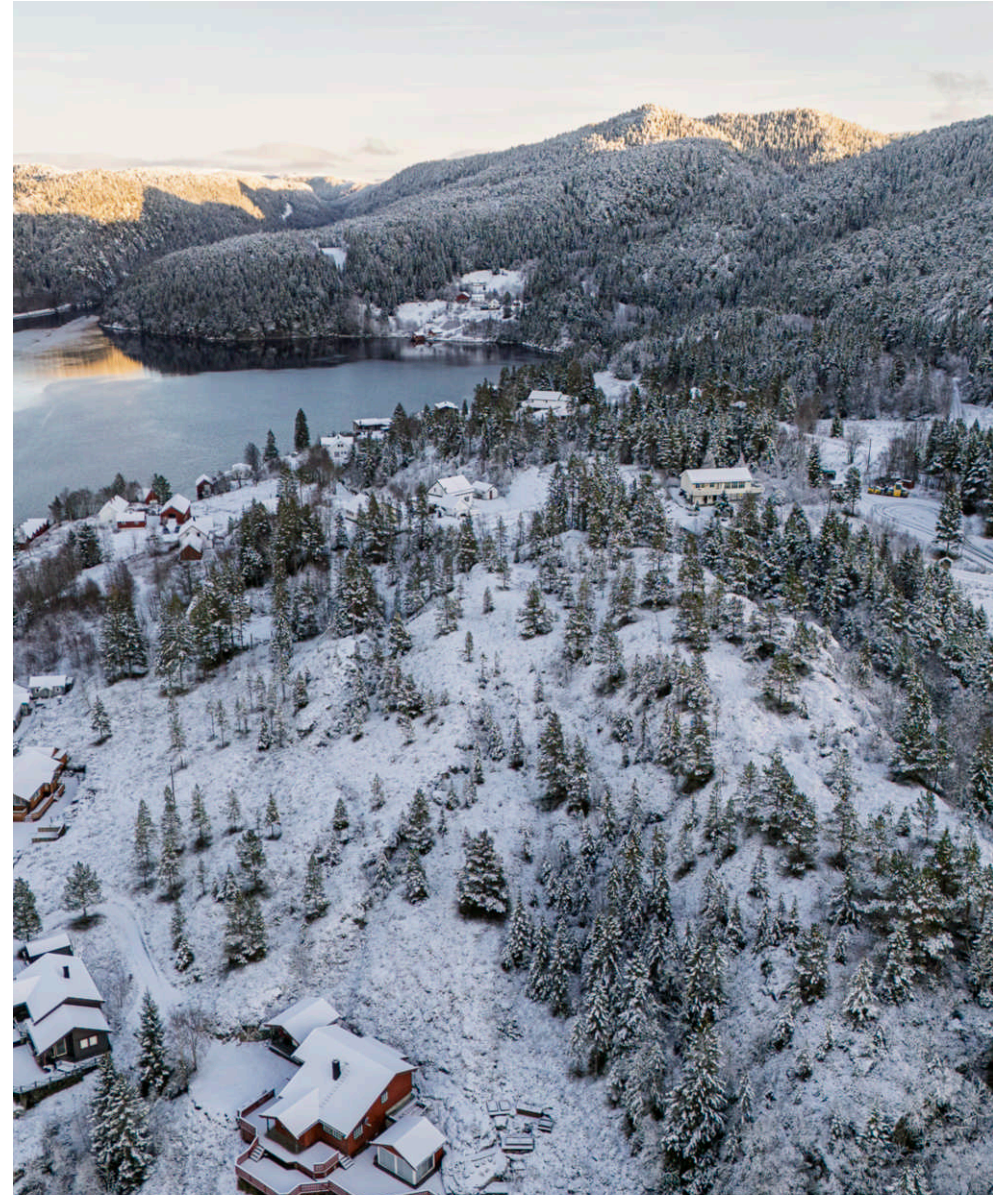
BFR 15



BFR 15



BFR 15



I dette området ligger de fleste tomtene. Som strekker seg fra de nederste tomtene og helt til toppen.











Tekniske  
dokumenter

**REGULERINGSPLAN FOR SMÅVIKERN HYTTEFELT  
GNR 172 BNR 3 M.FL.  
INDRE FOSEN KOMMUNE**



**DATO: 18.01.2022  
PLANID: 50542021004**



Oppdragsnr: 2020125

Oppdragsnavn: Småvikern hytteområde

Dato	18.01.2022
Utarbeidet av	May I Andreassen/Siri Vannebo
Kontrollert av	Jon Birger Johnsen

**Revisjonsoversikt**

Revisjon	Dato	Revidert av	Revisjonen gjelder
1	25032022	Kystplan	Kotehøyde gulv i beboelsesrom tilpasset reguleringsbest.

Forsidebilde: Google maps

## INNHold

1	Bakgrunn .....	4
1.1	Hensikten med planen .....	4
1.2	Om forslagsstiller .....	4
2	Planområdet .....	5
2.1	Beskrivelse av området og dagens status .....	5
2.2	Planstatus .....	6
2.2.1	Rikspolitiske/statlige retningslinjer .....	6
2.2.2	Kommunale planer .....	8
2.3	Kartgrunnlag .....	9
2.4	Hjemmelsforhold og rettigheter .....	9
2.4.1	Eiendomskart og naboer som er tilskrevet .....	9
2.4.2	Sektormyndigheter og virksomheter som er tilskrevet .....	11
3	Planforslaget .....	12
3.1	Planens intensjon .....	12
3.2	Planens dokumenter .....	12
3.3	Planavgrensning .....	13
3.4	Reguleringsformål .....	13
3.4.1	Bebyggelse og anlegg .....	13
3.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	14
3.4.3	Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift .....	15
3.4.4	Hensynssoner .....	15
3.4.5	Frisiktsone (H140) .....	15
4	Planprosess og medvirkning .....	16
4.1	Om planprosessen .....	16
4.2	Oppsummering av innspillene .....	16
5	Konsekvenser av planforslaget .....	19
5.1	Krav til KU .....	19
5.2	Barns interesser .....	19
5.3	Byggeskikk og estetikk .....	19
5.3.1	SEFRAK-bygninger .....	19

5.4	Kulturminner inkl. marinærkeologi .....	22
5.5	Folkehelse relaterte tema .....	22
5.6	Friluftsliv .....	22
5.6.1	100-meters beltet langs sjø .....	23
5.7	Landskap .....	30
5.8	Grunnforhold .....	30
5.9	Klima .....	31
5.9.1	Klimatilpasning .....	31
5.9.2	Lokalklima .....	31
5.10	Energieffektivitet og energiforsyning .....	32
5.11	Naturmangfold .....	32
5.11.1	Jordbruk og andre naturressurser .....	32
5.12	Risiko- og sårbarhet .....	34
5.13	Samiske interesser ved endret bruk av utmark .....	35
5.14	Teknisk infrastruktur .....	35
5.14.1	Trafikkforhold og tilknytning til fv 6362 .....	35
5.15	Universell utforming .....	36
5.16	Verneverdier .....	37
5.17	Utbyggingsavtale/gjennomføringsavtale .....	37

### Vedlegg

- Vedlegg 1 Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 2 Sammenstilling av innspill ved oppstart
- Vedlegg 3 Alle mottatt innspill ved oppstart
- Vedlegg 4 ROS-analyse med analyseskjema
- Vedlegg 5 Vurdering naturmangfoldloven
- Vedlegg 6 Vurdering områdesikkerhet
- Vedlegg 7 Temakart byggegrenser
- Vedlegg 8 Overordnet VA-plan

## 1 BAKGRUNN

### 1.1 Hensikten med planen

PlanID 162419996140 Reguleringsplan for Småvikan hyttefelt, gbnr 172/3 m.fl. ble vedtatt i 1999. Planen ble sist revidert i 2004. Nåværende eier overtok eiendommen 172/3 i 2015. Han ønsker å fortsette å tilrettelegge for hytter som har tilgang til sjøen. Da eiendommen ble regulert første gang, var gbnr 172/3 å betrakte som en landbrukseiendom. Eiendommen har gradvis utviklet seg fra et selvstendig gårdsbruk/småbruk til en fritidseiendom der dyrkajorda er utleid. Grunneier ønsker å bygge videre på investeringene som allerede er gjort i hyttemarkedet.

Denne planendringen gjelder foretting med 14 nye hyttetomter, bruksendring av tre eksisterende bygg fra dagens bruk (uthus) til fritidsboliger eller utleie (hytteutleie), to nye naustområder og småbåtområde for flytebrygger utenfor det ene naustområdet. Planforslaget fører til svært begrensede inngrep i sjø – ingen molo, fylling eller mudring.

### 1.2 Om forslagsstiller

#### Fagkyndig:

Organisasjonsnummer	990 958 246
Firma	Kystplan AS
Adresse	
E-post	kystplan@kystplan.no
Telefonnummer	90648645
Kontaktperson	May I Andreassen/Siri Vannebo

#### Tiltakshaver:

Organisasjonsnummer	
Grunneier	Ståle Brevik
Adresse	Bukken Bruses veg 27, 7056 Ranheim
E-post	breviks@hotmail.com
Telefonnummer	93890124
Kontaktperson	

## 2 PLANOMRÅDET

### 2.1 Beskrivelse av området og dagens status



Figur 1. Oversiktskart

Planområdet ligger i Nordfjorden, ca 2,5 km nordøst for Råkvåg. Avstand til kommunesentret Rissa er ca 3 mil, og til Rørvik fergeleie er det ca 4,5 mil.

Planområdet ligger i ei vest-/nordvesthelling mot Nordfjorden. Det aller meste av den gjeldende reguleringsplanen er gjennomført ved at det er bygd internveier og hytter i området. Naustområdet i gjeldende plan er etablert.

Terranget i området er småkupert. Det består delvis av grunnlent utmark. Nordøst i planområdet er det tre teiger registrert som jordbruksareal. Bare den største teigen har vært drevet jordbruksmessig de siste 10-15 år.



Figur 2. Bilde av planområdet (fra Google Maps)

## 2.2 Planstatus

### 2.2.1 Rikspolitiske/statlige retningslinjer

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Følgende punkter er relevante for arbeidet og hensyntatt i planen:

- I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter.
- Planleggingen skal ta høyde for universell utforming og tilgjengelighet for alle, og ta hensyn til den delen av befolkningen som har lav mobilitet.

#### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Følgende punkter er relevante for arbeidet og hensyntatt i planen:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
  - Er store nok og egner seg for lek og opphold
  - Gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider

- Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

#### Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Følgende punkter er relevante for arbeidet og hensyntatt i planen:

Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå.

Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål i kommune- og reguleringsplaner kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

#### Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Indre Fosen kommune er plassert i sone 2. Følgende gjelder 100-meterssonen og er relevant for planarbeidet og hensyntatt i planen:

Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det bør være en restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger i områder av kommunen med press.

Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmenntilrette formål.

Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet.

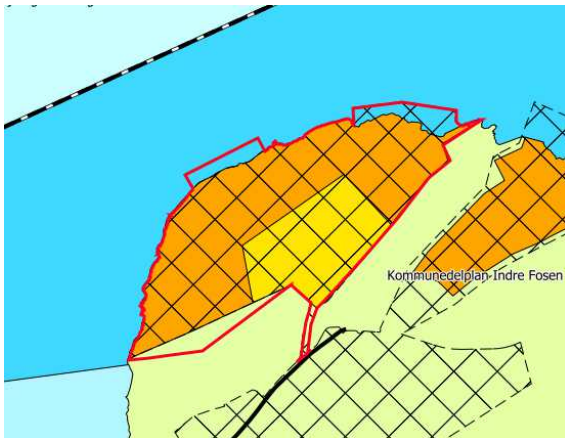
## 2.2.2 Kommunale planer

### Kommuneplanens samfunnsdel for Rissa kommune

I kommuneplanens samfunnsdel er det overordnede målet befolkningsvekst, sett i nær sammenheng med andre gjennomgående mål som er økning i antall arbeidsplasser, verdiskaping og vekst i ulike næringer. En planendring som fører til flere fritidsbeboere og større aktivitet, vil gi større verdiskaping lokalt i Råkvågområdet og i kommunen generelt, og er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

### Kommuneplanens arealdel Rissa

I kommuneplanens arealdel er området som gjeldende plan dekker vist med signatur for at *gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde*. Utvidelsen av planområdet i sør, er satt av til LNF-formål, og utvidelsen i sjøen er satt av til LNF-område i sjø og vassdrag.



Figur 3. Utsnitt av kommunedelplan Indre Fosen (kommuneplanens arealdel Rissa). Ny planavgrensning vist med rødt

Gjeldene arealplan i området er reguleringsplan for 172/3 – Småvik hyttefelt med planid 162419996140. Områder som berøres av planendringen er: bolig, fritidsbebyggelse hytter, fritidsbebyggelse naust/sjøhus, landbruk, felles avkjørsel og felles parkering.

8



Figur 4. Gjeldende reguleringsplan for Småvikan hyttefelt. Ny plangrense vist med rødt

Kommunen er i gang med å revidere kommuneplanens arealdel, men det foreligger ikke forslag til ny arealdel ennå.

### Tilstøtende planer

I sør gjelder reguleringsplan for Råkstad hyttefelt. Den ble vedtatt i 2005. Denne planen overlapper reguleringsplan for Småvikan hyttefelt for areal som gjelder fylkesvegen. Planendringen vil ikke berøre reguleringsplan for Råkstad, men legge seg inntil.

### Annet pågående planarbeid i området

Kommunen er i gang med å revidere kommuneplanens arealdel. Ellers er vi ikke kjent med at det foregår annet planarbeid i nærheten.

## 2.3 Kartgrunnlag

FKB kart er kjøpt fra Infoland den 19.03.2021. Det er ikke gjort endringer i kartgrunnlaget.

Vi har mottatt planomriss i sosi-format samt georeferert raster av gjeldende reguleringsplaner i området fra Indre Fosen kommune.

## 2.4 Hjemmelsforhold og rettigheter

Tiltakshaver opplyser at en eiendom utenfor planområdet - gbnr 172/68 – har vegrett over gbnr 172/3. Det er derfor regulert adkomstveg samt en liten p-plass til denne eiendommen. Gbnr 172/41 har rett til adkomst til eiendommen fra privat vei Småvikan, og er derfor regulert inn.

### 2.4.1 Eiendomskart og naboer som er tilskrevet

Følgende grunneiere og naboer er varslet om oppstart av planendringen:

9

Eiendom	Navn	Adresse	Postnr/-sted
5054-172/112	KJELSBORG BJØRN OVE	NEDRE FLANDERBORG 9	7374 RØROS
5054-172/113	BELSVIK MARTHE	POSTBOKS 110	7566 VIKHAMMER
5054-172/114	BREDESEN ARVID BREDE	UDDUVEIEN 149	7100 RISSA
5054-172/114	BREDESEN ÅSHILD	UDDUVEIEN 149	7100 RISSA
5054-172/115	TEIGLAND ELIN HEIDE	GOLØKKVEGEN 38	2219 BRANDVAL
5054-172/116	WEISSER BERIT DULLUM	MAREN JUELS GATE 10	7130 BREKSTAD
5054-172/117	LIUM ANNE BERIT	MELHUSVEGEN 416	7224 MELHUS
5054-172/117	LIUM JOHAN ARNE	MELHUSVEGEN 416	7224 MELHUS
5054-172/145	NORVIK OLE OSKAR	VEIMESTER KROGHS GATE 17	7052 TRONDHEIM
5054-172/147	SOLEM TORBJØRN AUDUN	KONGENS GATE 106	7012 TRONDHEIM
5054-172/148	BELSVIK MARTHE	POSTBOKS 110	7566 VIKHAMMER
5054-172/148	BREDESEN ARVID BREDE	UDDUVEIEN 149	7100 RISSA
5054-172/148	LIUM JOHAN ARNE	MELHUSVEGEN 416	7224 MELHUS
5054-172/148	SOLEM TORBJØRN AUDUN	KONGENS GATE 106	7012 TRONDHEIM
5054-172/148	TEIGLAND ELIN HEIDE	GOLØKKVEGEN 38	2219 BRANDVAL
5054-172/148	WEISSER BERIT DULLUM	MAREN JUELS GATE 10	7130 BREKSTAD
5054-172/150	BERNHARSEN KAYA	NORDFJORDVEIEN 215	7114 RÅKVÅG
5054-172/150	HAGEN MICHAEL	NORDFJORDVEIEN 215	7114 RÅKVÅG
5054-172/152	JOHANSEN KJELL TORE	SMÅVIKAN 15	7114 RÅKVÅG
5054-172/153	BREVIK STÅLE	BUKKEN BRUSES VEG 27	7056 RANHEIM
5054-172/154	HAUGEN LINDA	JOHAN ARNT HØISETHS V. 75	7089 HEIMDAL
5054-172/155	JOHANSEN KJELL TORE	SMÅVIKAN 15	7114 RÅKVÅG
5054-172/156	JOHANSEN KJELL TORE	SMÅVIKAN 15	7114 RÅKVÅG
5054-172/20	KARSTENSEN KAI	JAKOBSTIEN 8	7021 TRONDHEIM
5054-172/20	KARSTENSEN TONE	JAKOBSTIEN 8	7021 TRONDHEIM
5054-172/23	GUSTAFSSON BJØRN INGE	ST OLAVS GATE 4	7012 TRONDHEIM
5054-172/23	GUSTAFSSON MIRIAM K	ST OLAVS GATE 4	7012 TRONDHEIM
5054-172/3	BREVIK STÅLE	BUKKEN BRUSES VEG 27	7056 RANHEIM
5054-172/4	HAUGEN LINDA	JOHAN ARNT HØISETHS V. 75	7089 HEIMDAL
5054-172/41	KASPERSEN AS	Furuhaugvegen 23	7550 HOMMELVIK
5054-172/48	JOHANSEN KJELL TORE	SMÅVIKAN 15	7114 RÅKVÅG
5054-172/49	ELVESTAD ROGER	STADSING DAHLS GATE 17	7015 TRONDHEIM
5054-172/5	HÅRSTADSTRAND HÅVARD	STORVASSVEIEN 436	7125 VANVIKAN
5054-172/68	WORREN INGVLID BYBERG	ULSTADVEGEN 13	7540 KLÆBU
5054-172/68	YTTERDAHL OVE	ULSTADVEGEN 13	7540 KLÆBU
5054-172/7	NORDVIK ANTON JOSEF	INNERRÅKSIØEN 15	7114 RÅKVÅG
5054-172/70	BREDESEN IDAR HERLOF	SMÅVIKAN 7	7114 RÅKVÅG
5054-172/70	KIMONO JACKLINE VICTOR	SMÅVIKAN 7	7114 RÅKVÅG
5054-172/71	NORVIK OLE OSKAR	VEIMESTER KROGHS GATE 17	7052 TRONDHEIM
5054-172/77	WORREN INGVLID BYBERG	ULSTADVEGEN 13	7540 KLÆBU
5054-172/77	YTTERDAHL OVE	ULSTADVEGEN 13	7540 KLÆBU
5054-172/94	BREDESEN IDAR HERLOF	SMÅVIKAN 7	7114 RÅKVÅG

Eiendom	Navn	Adresse	Postnr/-sted
5054-172/94	KIMONO JACKLINE VICTOR	SMÅVIKAN 7	7114 RÅKVÅG
5054-174/15	TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE	Fylkets hus Postboks 2560	7735 STEINKJER

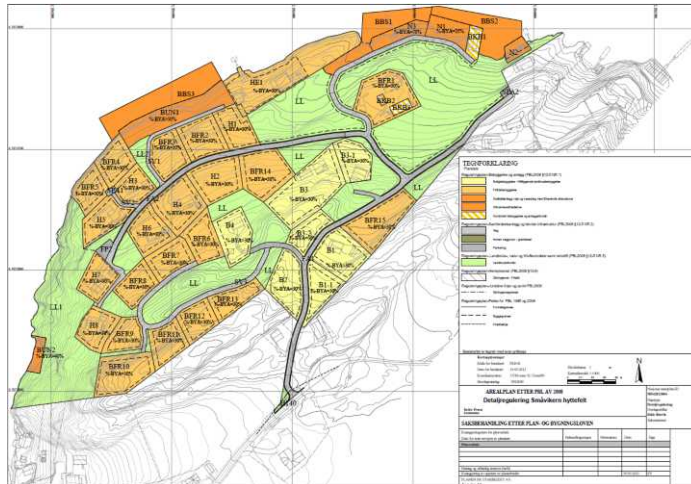


Figur 5. Eiendommer med rød markør er varslet om oppstart av planendringen

## 2.4.2 Sektormyndigheter og virksomheter som er tilskrevet

Statsforvalteren i Trøndelag	Postboks 2600	7734	Steinkjer	<a href="mailto:sftipost@statsforvalteren.no">sftipost@statsforvalteren.no</a>
NVE Region Midt-Norge	Postboks 5091 Majortua	0301	Oslo	<a href="mailto:rm@nve.no">rm@nve.no</a>
Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	Lillehammer	<a href="mailto:firmapost@vegvesen.no">firmapost@vegvesen.no</a>
Trøndelag fylkeskommune	Postboks 2560	7735	Steinkjer	<a href="mailto:postmottak@trondelagfylke.no">postmottak@trondelagfylke.no</a>
Fosen renovasjon	Postboks 55	7100	Rissa	<a href="mailto:post@fosen.renovasjon.no">post@fosen.renovasjon.no</a>
Nettselskapet AS	Emil Schanches gt 10	7160	Bjugn	<a href="mailto:post@nettselskapet.as">post@nettselskapet.as</a>
Mattilsynet	Postboks 383	2381	Brumunddal	<a href="mailto:postmottak@mattilsynet.no">postmottak@mattilsynet.no</a>
Kystverket Midt-Norge	Serviceboks 2	6025	Ålesund	<a href="mailto:post@kystverket.no">post@kystverket.no</a>
Indre Fosen kommune	Rådhusveien 13	7100	Rissa	<a href="mailto:postmottak@indrefosen.kommune.no">postmottak@indrefosen.kommune.no</a>
TBRT IKS	Sluppenvegen 18	7037	Trondheim	<a href="mailto:postmottak@tbrt.no">postmottak@tbrt.no</a>
NTNU Vitenskapsmuseet		7491	Trondheim	<a href="mailto:postmottak@museum.ntnu.no">postmottak@museum.ntnu.no</a>
Fiskeridir. Region Trøndelag	Postboks 1225 Pirsenteret	7462	Trondheim	<a href="mailto:postmottak@fiskeridir.no">postmottak@fiskeridir.no</a>
Sametinget	Årvårgaeidnu 50	9730	Karasjok	<a href="mailto:samediggi@samediggi.no">samediggi@samediggi.no</a>
Småvik Grendelag	v/Arvid Brede Bredeesen	7100	Rissa	

### 3 PLANFORSLAGET



Figur 6. Plankart

#### 3.1 Planens intensjon

Hovedhensikten er å tilrettelegges for foretting av 14 nye fritidstomter i et etablert hytteområde. Det reguleres en ny internveg til nye tomter sør i hyttefeltet. Videre legges det til rette for et nytt område for naust/sjøboder for nye og gamle hyttetomter. Vest i planen reguleres det et lite naustområde som skal tilhøre gbnr 172/3. Tre eksisterende bygninger endres fra hhv. brygge, fjøs og uthus til hhv. utleie og kombinert formål fritid/utleie.

Bebyggelsen plasseres på naturlige trapper i terrenget og gir liten silhuett. Alle tomter har gode solforhold og utsikt mot Nordfjorden. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for attraktive hyttetomter i et eksisterende hytteområde der man viderefører tradisjonell byggeskikk og god terrengtilpassning.

#### 3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter, alle datert 18.01.2021

1. Plankart m/tegnforklaring
  2. Bestemmelser og retningslinjer
  3. Planbeskrivelse med vedlegg
- Dokumentene er utarbeidet i henhold til SOSI-standard.

#### 3.3 Planavgrensning

Planavgrensningen følger i all hovedsak avgrensningen til gjeldende reguleringsplan for Småvikan hyttefelt. Det er to mindre utvidelser av planområdet: et område på ca 1,8 daa sjøen utenfor naustområde BUN1, og et område på ca 3 daa i sør for å tilpasse planavgrensningen til eiendomsgransen. Det er også gjort noen små justeringer der det er klart at intensjonen i den gamle planen var å følge eiendomsgrenser.

#### 3.4 Reguleringsformål

##### Informasjon om feltnavn i planen:

Feltnavn fra den gamle planen er videreført der formålene videreføres i ny plan. Dette for å unngå å skape unødig forvirring. Nye formålsområder har fått feltnavn iht. Kommunaldepartementets anbefalte feltkoder som gjaldt før 18.11.2021.

##### 3.4.1 Bebyggelse og anlegg

###### 3.4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111 B)

Dette er boligeiendommer som videreføres fra den gamle planen. Bestemmelsene videreføres med unntak av utnytningsgrad som er endret til %BYA=30% iht dagens praksis. Feltnavnene beholdes uendret fra den gamle planen.

Parkering, uteopphold og lekeareal ivaretas på den enkelte tomt.

###### 3.4.1.2 Fritidsbebyggelse (1120 H, HE, og BFR)

###### Fritidsbebyggelse H1-8 og HE1

Dette er fritidstomter som videreføres fra den gamle planen. Bestemmelsene fra den gamle planen videreføres i hovedsak. Unntak for HE1 der eksisterende takform (flatt tak) tillates. Utnytningsgrad endres til %BYA=30%. Feltnavnene beholdes uendret fra den gamle planen.

###### Fritidsbebyggelse BFR1-15

BFR1 er tunet på eiendommen gbnr 172/3 som endrer formål fra landbruk.

BFR2-15 er nye hyttetomter. Bestemmelsene som gjelder hytter i den gamle planen, er stort sett videreført til de nye tomtene for at hytteområdet fortsatt skal få størst mulig entydig uttrykk. Tomtene BFR4 og 5 skal ha flatt tak for å få lavest mulig høyde.

###### 3.4.1.3 Utleiehytte (1171 BUH)

Dette er brygga benevnt som N1 i gjeldende plan. Denne får endret formål til utleie BUH, og det kan etableres to fritidsutleieenheter i brygga. Innvendig gulv i 1. etg i brygga er ca + 2 moh. Ved etablering av utleieenhet må innvendig gulv i beboelsesrom minimum være kote + 3,3 moh. Brygga skal ikke endres vesentlig i eksteriøret. Parkering på egen tomt og/eller innenfor B5.

###### 3.4.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (1588 BBS)

###### BBS1 og BBS2

Dette er to småbåtanlegg som videreføres uendret fra den gamle planen.

#### BBS3

Dette er et nytt småbåtanlegg for nye og gamle eiendommer i planen. Det skal ikke etableres molo. Flytebrygger tillates.

#### **3.4.1.5 Naust/uthus/sjøbod (1589 N og BUN)**

##### N1, N2 og N3

Område N1 i den gamle planen er delt i utleieområde BUH og naustområde N1 i den nye planen. Naustområdene videreføres fra den gamle planen.

##### BUN1 og BUN2

BUN1 er et nytt naustområde for nye og gamle tomter i planen. Det kan bygges inntil 20 naust i samme stil som det eksisterende naustområdet N3. Naustene skal brukes som lagerbygg. Det tillates bygd kai i forkant av naustene. Det tillates etablert inntil 5 biloppstillingsplasser innen området. Plassene skal brukes til kortvarig opphold (av- og pålesing av varer og personer). Forankring for flytebrygger tillates.

BUN2 er et nytt naustområde for eiendommen 172/3.

#### **3.4.1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800 BKB)**

##### BKB2 og BKB3

Dette er fjøset og et mindre uthus i tilknytning til tunet på 172/3. I fjøset tillates det inntil 4 fritids-/utleieenheter. I uthuset 1 fritids-/utleieenhet. Parkering på B5.

### **3.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **3.4.2.1 Veg (2010 FA, SV)**

##### FA1 og FA2

Dette er vegene fra eksisterende reguleringsplan som videreføres i ny plan.

##### SV1, SV2 og SV3

Dette er nye vegger i planen.

#### **3.4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (2019 SVG)**

Annen veggrunn er områder som vegskulder, grøfter og skråningsutslag.

#### **3.4.2.3 Parkering (2080 FP og SPA)**

##### FP2

Dette er eksisterende parkeringsplass som videreføres i ny plan.

##### SPA1 og SPA2

SPA1 er ny parkeringsplass for tomtene BFR4 og BFR5.

SPA2 er ny parkeringsplass for eiendommen 172/68.

### **3.4.3 Landbruks-, natur og friluftformål samt reindrift**

#### **3.4.3.1 Landbruksformål (5110 LL)**

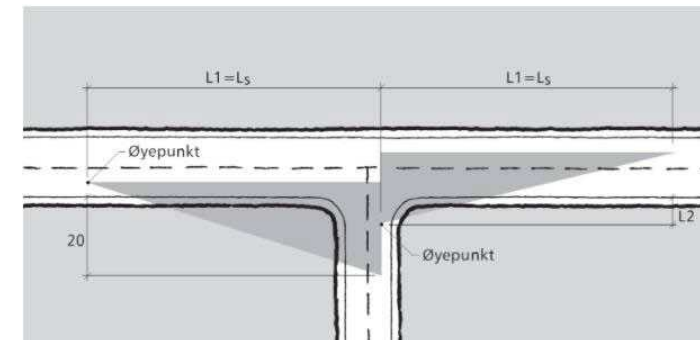
Formålet omfatter områder som skal brukes eller sikres til landbruk. I område LL1 er det tillatt å etablere gangsti ned til område BUN2. I område LL2 kan det bygges felles slamavskiller.

### **3.4.4 Hensynssoner**

#### **3.4.5 Frisiktsone (H140)**

Hensynssonen omfatter frisiktsone beregnet i tråd med Statens vegvesens håndbok N100 som vist i figuren under.

Fv 6362 Nordfjordveien: ÅDT er 210. Krav til frisikt er 6x45 m.



Figur 7. Beregning av frisiktsone. Kilde: Statens vegvesen håndbok N100

## 4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 4.1 Om planprosessen

Arbeidet med planendringen startet med oppstartsmøte med kommunen i mars 2021. Kunngjøring av planoppstart ble foretatt den 8. april 2021.

Planarbeidet har skjedd etter reglene i plan- og bygningsloven. Det er ikke utført spesielle utredninger.

### 4.2 Oppsummering av innspillene

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 2. Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som ble mottatt ved oppstartsvarsling.

#### Statlige/regionale myndigheter:

##### Statsforvalteren

Endringer som berører dyrka eller dyrkbar jord, vil være vanskelig å akseptere.

*Kommentar: Planforslaget fører til omdisponering av 0,6 daa overflatedyrka jord og 0,1 daa fulldyrka jord. Se redegjørelse i kapittel 5.11.1.*

Sikre gode boforhold for eksisterende og ny bebyggelse.

*Kommentar: Grenseverdier og avbøtende tiltak som beskrevet i kapittel 6 i T-1520 og kapittel 4 i T-1442/2016 er lagt til grunn for planarbeidet. Krav om plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden er stilt i bestemmelsene.*

Planen må utrede løsninger for energieffektive bygninger/miljøvennlig energiomlegging.

*Kommentar: Planen har ikke andre energikrav til bygninger eller til spesielle energikilder ut over kravene byggt teknisk forskrift. Se kapittel 5.10.*

Klimatilpasning må utredes og ha krav i bestemmelsene.

*Kommentar: Alle bygg for beboelse skal ha min. innvendig gulv kote + 3,3 moh. Bygninger/tiltak under kote 3,3 skal tåle påvirkning fra sjøvann. Overvann skal føres til terreng. Se utredning i kapittel 5.9 og overordna VA-plan vedlegg 9. Bestemmelser kapittel 2 og 3.*

Landskapsvirkninger av nye tiltak i 100-meters beltet må utredes. Byggegrense langs sjø må fastsettes.

*Kommentar: Nye tiltak er nytt naustområde, formålsendring av eksisterende brygge, nye hytter, vegger og p-plass. Landskapsvirkninger: se kapittel 5.7. Byggegrenser: se vedlegg 7.*

Tilgjengelighet til strandsonen må ikke stenges av tiltak.

*Kommentar: Allmennheten vil ikke få endret tilgang til å drive friluftsliv innenfor området. Se utredning i kapittel 5.6.*

*Planforslaget omfatter ikke fylling i sjø.*

16

*Naturmangfoldvurdering: Se eget vedlegg 5 og kapittel 5.11.*

Eksisterende snarveger og gangstier bør reguleres. Nye bør planlegges. Parkering bør samles for mer enn en hytte.

*Kommentar: Tiltakshaver har kartlagt området. Det er ikke etablert snarveger/gangstier ut over eksisterende kjøreveger med unntak av gangsti fra eksisterende p-plass FP1 til hytte HE1. P-plass FP1 tas ut av ny plan og HE1 får rett til å parkere på B5. Eksisterende p-plass FP2 videreføres med samme bestemmelse. Ny p-plass SPA1 er felles for BFR4 og 5. Øvrige tomter skal parkere på egen tomt.*

##### Fylkeskommunen

Ønsker bestemmelser som sikrer bryggas kulturhistoriske verdier.

*Kommentar: Se redegjørelse kapittel 5.3 og 5.3.1. Brygga skal videreføres i høyde, form og volum. Se bestemmelser pkt 3.4.*

Minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten vedr. eldre tids kulturminner.

*Kommentar: Tar inn bestemmelse.*

Ønsker ny utforming av avkjørsel til fv.

*Kommentar: Det er regulert normert tilknytning til fylkesvegen som ivaretar friskt og geometrisk utforming. Se kapittel 5.14.1.*

##### Statens vegvesen

Avkjørsel må utformes i tråd med vegnormalene. Siktreakter må inn i plankartet. Bestemmelser om vegetasjonsrydding for å ivareta siktkravet.

*Kommentar: Dette er ivare tatt. Se tilsvarende kommentar under «fylkeskommunen».*

##### Sametinget

Det er lite sannsynlig at det er samiske kulturminner i området.

*Kommentar: Bestemmelsene ivaretar den generelle aktsomhetsplikten vedr. kulturminner.*

##### NTNU Vitenskapsmuseet

Reguleringsgrenser i sjøen bør representere reelle behov.

*Kommentar: Sjøareal innenfor plangrensen er redusert til det som er nødvendig, se plankartet.*

##### Kystverket

Tiltak i sjø krever tillatelser etter havne- og farvannsloven.

*Kommentar: Planen tillater etablering av flytebrygger i sjø, med forankring med lodd/anker. Planen tillater ikke fylling i sjø.*

Reguleringsplanen må innrette seg til grenseflate mot sjø.

*Kommentar: Utenom naustområdene er kystkonturen grenseflate mot sjø.*

##### NVE

Områdesikkerheten må ivaretas.

*Kommentar: Se geoteknisk utredning iht NVE 1/2019 i vedlegg 6 og kapittel 5.8.*

17

Anbefaler minimum kotehøyde gulv på 3,5 moh.

*Kommentar: Uthus og anlegg som tåler oversvømming tillates med lavere kotehøyde. Det er satt krav i bestemmelsene om minimum kotehøyde innvendig gulv + 3,3 moh. for beboelsesrom.*

#### Mattilsynet

Vannforsyning må være forankret i VA-plan.

*Kommentar: Vannforsyning fra kommunalt vann ved fv. 6362. Se vedlagte overordna VA-plan, vedlegg 8.*

Distribusjonssystemet må ha kapasitet til økning av abonnenter.

*Kommentar: Kommunen og lokal entreprenør bekrefter at det fra Råkvåg ligger 160 mm VL og deretter 110 mm VL fram til snuplass fv. 6362. Det er trolig at eksisterende vannledninger i feltet må oppdimensjoneres eller suppleres ift. utbygging av flere enheter. Se vedlagte overordna VA-plan vedlegg 8.*

#### Trøndelag Brann- og Redningstjeneste (TBRT)

Slokkevannkapasiteten må ivaretas. Tilgjengelighet for innsatsstyrker må ivaretas i anleggs- og driftsfase.

*Kommentar: Slokkevann ivaretas ved at brannvesenet disponerer passende tankbil. Fra Stjørna brannstasjon er det oppgitt 10-20 min utrykningstid til Småvikan iht. TBRT's ROS-analyse [https://www.tbirt.no/images/dokumenter/ROS/Sider\\_fra\\_Risiko\\_og\\_saarbarhetsanalyse\\_trykk\\_mai2016.pdf](https://www.tbirt.no/images/dokumenter/ROS/Sider_fra_Risiko_og_saarbarhetsanalyse_trykk_mai2016.pdf). Krav til tilgjengelighet: se TEK17 §11-17, nr. 1.*

#### **Organisasjoner:**

##### Fosen Naturvernforening

For å opprettholde allmennhetens tilgang til strandsonen må nytt område i sør som søkes regulert ikke bebygges i 100-meters beltet.

*Kommentar: Innenfor 100-meters beltet i sørvest foreslås det ikke nye hytter. Det legges til rette for at det kan bygges inntil tre naust med gangadkomst via sti.*

For å opprettholde allmennhetens tilgang til strandsonen må det nye naustområdet i nord sløyfes.

*Kommentar: Strandsonen i dette området er ikke tilgjengelig verken fra land eller sjø eller tilgjengelig for opphold. Det er for bratt med berg som stuper bratt i sjøen. Nytt naustområde opprettholdes, men med bestemmelse om at det skal være åpninger mellom naustrekkene slik at det er mulig å gå mellom.*

For å opprettholde allmennhetens tilgang til strandsonen må eksisterende brygge/naust ikke omdisponeres til fritidsbebyggelse.

*Kommentar: Brygga omdisponeres til fritids-/utleieformål. Det forholdsvis flate strandområdet øst for brygga reguleres til Inf-formål, og blir tilgjengelig for allmennheten. Se kapittel 5.6.1*

## 5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Krav til KU

Planforslaget er en fortetting gjennom endring av eksisterende reguleringsplan. Kommunen har bestemt at planen ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Se referat fra oppstartsmøtet, vedlegg 1.

### 5.2 Barns interesser

#### **Eksisterende forhold:**

Det er ingen områder innenfor planområdet som er tilrettelagt for barn, ut over evt. tilrettelegging inne på tomtene.

#### **Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Planforslaget legger ikke opp til spesiell tilrettelegging for barn/unge, men det tillates etablert sosiale samlingsplasser (bord, benker, bål-/grillplass) innenfor N1, N3 og BUN1. Dette vil bidra til å fremme sosialt fellesskap innen området, og dette kommer også barn og unge til gode.

### 5.3 Byggeskikk og estetikk

#### **Eksisterende forhold:**

Planområdet er en blanding av eldre boligbebyggelse og uthus, og nyere hytter og naust. Den eldste bebyggelsen er gårdstunet på 172/3 samt to brygger nordøst i planen. Alle bygg unntatt de på eiendommen 172/20 har saltak. Bebyggelsen har trekledning på vegger. Taktekkning varierer mer, men stort sett matte, mørke plater.

#### **Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Gjeldende reguleringsbestemmelser videreføres for de fleste nye fritidstomtene, dvs. trekledning og saltak med matt og mørk kledning. De nye fritidstomtene nærmest sjøen tillates bygd i 1 etasje med flatt tak hvilket viderefører stilen på eiendommen 172/20.

#### 5.3.1 SEFRAK-bygninger

##### **Eksisterende forhold:**

I planområdet er det noen spredte eneboliger, ett eldre gårdstun, en del hytter, ei nyere naustrekke, samt to brygger. Bolighusene er i etterkrigsstil. Hyttene er bygd fra 80-/90-tallet og nyere. Naustrekka er fra samme periode. Bolighuset og fjøset på gårdstunet er oppført i SEFRAK-registeret. Det er også de to bryggene innenfor planen. Alle hyttene med ett unntak er bygd i forholdsvis tradisjonell stil med saltak. Fjøset på gårdstunet og de to bryggene framstår stort sett iht byggeskikken på byggetidspunktet, mens bolighuset på gårdstunet og de andre boligene har vært ombygd/modernisert.

SEFRAK: Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner <https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/>



Figur 8. SEFRAK-registrert bygning, Brygge på gbnr 172/3. Bygningsnummer 140631515



Figur 9. Utsnitt av kart på miljostatus.no som viser SEFRAK-bygg før år 1900

Tabell 1. Informasjon om SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet. Kilde: miljostatus.no

1	<p>Navn: Våningsthus, Småvik. Bygningstype: Enebolig Tidsangivelse: 1800-tallet SEFRAK-ID: 1624-0024-075 Bygningsnummer: 140631493 Opprinnelig sosialt miljø: undefined</p>
2	<p>Navn: Fjøs, Småvik. Bygningstype: Hus for dyllandbrlagerislo Tidsangivelse: 1800 tallet, fjerde kvartal SEFRAK-ID: 1624-0024-076 Bygningsnummer: 140631507 Opprinnelig sosialt miljø: undefined</p>
3	<p>Navn: Brygge, Småvik. Bygningstype: Naustredskapssthus for fiske Tidsangivelse: 1900 tallet, første kvartal SEFRAK-ID: 1624-0024-077 Bygningsnummer: 140631515 Opprinnelig sosialt miljø: undefined</p>
4	<p>Navn: Brygge, Haugen. Bygningstype: Naustredskapssthus for fiske Tidsangivelse: 1800 tallet, fjerde kvartal SEFRAK-ID: 1624-0024-105 Bygningsnummer: 140631825 Opprinnelig sosialt miljø: undefined</p>

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Fjøset, bygningnr 140631507: Bygningen beholdes, men tillates omdisponert til inntil 4 fritidsleiligheter/utleieenheter. Det foreslås ingen bestemmelser som begrenser riving eller ombygging. Kun bestemmelse om at nybygg skal ha samme dimensjoner og volum.



Bolighus, bygningnr 140631493: Bygningen endrer formål til fritid. Bygningen er endret/ombygd

Brygge på gbnr 172/77, bygningnr. 140631825: Dette er en eksisterende brygge. Denne endres ikke av planforslaget.

Brygge, bygningnr 140631515: Dette er en eksisterende brygge. Den foreslås tillatt ombygd til fritidsleilighet/utleieenhet i 2. etasje. Første etasje skal fortsatt være uthus/naust/lager for sjøutstyr. Det foreslås bestemmelser som sikret at bryggens eksteriør i hovedtrekk ikke endres.

## 5.4 Kulturminner inkl. marinarkeologi

### Eksisterende forhold:

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen har gjennomført arkeologisk registrering ifm. tidligere plan, og det er ikke nødvendig med ny registrering pga. den lille utvidelsen i sør.

NTNU Vitenskapsmuseet har varslet at det kan bli aktuelt med befarings etter 1. gangs behandling av planforslaget. Man har derfor ikke kunnskap om evt. marinarkeologi på dette stadiet i planprosessen.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget berører ikke kjente kulturminner. Kulturminnelovens regler om aktsomhets- og meldeplikt gjøres gjeldende i bestemmelsene.

## 5.5 Folkehelse relaterte tema

Det er ikke forurensning i området, og planen medfører heller ikke forurensning.

Det er luftspenn med lavspenning i området. Deler av dette vil bli lagt i jordkabel etter nærmere avtale med netteier. Lavspennnett skal ikke ha faresone.

Planområdet er ikke støv- eller støyutsatt. Det er verken vegger eller andre støyende virksomheter i nærheten. For å sikre omgivelsene i byggeperioder, er det gitt reguleringsbestemmelser om at det må lages en plan for beskyttelse av omgivelsene ifm. søknad om byggetiltak.

## 5.6 Friluftsliv

### Eksisterende forhold:

Kartlegging av friluftsområder i Indre Fosen er ikke tilgjengelig på nett. Basert på lokalkunnskap, så er det først og fremst sjøen som er det attraktive friluftsområdet for folk som ønsker sjønære hytter i dette område. Hytteeierne ønsker mulighet til å disponere båt og bruke sjøen til fiske og opplevelser.

22



Innenfor område N3 i planen er det etablert fem naust og i sjøen utenfor er det en liten flytebrygge med 4-6 plasser. I samme område er det mulig å bygge tre naust til. Dette var tiltenkt hyttene i den eksisterende reguleringsplanen.

Utenfor område N1 og N2 kan det anlegges flytebrygge for disse eiendommene. Det er etablert en mindre flytebrygge utenfor N2.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Boligene innenfor planen samt de nye hyttene har ikke naust- og båt plass. Det er derfor planlagt et nytt naustområde BUN1 med plass til inntil 20 naust/lager for sjøutstyr, samt at det kan etableres flytebrygge i område BBS3. Det kan etableres inntil 20 båt plasser ved flytebrygge.

Det legges til rette for et lite naustområde helt vest i planen, BUN2, der det tillates etablert inntil 3 naust for grunneier og hans virksomhet. Utenfor dette området reguleres ikke sjøarealet så det kan ikke legges ut flytebrygge her.

Gjennom disse grepene vurderes det at muligheten for å drive friluftsliv på sjøen blir godt ivarett for alle beboere innenfor planområdet.

Allmennheten vil ikke få endret tilgang til å drive friluftsliv innenfor området, da det ikke er tilrettelagt for dette pr i dag.

Friluftsliv på land drives i andre områder i og omkring Råkvåg. F.eks. er Grønnskarklumpen og Stururdsheia attraktive turmål til fots. Tilgangen eller muligheten til å bruke disse områdene endres ikke av planforslaget.

Planforslaget berører ikke inngrepsfrie området (INON) eller grønnsstruktur omtalt i kommunale planer.

### 5.6.1 100-meters beltet langs sjø

Mesteparten av planforslaget ligger innenfor 100meters beltet langs sjøen. Alle eksisterende hyttetomter samt tunet på gbnr 172/3 ligger nærmere sjøen enn 100 m. Boligtomtene ligger lenger unna.

De sjønære områdene i planen er i utgangspunktet ikke tilgjengelige for allmennheten da det er bratt ned mot sjøen. Se figur 10 under. Områder som teoretisk kunne vært attraktive og lagt til rette for ferdsel er allerede bebygd og disponert til annet bruk gjennom den gjeldende reguleringsplanen.

23



Figur 10. Bildene viser terrenget i strandsonen vestover fra 172/20

Statistisk sentralbyrå (SSB) har kartinnsyn som viser potensielt tilgjengelig strandsoneareal basert på beregning av terreng, veistrekninger, jernbanestrekninger, dyrket markarealer, bygninger og kystlinje.

Under vises dette kartet samt formålsgrensene i nytt planforslag. De grønne områdene er potensielt tilgjengelig strandsone.



Figur 11. Kartet viser potensielt tilgjengelig strandsone i området. Kilde: kart.ssb.no

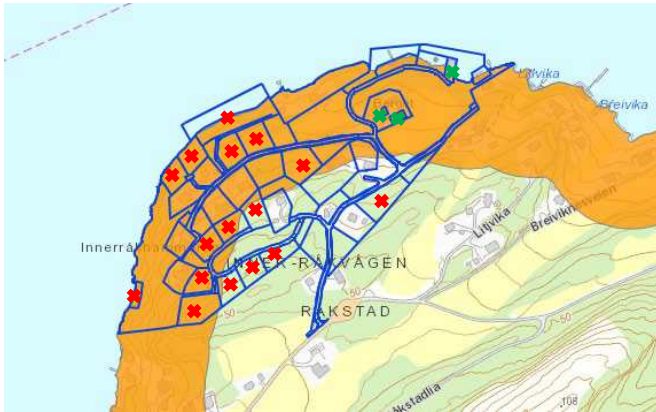
**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Forslag til endret reguleringsplan har følgende nye tiltak innenfor 100 m langs sjøen.

- 9 nye hyttetomter
- Et nytt naustområde for inntil 20 naust
- Småbåtområde der det kan anlegges flytebrygge i sjøen utenfor naustområdet
- Vei ned til naustområdet
- Et lite område for inntil 3 naust
- Adkomstveg og parkering til to nye hyttetomter
- Adkomstveg og parkering til eksisterende brygge-eiendom (gbnr 172/68)

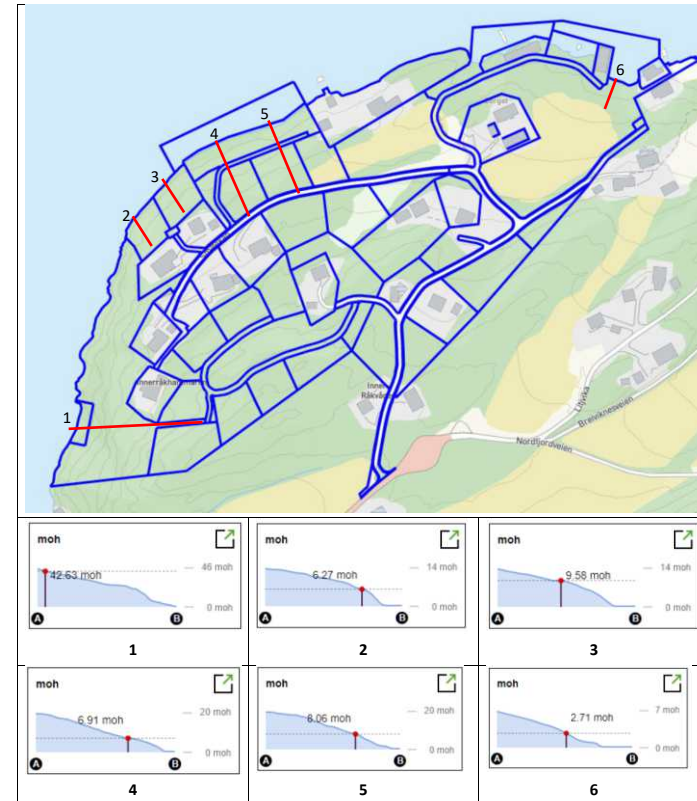
I tillegg ligger tre bygninger som gis nytt formål i planforslaget innenfor 100-meters beltet.

Arealene der det foreslås nye tiltak, er generelt lite tilgjengelige, se bilder i figur 10, 14 og 15 samt illustrasjon i figur 11 og 13.



Figur 12. Kartet viser 100-meters beltet langs sjøen og formålsgrenser i planforslaget. Kilde 100 m-beltet: Gislink

I figuren over vises nye tiltak i planen med røde kryss. Omdisponering av eksisterende bebyggelse vises med grønne kryss. 100-meters beltet langs sjøen vises som oransje flate. Formålsgrenser i ny plan er tegnet med blått.



Figur 13. Terrengsnitt i strandsonen

Terrengsnittene over er lagt der det foreslås nye tiltak ned mot sjøen. Snittene 2-5 viser at det er bratt ned mot sjøen og lite egnet for opphold. Snitt 1 viser at det er ganske flatt ved sjøen, men bratt å komme seg dit. Snitt 6 viser at det er forholdsvis flatt nærmest sjøen.

I planen er det forsøkt å ta hensyn til at det skal være mulig å oppholde seg ved sjøen på de to stedene der det er egna, dvs ved snitt 1 og snitt 6.

Ved snitt 1 kan det etableres inntil 3 naust, og det er tillatt å anlegge en sti fra vegen, gjennom landbruksområdet og ned til naustområdet.

Ved snitt 6 kan man benytte veien ned til brygga som adkomst til området, og Inf-formålet muliggjør opphold i fjæra her. Det legges ikke opp til spesiell tilrettelegging for opphold eller aktivitet.



Figur 14. Bildet viser fjæra i området for BUN1 og BBS3

Bildet over viser hvordan fjæraområdet er der det planlegges nytt naustområde med flytebrygger utenfor. Området er ikke tilgjengelig for opphold i dag. Det er bratte berg som stuper i sjøen.



Figur 15. Bildet viser området mot sjøen ved BFR4 og 5

Bildet over viser hvordan berget stuper ned i sjøen. Strandsonen er ikke tilgjengelig for ferdsel eller opphold.

**Eksisterende forhold:**

Det meste av bebyggelsen innenfor eksisterende plan ligger i 100-meters beltet. 100-meters beltet er utilgjengelig pga. bratthet og berg som stuper i sjøen. Det er få strandområder som er egna for opphold.

Det foreslås en ny naustrekke med inntil 20 naust/lagerbygg og flytebrygge i sjøen utenfor. Samt to sjønære hytter på et slaktskrående platå som stuper bratt i sjøen.

Et forholdsvis flatt fjærområde øst for N1 reguleres til Inf-formål, og fortsetter dermed å være tilgjengelig for allmennheten.

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Planen forverrer ikke allmennhetens tilgang til sjøen eller fjæra.

## 5.7 Landskap

**Eksisterende forhold:**

Planområdet ligger på ei halvøy med nordvestvendt skråning ned mot Nordfjorden som er den innerste fjordarmen av Stjørnfjorden. På motsatt side av fjordarmen er det bratt og skogkledd terreng uten særlig bebyggelse. Planområdet er grunnlent med en del furu og lauvkratt mellom eksisterende tomter. Det er mye berg i dagen i planområdet. Mot sør avgrensnes halvøya av fv. 6362 og dyrkajord. Det er en god del bebyggelse i nærområdet. Det er flere regulerte hyttefelt – Gammelbreivika og Råkstad, og en god del spredt bolig- og fritidsbebyggelse vestover mot Råkvåg. Bildet under viser planområdet med nærmeste omgivelser fra nordvest mot sørøst. Bebyggelsen består av hytter, eneboliger, naust, brygger og andre uthus, i hovedsak i 1-1,5 etasjer i tradisjonell stil med saltak. Enkelte hytter er bygd i mer moderne stil med flatt tak – «funkishytter». Eksisterende bebyggelse både innenfor planområdet og i nærområdene framstår som godt tilpasset landskapet.



Figur 16. Bilde av planområdet med omgivelser. Kilde: Google maps

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Planforslaget vil føre til at det bygges flere hytter i samme stil. Hyttene blir plassert i terrenget slik at silhuett unngås, og bestemmelsene fra eksisterende reguleringsplan videreføres med tanke på utforming, utvendig farge og materialbruk. Bestemmelsene er videre utformet for å unngå store terrenginngrep på tomten. Planlagte fortetting og nye tiltak vil ikke endre på inntrykket av at bebyggelsen er godt tilpasset landskapet og omgivelsene.

## 5.8 Grunnforhold

Det er gjort en vurdering av områdesikkerheten. Se vedlegg 6.

Konklusjonen i rapporten er:

*Tomten vurderes som egnet for tiltaket. Det ikke er noe fare for områdeskred på planområdet.*

## 5.9 Klima

### 5.9.1 Klimatilpasning

**Eksisterende:**

Eksisterende bygninger for beboelse er plassert over kote 7 moh. Det er naturlig gode avrenningsforhold for overvann.

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

All ny bebyggelse skal oppføres iht. sikkerhetskrav i byggeteknisk forskrift.

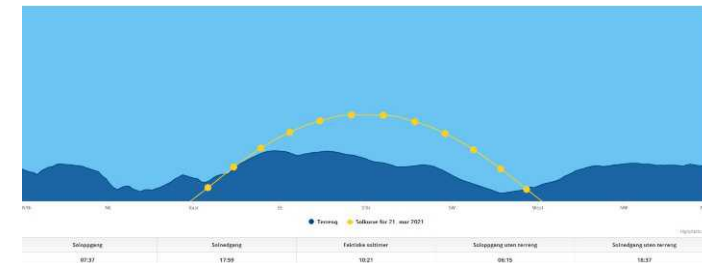
Ny bebyggelse for beboelse skal ha innvendig gulvnivå på minimum kote 3,3 moh. Naust/uthus kan plasseres under kote 3,3, men bygninger/bygningsdeler skal da tåle oversvømmelse.

Overvann skal føres til terreng og ikke til lukket avløp. Nødvendige stikkrenner må dimensjoneres for å hindre oversvømmelse/graving i løsmasser. Konkrete løsninger prosjekteres ifm byggesak.

### 5.9.2 Lokalklima

**Eksisterende:**

Planområdet ligger i ei nordvest-helling ned mot Nordfjorden. Det er generelt gode solforhold i planområdet. I figuren under ser man at ved vårjevndøgn ser man solen mellom kl 09.00 og 18.00.



Figur 17. Solforhold ved vårjevndøgn. Kilde: suncurves.no

Området er ikke spesielt vind- eller nedbørutsatt sammenlignet med normalen i distriktet.

I og med at Nordfjorden er den innerste arma av Stjørnfjorden, kan det legge seg is på vinteren. Anlegg i sjøen må derfor dimensjoneres for dette eller tas opp for vinterlagring.

**Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:**

Klimaendringene kan føre til endringer i lokalklimaet ved at det kommer mer nedbør og mer vind. Bygningskonstruksjonens stabilitet vil bli ivaretatt gjennom byggesak i forbindelsene med kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17). Løse gjenstander og sikring/skjerming mot vind er den enkeltes ansvar.

## 5.10 Energieffektivitet og energiforsyning

### Eksisterende forhold:

Eksisterende bygninger i planområdet er bygd til ulike tider, og dermed ut fra ulike byggtekniske krav. Tilgjengelige energikilder er strøm og vedfyring. Enkelte hytter kan ha solcelleanlegg, men omfanget er ikke kartlagt.

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planområdet ligger nært sjøen, så varmepumpe som benytter seg av sjøvarme er en alternativ energikilde. Solcelleanlegg er også et alternativ. Planen har ikke andre energikrav til bygninger eller til spesielle energikilder ut over kravene i byggteknisk forskrift (TEK17), så det er opp til hytteeierne om de ønsker å velge andre løsninger. Planen har ikke spesielle krav til materialbruk, men terrenget i planområdet fører til at tomtene kan plasseres «inn» i terrenget slik at bygninger ikke blir spesielt vind- eller værutsatt.

## 5.11 Naturmangfold

Det er gjort en vurdering av planforslaget iht. naturmangfoldloven §§8-12. Se vedlegg 5.

Konklusjonen i vurderingen er:

*Det er ingen kjente biologiske ressurser som trues, når en ser det i en total sammenheng iht. naturmangfoldloven §§8-12. Totalt sett vurderes det til at denne detaljreguleringen for Småvikern vil ha liten negativ påvirkning for både enkelt arter, økosystem, vern og naturtyper. Det anbefales likevel bruk av «føre var» prinsippet ved at man unngår anleggsarbeider i hekketiden for fugler, samt at det gjøres forebyggende tiltak for å ikke spre eller innføre uønskede arter.*

Konklusjonen er tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

### 5.11.1 Jordbruk og andre naturressurser

#### Eksisterende forhold:

Det er ikke produktive arealer ut over noe jordbruksareal innenfor planområdet.

Innenfor planen er det tre parseller registrert som dyrka jord i Nibio Kilden. Parsell 1 er 4 daa fulldyrket, parsell 2 er 2,1 daa fulldyrket, og parsell 3 er 1,1 daa overflatedyrket jord. Den vestre delen av parsell 2 er allerede godkjent omdisponert gjennom vedtak av eksisterende reguleringsplan for Småvikern.

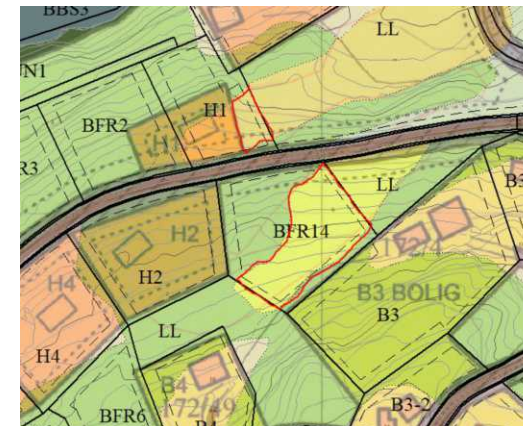
32



Figur 18. Dyrket jord innenfor planområdet. Kilde: Nibio Kilden

### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget fører til omdisponering av 0,6 daa overflatedyrka jord og 0,1 daa fulldyrka jord. I figur 19 under vises gjeldende plan, formålsgrenser i ny plan og AR5. De to flatene tegnet med rød linje er jordbruksareal som blir omdisponert i planen.



Figur 19. Jordbruksareal som omdisponeres som følge av planendringen

33



Figur 20. Bildet viser forholdene på tomt BFR14

Bildet over viser tilstanden på tomt BFR14 der ca 0,6 daa overflatedyrka jord omdisponeres til fritidstomt. Arealet er lite og har upraktisk arrondering for moderne landbruksdrift. Det har ikke vært drevet på flere år, se bildet over.

## 5.12 Risiko- og sårbarhet

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen er lite risikoutsatt. Det registrert tre hendelser som krever en vurdering av tiltak. Dette er masseras, stormflo/havnivåstigning og radon.

Disse to hendelsene er analysert der følgende tiltak framkommer:

- Hendelse 2 masseras/leirskred. Planforslaget omfatter bruksendring til fritidsformål/utleie i tre eksisterende uthus. Tiltak: få utført vurdering av områdesikkerhet iht NVE 1/2019.
- Hendelse 6 stormflo og havnivåstigning. Aktuelle tiltak er å fastsette minimum kotehøyde på terreng eller innvendig gulv for å hindre oversvømmelse, eller sikre at bygg/anlegg/terrengtiltak tåler oversvømmelse.
- Hendelse 46 radon: Planområdet ligger i område med høy radonfare. Tiltak: Reglene i TEK17 angir hvordan bygninger sikres mot radon.

### Oppfølging i planforslaget av hendelsene:

Masseras: EraGeo har gjennomført en vurdering av områdesikkerhet iht NVE 1/2019. Konklusjonen i rapporten er følgende:

Planområdet ligger på en kalle med høyeste punkt på kote +55. Ut fra NVE Atlas er det ikke registrert aktsomhetsområde for marin leire. Områdestabiliteten vurderes derfor som ivaretatt iht. NVE 1/19 (1).

Stormflo/havnivåstigning: Basert på ROS-analysen er det tatt inn reguleringsbestemmelser for å sikre at alle bygningsdeler under kote + 3,3 moh skal tåle oversvømmelse. Samt at ved bruksendring av eksisterende brygge kan det etableres fritidsleilighet/utleieenhet i 2 etasje av brygga. Første etasje skal forbli uthus/lager og ikke ha rom til beboelse.

Radon: Nye bygg som oppføres eller eksisterende bygg som bruksendres må forholde seg til krav i byggt teknisk forskrift TEK17. Her er det krav om radonsperre mot grunnen for bygg med varig opphold. Det er ikke nødvendig å ta dette inn i bestemmelsene da byggt teknisk forskrift gjelder uansett.

## 5.13 Samiske interesser ved endret bruk av utmark

Det er ikke samiske interesser i planområdet.

## 5.14 Teknisk infrastruktur

Planen gjelder for tetteing av fritidsbebyggelse. Eksisterende infrastruktur i området vil bli benyttet videre/oppgradert dersom det er mulig/hensiktsmessig, eller det vil bli bygd ny infrastruktur for de nye enhetene. Se overordnet VA-plan i vedlegg 8.

Hytterenovasjon i Indre Fosen kommune: hytteeiere må frakte sortert avfall til mottakssteder. Nærmeste mottakssted for hytteavfall er i Råkvåg.

### 5.14.1 Trafikkforhold og tilknytning til fv. 6362

Planen gjelder område for fritidsbebyggelse.

Området har adkomst via privat vei «Småvikan» til fylkesvei 6362 «Nordfjordveien». Avkjørsel til fv 6362 har ikke normert utforming. Planen regulerer denne avkjørselen iht krav fra vegeier Trøndelag fylkeskommune. Se kapittel 5.14.1.

Nærmeste mulighet for kollektivtrafikk er i Råkvåg ca 3 km fra planområdet.

Planen vil medføre en liten trafikkøkning både på privat veg «Småvikan» og på det offentlige vegnettet i området.

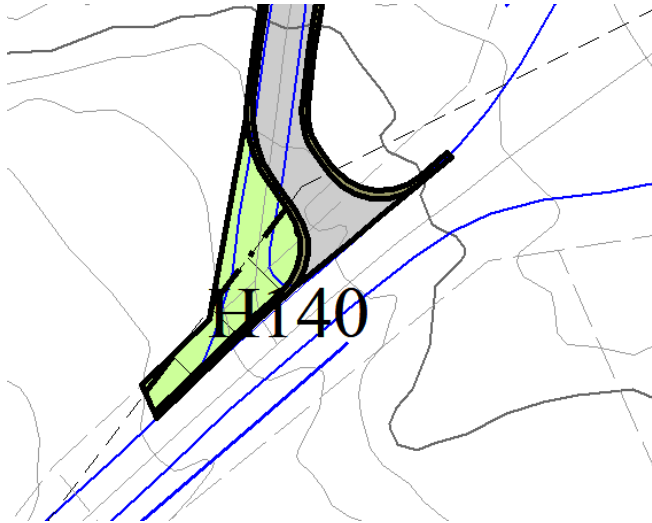
Det er regulert ny avkjørsel i tråd med innspill fra fylkeskommunen. Frisikt 6 x 45 m.

#### Eksisterende:

Eksisterende avkjørsel til fv. 6362 kommer skrått inn på fylkesvegen. Dette gir vanskelige siktforhold.

#### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Ny avkjørsel er regulert iht. innspill fra Trøndelag fylkeskommune. Frisikt er regulert med 6 x 45 m. Se figuren under (figur 21) som viser eksisterende avkjørsel (tegnet med blå linje) og hvordan ny avkjørsel og frisikt er regulert.



Figur 21. Eksisterende og ny avkjørsel

### 5.15 Universell utforming

#### Eksisterende forhold:

Området er i dag lite tilgjengelig utenom langs privat veg «Småvikan» og inne på de eksisterende eiendommene. Dette skyldes kupert terreng, fravær av stier og bratt strandsone.

#### Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Området vil bli marginalt mer tilgjengelig ved at det opparbeides noen flere veger i området, både ned mot sjøen og lenger oppe i terrenget. Når det gjelder bygninger innenfor planområdet skal universell utforming ivaretas etter gjeldende regler.

### 5.16 Verneverdier

Det er ingen verneområder eller objekter innen planområdet. Se kapittel 5.3.1 for gjennomgang av SEFRAK-registrerte bygg.

### 5.17 Utbyggingsavtale/gjennomføringsavtale

Indre Fosen kommune har ikke gjort vedtak om bruk av utbyggingsavtale ved gjennomføring av reguleringsplan. Det er ikke kommet innspill om at det er aktuelt med gjennomføringsavtale e.l. i løpet av planprosessen.



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SMÅVIKERN GNR. 172 BNR 3 M.FL. I  
INDRE FOSEN KOMMUNE  
PLANID 50542021004**

Egengodkjent i Indre Fosen kommunestyre den ....

Reguleringsplankart er datert: 18.01.2022

Reguleringsbestemmelser er datert: 06.05.2022

### 1) GENERELT

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet merket Kystplan AS, plan-id 50542021004 og datert 18.01.2022. Området reguleres til følgende formål:

**Pbl § 12-5 pkt 1 Bebyggelse og anlegg**

**Pbl § 12-5 pkt 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

**Pbl § 12-5 pkt 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

**Pbl § 12-6 Hensynssoner**

### 2) FELLESBESTEMMELSER

- a) Jordmasser som flyttes skal være fri for uønskede og fremmede arter («svartelista arter»).
- b) Før byggetillatelse blir gitt skal det utarbeides en plan for håndtering av støv, støy og trafikk i anleggsperioden. Tabell 4 og 5 i støyretningslinje T-1442/2021 legges til grunn. Kapittel 6 i støyretningslinje T-1520/2012 legges til grunn.
- c) Anleggsarbeid som er forstyrrende for dyr, må ikke utføres i yngle- og hekketiden.
- d) Det tillates vann fremlagt til utendørs vannpost i naustområde N3 og BUN1.
- e) Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.
- f) Tiltak i eller i nærheten av sjø krever egne tillatelser etter havne- og farvannsloven § 14.
- g) Ved søknad om søknadspåtlige tiltak skal det utarbeides terrengsnitt av tiltaket og situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser:
  - Bygningenes plassering og høyder
  - Parkeringsareal
  - Vann og avløpsløsning
  - Byggegrenser
  - Eiendomsgrenser
  - Adkomst til veg
  - Mål og arealer iht. pkt. 3.2 og 3.3
- h) Bebyggelsens plassering, form, farger, fasader, vindusinndeling og synlige materialer skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.
- i) Det tillates ikke skinnende materialer i fasade og takteking.
- j) Bebyggelse og infrastruktur skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.
- k) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

- l) Før vann og avløp kan bygges ut, skal det godkjennes en vann- og avløpsplan for området. All bebyggelse innenfor området skal tilknyttes vannforsyning og tilkobles godkjent avløpsløsning. Ledninger, kummer og annet nødvendig utstyr skal plasseres på en slik måte at dette ikke virker skjemmende.
- m) Overvann skal føres til terreng.

### 3) BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 Generelle bestemmelser

- a) Uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense.
- b) Det skal være min. 1,5 p-plass pr hytte eller boenhet. Parkering skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

#### 3.2 Boligbebyggelse (1111)

- a) Områdene skal benyttes til boliger med tilhørende uthus/garasje.
- b) Maks %BYA = 30 %.
- c) Bebyggelsen på B5 skal videreføres i høyde, form og volum.
- d) Innenfor B5 skal det opparbeides parkering for BKB2 og BKB3 med inntil 2 p-plasser pr leilighet. HE1 har rett til en p-plass på anvist sted innen B5. Det tillates opparbeidet 2 parkeringsplasser for BUH.
- e) Boliger med tilhørende uthus skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Unntak gjelder eiendommer med eksisterende bebyggelse hvor hovedbygningen har brattere takvinkel på inntil 40 grader. Her tillates evt. nybygg gitt samme takvinkel som hovedbygning. For bygninger uten kjeller gjelder at største tillatte mur- eller pillarhøyde er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Dette gjelder også for terrasser. For bygninger med kjeller gjelder at største tillatte murhøyde er 280 cm.

#### 3.3 Fritidsbebyggelse (1120)

- a) Områdene skal brukes til fritidsboliger med tilhørende uthus/garasje.
- b) Maks %BYA = 30 %.
- c) På hver tomt kan det oppføres en fritidsbolig med tilhørende 1-2 uthus.
- d) Hytter med tilhørende uthus skal ha saltak med takvinkel mellom 18 og 28 grader med unntak av HE1 der det tillates flatt tak og BFR4 og BFR5 som skal ha flatt tak.
- e) Det er tillatt å slå sammen BFR4 og BFR5 til én tomt.
- f) Største tillatte murhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng. Dette gjelder også terrasser.
- g) Største byggehøyde over mur/pillar er 4,20 m. Dette gjelder ikke for pipe.
- h) Høyder. Mønehøyde gjelder for saltak. Gesimshøyde gjelder for flatt tak.

Tomt nr	Maks. møne/gesims
HE1	12 moh
H1	22 moh
H2	30 moh
BFR2	22 moh
BFR3	22 moh
BFR4	16 moh
BFR5	17 moh

**3.4 Utleieenheter (1171)**

- a) BUH: Dette er en eksisterende brygge som skal videreføres i høyde, form og volum. Det tillates etablert to leiligheter for fritidsutleie. BYA=200 m<sup>2</sup>. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3,3 m skal tåle påvirkning fra sjøvann. Innvendig gulv i rom for beboelse skal minimum være på kote +3,3 moh. Det tillates ikke fylling i sjø. Det tillates etablert 2 p-plasser innenfor området. Parkering kan også etableres innenfor B5. Bygningen kan ikke deles fra gbnr. 172/3.

**3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (1588)**

- a) Det skal utarbeides rutiner for håndtering av avfall og rutiner for å unngå forurensing.
- b) **BBS1:** Området skal nyttes til småbåttaktivitet i forbindelse med naustområde N3. Det kan legges ut flytebrygger med inntil 10 båtplasser i området. Disse skal festes med punkt feste i sjø og/eller på land. Landområdet skal brukes til båtopptrekk, båtopplag, parkering og anlegg i denne sammenheng. Det tillates bygd bord, benker, tilrettelagt bål-/grillplass osv. som fremmer det sosiale fellesskapet for de som har naust i område N3. Det tillates ikke bygd molo innenfor området. Det tillates ikke mudring eller fylling i sjø. Det tillates vann fremlagt til utendørs vannpost i småbåthavna. Alle tiltak under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann
- c) **BBS2:** Området skal nyttes til småbåttaktivitet i forbindelse med områdene N2 og BKB1. Det kan legges ut flytebrygger med inntil sju båtplasser i området. Denne skal festes med punkt feste i sjø og/eller på land. Det tillates ikke bygd molo innenfor området. Det tillates ikke mudring eller fylling i sjø. Alle tiltak under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.
- d) **BBS3:** Området skal nyttes til småbåttaktivitet i forbindelse med naustområde BUN1. Det kan legges ut flytebrygger for inntil 20 båtplasser i området. Disse skal festes med punkt feste i sjø og/eller på land. Det tillates ikke bygd molo innenfor området. Det tillates ikke mudring eller fylling i sjø. Alle tiltak under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.

**3.6 Naust/sjøhus/brygge (1589)**

- a) **N1:** Det kan bygges inntil 4 naust å 3,5-4 x 6-8 m innenfor området. %BYA=25%. Tillatt mønehøyde 5,5 m. Takvinkel 22-35 grader. Naustene skal bygges med port mot land og tillates ikke innredet for beboelse. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I hver av fasadene mot sjø og mot land tillates i stedet inntatt dør mot evt. kaifront, port mot land samt inntil to vinduer som hver ikke skal overstige 0,5 m<sup>2</sup> glassflate. Glassflater skal rutes opp. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann. Det tillates bygd kai på pæler i front. Pæler skal forankres i fjell.
- b) **N2:** Gjelder eksisterende brygge/sjøhus som inngår i planen. Det tillates oppført tilbygg og konstruksjoner i tilknytning til bryggens sjørettede funksjon. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.
- c) **N3:** Området skal benyttes til naustområde for hyttene innenfor planen. Det tillates oppført 8-10 naust å 3,5-4 x 6-8 m. %BYA=70%. Tillatt mønehøyde 5,5 m. Takvinkel 22-35 grader skal være felles for bygningene i rekka. Naustene skal bygges med port mot land og tillates ikke innredet for beboelse. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I hver av fasadene mot sjø og mot land tillates i stedet inntatt dør mot evt. kaifront, port mot land samt inntil to vinduer som hver ikke skal overstige 0,5 m<sup>2</sup> glassflate. Glassflater skal rutes opp. Naustene forutsettes oppført vegg mot vegg og skal planlegges samlet. Ved søknad om tiltak skal det legges ved et samlet oppriss for plan og fasader. Bygninger skal vises på terrengsnitt. Alle tiltak og

- bygningsdeler under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann. Det tillates bygd kai på pæler i front. Pæler skal forankres i fjell.
- d) **BUN1:** Området skal benyttes til naustområde for hyttene innenfor planen. Det tillates oppført 20 naust å 4,5 x 5,5 m. %BYA=50%. Tillatt gesimshøyde er mellom 2,2 og 2,5 m. Tillatt mønehøyde er mellom 3,2 og 3,5 m over gjennomsnittlig terreng. Når første naust i området er bygd, skal øvrige naust innrette seg etter de samme bygningsmål. Naustene kan bygges med dør eller port mot land. Det skal være dobbeltdør eller port mot sjø. Naust tillates ikke innredet for beboelse. Takteking skal være sort takshingel. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I fasade mot sjø skal det være to vinduer, en på hver side av dobbeltdør/port. Mål på vindu: Bredde 60 cm, høyde 100 cm. Glassflater skal rutes opp med sprosser: 2x3 ruter. Naustene forutsettes oppført vegg mot vegg i minimum 2 og maksimum 4 grupper. Naust skal males i tradisjonell rød farge. Port, dør, vindusomramming og vindski skal være hvit. Bygninger skal vises på terrengsnitt. Det tillates vann fremlagt til utendørs vannpost. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann. Avløpsledning fra slamavskiller tillates lagt gjennom området. Bygninger skal plasseres minimum 3 m fra ledningene. Det tillates bygd kai på pæler i front. Pæler skal forankres i fjell. Det tillates inntil 5 biloppstillingsplasser til kortvarig opphold innenfor området.
- e) **BUN2:** Området tillates oppført inntil 3 naust å 3,5-4 x 6-8 m. %BYA=40%. Tillatt mønehøyde 5,5 m. Takvinkel 22-35 grader. Naustene skal bygges med port mot sjø og tillates ikke innredet for beboelse. Det tillates ikke brukt lysplater i tak. I fasade mot land og sjø tillates inntatt dør samt inntil to vinduer som hver ikke skal overstige 0,5 m<sup>2</sup> glassflate. Glassflater skal rutes opp. Naust skal males i tradisjonell rød farge og ikke skulle seg ut fra andre naust i området. Alle tiltak og bygningsdeler under kote +3,3m skal tåle påvirkning fra sjøvann.

**3.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)**

- BKB2:** Dette er et eksisterende uthus som skal videreføres i høyde, form og volum. Det tillates etablert én leilighet for fritidsformål eller fritidsutleie. BYA=44 m<sup>2</sup>. Parkering på B5.
- BKB3:** Dette er eksisterende fjøs som skal videreføres i høyde, form og volum. Det tillates etablert inntil fire leiligheter for fritidsformål eller fritidsutleie. BYA=135m<sup>2</sup>. Parkering på B5. Parkering teller ikke med i BYA for disse formålene.

Bygningene kan ikke deles fra gbnr. 172/3.

**4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR****4.1 Veg (2010)**

- a) FA1 og FA2 er regulerte veger som videreføres uendret. Vegbredde er 4 m.
- b) SV1 er ny veg som skal brukes som adkomst til naustområde BUN1. Vegbredde er max 3 m.
- c) SV2 er ny veg som er adkomst til H3, H5 og parkering SPA1. Vegbredde er 3 m.
- d) SV3 er ny veg som er adkomst til BFR6-BFR13.

**4.2 Annen veigrunn – grøntareal (2019)**

Dette er areal til skråningsutslag og grøfter i tilknytning til vei.

**4.3 Parkering (2080)**

- a) SPA1 er felles parkering for BFR4 og BFR5.
- b) SPA2 er parkering for gbnr 172/68.
- c) FP2 er felles for gbnr 172/3 og besøksplasser for H1-H8.

## 5. LNFR-OMRÅDER

### 5.1 Lnfr -område, areal for nødvendige tiltak for LNFR (5100)

- LL er områder som skal benyttes til tradisjonell drift i tilknytning til landbruk. I disse områdene kan det bare oppføres bygninger som har direkte tilknytning til landbruk som primærnæring. Annen arealbruk og bebyggelse er ikke tillatt.
- I område LL1 tillates etablert gangsti fra SV3 ned til naustområde BUN2.
- I område LL2 kan det bygges felles slamavskiller.

## 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Sikringsone -Frisiktsone

- Det skal etableres frisiktlinjer 6x45 m i forbindelse med avkjørsel fra planområdet
- I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikhindrende vegetasjon og gjenstander slik at disse ikke blir høyere enn 0,5 m over høyden på de tilstøtende vegene.

## Småvikan 7

### Avstand til sjø

211 m



### Offentlig transport

✈ Ørland lufthavn	52 min ↔
🚶 Råkstad Linje 350	2 min ⤴ 0,1 km

### Avstand til byer

Brekstad	49 min ↔
Trondheim	2 t 14 min ↔

### Havner i området

- Råkvågen Brygger  
Matvarer



### Aktiviteter

Bjørkvik Camping	6 min ↔
------------------	---------

### Sport

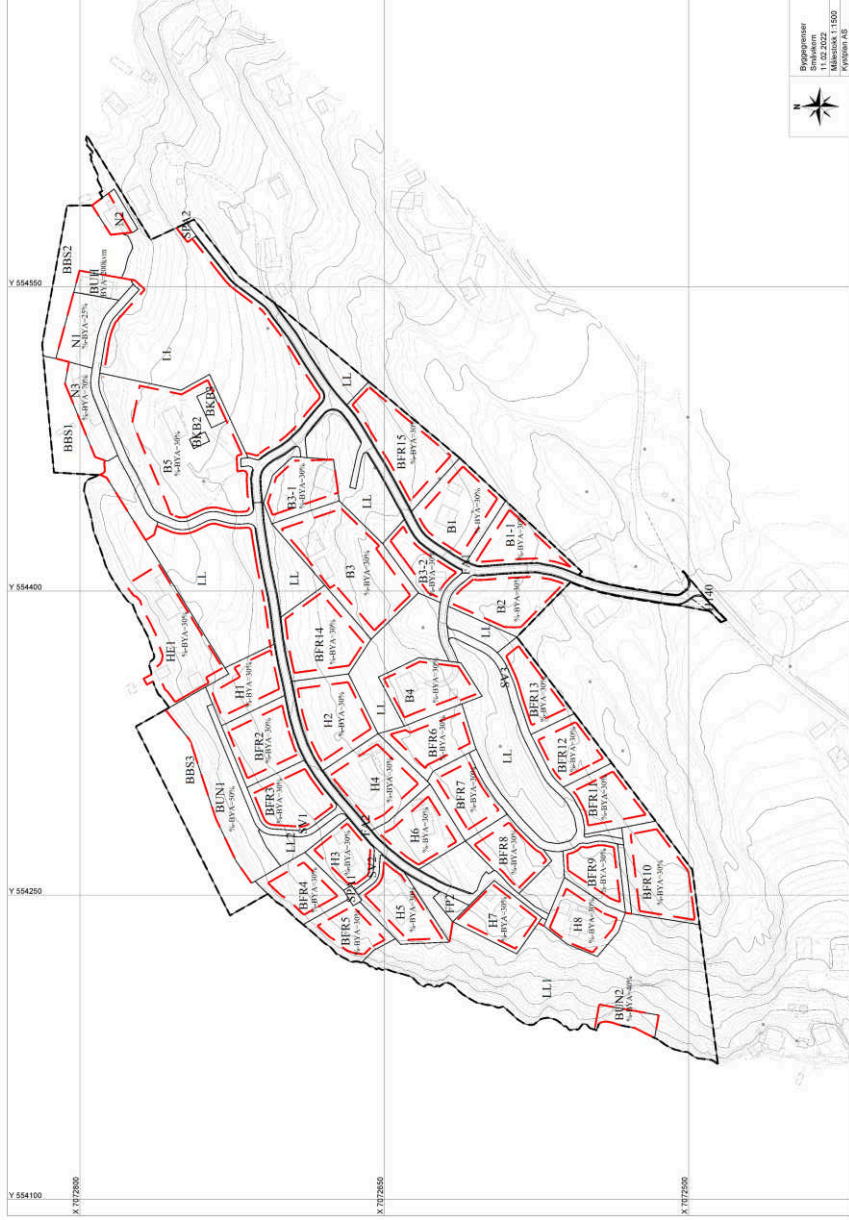
⚽ Råkvåg stadion - grasbane Fotball	4 min ↔ 2,6 km
⚽ Mælan skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min ↔ 6,1 km

### Dagligvare

Coop Marked Råkvåg Post i butikk	4 min ↔ 2,7 km
Joker Husbysjøen Post i butikk, PostNord	7 min ↔ 6,3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Eiendommen

## Nøkkelopplysninger

---

### Kort om tomteprosjektet

Pris fra kr. 790.000,- til kr. 1.090.000,-.

Omkostninger fra kr. 21.108,- til kr. 28.608,-.

Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 811.108,- til kr. 1.118.608,-.

Selger: Småvikan Eiendomsutvikling

Eiendomstype: Hyttetomt

Eierform: Eiet

Informasjon om meglerforetak: Nylander & Partners, Fosen, Nylander & Partners, org. nr. 990 732 809.

Ansvarlig megler er Silje Buvarp, tlf. +47 41 45 47 46. Mail: silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket.

Oppdragsnummer: 69250038.

## Generell informasjon om prosjektet

---

### Beskrivelse av prosjektet

Velkommen til populære Råkvåg og vakre Småvikern hyttefelt!

Et flott sted innerst i Nordfjorden.

Her kan man virkelig finne roen å nyte de

fantastiske naturomgivelsene og nærheten til sjøen.

15 romslige hyttetomter med ulik beliggenhet. Så her kan man finne en beliggenhet for enhver smak.

3 tomter er allerede solgt!

Naustrett til felles nautsområde er inkludert i kjøpesummen!

Drømmen om den perfekte hytta kan bli din! Her ligger hvert fall alt til rette!

### Beliggenhet

Velkommen til Råkvåg eller Råkvågen, som er et tettsted i Indre Fosen kommune på Fosen i Trøndelag.

Tettstedet har ca 212 innbyggere, og er omtalt som et av Norges 20 best bevarte tettsteder i boka Vakrest i landet.

Råkvåg ligger på sørsiden av Nordfjorden, en fjordarm av Stjørnfjorden. Råkvåg skal ha den største samlingen av sjøhus utenfor byer i Norge. Frem til 1950-årene var Stjørnfjorden ansett som en av landets beste fjorder for sildefiske, og Råkvåg var fjordens handelssentrum. Bryggerekka er den største turistattraksjonen i bygda, og er på Riksantikvarens liste over verneverdig trehusbebyggelse. Flere kulturelle innslag i bygda er forankret i kystkulturarven. Årets største begivenhet, festivalen «Råkvåg Anno 1930», arrangeres hvert år. Festivalen i Bjørkvika har også blitt en stor begivenhet. Ellers har det yrende sommerlivet blant annet gitt grobunn for flere restauranter og rorbu. Marthabrygga med Skarven pub. Landnota. Råkvåg gjestgiveri og marina.

Råkvåg er et populært utfarts- og fritidssted med kun 1,5 time fra Trondheim.

Ikke lang unna har man både bensinstasjon og Joker i Husbysjøen ca 6 km. Montér finner du også der, om du trenger materialer til hytta. Og i umiddelbar nærhet har man også Coop i Råkvåg sentrum. Fra hyttefeltet og inn til Råkvåg sentrum bruker man knappe 5 min kjøring.

Hyttefeltet ligger innover Nordfjorden. Med nærhet til sjøen, der det blant annet er godt med fiske i fjorden. For den som er interessert i laksefiske, så er Nordelva en populær lakseelv.

Området byr på utallige turmuligheter i fantastiske naturrike omgivelser.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Priser

H1	790.000,-
BFR 2	790.000,-
BFR 3	790.000,-
BFR 4	SOLGT
BFR 5	SOLGT
BFR 6	890.000,-
BFR 7	890.000,-
BFR 8	SOLGT
BFR 9	790.000,-
BFR 10	1 190 000,-
BFR 11	890.000,-
BFR 12	990.000,-
BFR 13	990.000,-
BFR 14	990 000,-
BFR 15	890.000,-

**Omkostninger**

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi.

Kr 525,- Tinglysningsgebyr skjøte

Kr 525,- Tinglysningsgebyr pantobligasjon

Kr 268 Panteattest

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

**Totalpris inkludert omkostninger**

Tomt H1:

Pris kr. 790 000,-

Omkostninger

268 (Panteattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr obligasjon)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 750,- (Dokumentavgift)

21 108,- (Omkostninger totalt)

811 108,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 2:

Pris kr. 790 000,-

Omkostninger

268 (Panteattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr obligasjon)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 750,- (Dokumentavgift)

21 108,- (Omkostninger totalt)

811 108,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 3:

Pris kr. 790 000,-

Omkostninger

268 (Panteattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr obligasjon)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 750,- (Dokumentavgift)

21 108,- (Omkostninger totalt)

811 108,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 4:

SOLGT

Tomt BFR 5:

SOLGT

Tomt BFR 6:

Pris kr. 890 000,-

Omkostninger

268 (Panteattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr obligasjon)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 250,- (Dokumentavgift)

23 608,- (Omkostninger totalt)

913 608,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 7:

Pris kr. 890 000,-

Omkostninger

268 (Panteattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr obligasjon)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

22 250,- (Dokumentavgift)

23 608,- (Omkostninger totalt)

913 608,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 8:

SOLGT

Tomt BFR 9:

Pris kr. 790 000,-

Omkostninger

268 (Panteattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
19 750,- (Dokumentavgift)

21 108,- (Omkostninger totalt)

811 108,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 10:

Pris kr. 1 190 000,-

Omkostninger  
268 (Panteattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
29 750,- (Dokumentavgift)

31 108,- (Omkostninger totalt)

1 221 108,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 11:

Pris kr. 890 000,-

Omkostninger  
268 (Panteattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
22 250,- (Dokumentavgift)

23 608,- (Omkostninger totalt)

913 608,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 12:

Pris kr. 990 000,-

Omkostninger  
268 (Panteattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
24 750,- (Dokumentavgift)

26 108,- (Omkostninger totalt)

1 016 108,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 13:

Pris kr. 990 000,-

Omkostninger  
268 (Panteattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
24 750,- (Dokumentavgift)

26 108,- (Omkostninger totalt)

1 016 108,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 14:

Pris kr. 990 000,-

Omkostninger  
268 (Panteattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
24 750,- (Dokumentavgift)

26 108,- (Omkostninger totalt)

1 016 108,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tomt BFR 15:

Pris kr. 890 000,-

Omkostninger  
268 (Panteattest kjøper)  
545,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
22 250,- (Dokumentavgift)

23 608,- (Omkostninger totalt)

913 608,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Gebyr for oppmåling er inkludert.  
Det tas forbehold om endring i gebyrer.  
Vei, vann, avløp og strøm føres inn til tomtegrense  
og er inkludert i kjøpesum.

#### **Betalingsbetingelser & finansiering**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til overtakelse. Dette gjelder også oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller

skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke bud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhvert bud.

### Tomtenes arealer

Hyttetomt.

Tomtene er allerede fradelt hovedbruket som er gnr 172 bnr 3.

H1: 873 kvm  
BFR2: 1058 kvm  
BFR3: 972 kvm  
BFR4: 850 kvm (SOLGT)  
BFR5: 762 kvm (SOLGT)  
BFR6: 934 kvm  
BFR7: 860 kvm  
BFR8: 810 kvm (SOLGT)  
BFR9: 726 kvm  
BFR10: 1358 kvm  
BFR11: 863 kvm  
BFR12: 791 kvm  
BFR13: 767 kvm  
BFR14: 1370 kvm  
BFR15: 1449 kvm

### Diverse

Naust

Pris er inkludert rett til naustplass på BUN1. De første kjøperne av noen av tomtene kan velge

naustplass på BUN2.

Alle tomtene selges inkludert rett til å sette opp naust på naustområde BUN1 (Naustområdet vil bli opparbeidet med ATV vei, vannpost og strøm, samt klargjort til å sette opp naust).

BUN2 er et lite naustområde med plass til max 2-3 naust som er forbeholdt BFR10, BFR11, BFR12, BFR13 og BFR9. DEt er ikke planlagt noe opparbeidelse av dette området.

Båtforening

Det er pliktig medlemskap i fremtidig båtforening for det naustområdet man tilhører. Fremtidig båtforening må stiftes av de respektive eierne av naustene.

Og det bør deles i to forskjellige båtforeninger i forhold til hvilket område man tilhører. BUN 1 eller BUN 2.

Konsesjon/odel

Tomten er ubebygget, mindre enn 2 dekar (2000 kvm.) og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet og at tomten må bebygges innen 5 år.

Det er ikke odel på eiendommen.

Fiber

De vil ikke bli lagt fiber. Det er en 5G mast rett

ovenfor hyttefeltet.

## Offentlige forhold

---

### Offentlige- & kommunale avgifter. Eiendomsskatt

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for tomten beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av byggingen.

### Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av eiendommen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når tomten er bebygget, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### Eiendommens betegnelse

H1: Gnr 172 Bnr 168  
BFR2: Gnr 172 Bnr 167  
BFR3: Gnr 172 Bnr 166  
BFR4: Gnr 172 Bnr 165 (SOLGT)  
BFR5: Gnr 172 Bnr 165 (SOLGT)  
BFR6: Gnr 172 Bnr 164  
BFR7: Gnr 172 Bnr 163  
BFR8: Gnr 172 Bnr 162 (SOLGT)  
BFR9: Gnr 172 Bnr 161  
BFR10: Gnr 172 Bnr 160  
BFR11: Gnr 172 Bnr 159  
BFR12: Gnr 172 Bnr 158

BFR13: Gnr 172 Bnr 157  
BFR14: Gnr 172 Bnr 170  
BFR15: Gnr 172 Bnr 171

Naustområdene har betegnelse:

BUN 1: Gnr 172 Bnr 169. Hovedområde  
BUN 2: Gnr 172 Bnr 172. Tilleggsområde

### **Vei, vann & avløp**

Tomtene vil være tilknyttet privat vei, offentlig vann og privat felles septiktank.  
Tomt BFR 15 vil få egen septiktank.

Pliktig medlemskap i det eksisterende veilaget Småvik Grendalag.  
Veiavgift 2024: kr 1.500, Veiavgift 2023: kr 2.000, Veiavgift 2022: kr 2.000.  
Avhenger av vær og føre.

### **Heftelser, rettigheter & forpliktelser**

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.  
Tomten leveres fri for pengeheftelser.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Servitutter i grunn:  
1950/101142-1/63  
06.07.1950 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 41  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 31

1956/100204-1/63

07.02.1956 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 49  
Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om vannrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3

1966/103224-2/63  
24.10.1966 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 68  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3  
1966/103699-1/63

05.12.1966 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 68  
Med flere bestemmelser Bestemmelse om naustplass Bestemmelse om vannrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3

1977/105763-2/63  
11.11.1977 BEST. OM  
ADKOMSTRETTRETTIGHETSHAVER: KNR: 5054  
GNR: 172 BNR: 77 GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR:  
5054 GNR: 172 BNR: 3

1992/104391-1/63  
05.10.1992 BEST. OM ADKOMSTRETT Gjelder andel/eiendomsrett "NORDELVVEIEN". Best. om div. bestemmelser. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3

2001/104879-1/63  
14.09.2001 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om

naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN  
MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR:  
3

2004/6130-2/63  
24.09.2004 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 113  
Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3

2005/6699-1/63  
18.10.2005 FREDNINGSVEDTAK GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3 2019/33109-1/200  
08.01.2019 21:00 FREDNINGSVEDTAK Forskrift om vern av Nordelva naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3

2020/2165268-1/200  
28.02.2020 21:00 JORDSKIFTE Sak 19-030275RFA-JTRD Nordelva naturreservat GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3

2021/137832-1/200  
03.02.2021 21:00 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 41  
Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3

2021/137832-2/200  
03.02.2021 21:00 BESTEMMELSE OM PARKERING  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 41

Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5054 GNR: 172 BNR: 3

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Alle servitutter bortsett fra den ene er overført fra hovedbruket.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten/hovedbølet (herunder også kjøpt tomt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Det gjøres oppmerksom på av gnr 172 bnr 165 har forkjøpsrett på naustplassen som ligger nærmest denne tomta.

#### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Plankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Konsesjon**

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og

jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen.

## Øvrige kjøpsforhold

---

#### **Selgers forbehold**

Selger forbeholder seg retten til følgende:

6 solgte tomter før man begynner arbeid med infrastruktur.

Nevnte forbehold må være avklart innen 01.05.26 Kjøper er da bundet av sin avtale frem til denne dato.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn 1/2 rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

#### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Tomtene overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Tomten skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved tomten. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Selger skal overlevere tomten i ryddet stand.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom tomten på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for tomten går over på kjøper når kjøper har overtatt tomten. Hvis ikke tomten overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt tomten kunne vært overtatt.

Når risikoen for tomten er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at tomten blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

#### **Elektronisk kommunikasjon**

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk

kommunikasjon hvor avtale om kjøp av tomten krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og kundeweb/boligportal som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

#### **Meglerforetakets vederlag som belastes selger**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende av på kr 30.000,- pr tomt for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 6.890,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Salgsoppgave**

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

## Generell informasjon ved kjøp av tomt

---

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra synlig tilstand kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om tomten og dette har virket inn på avtalen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder

bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til tomten overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlat å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

#### **Forsinkelse hos kjøper**

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente(forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Selv om deler av kontraktssummen er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrente av hele kontraktssummen samt omkostninger frem til disse er mottatt på meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt

til meglers klientkonto. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Kjøpers undersøkelsesfrist ved salg etter avhendingsloven: Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av godkjent tilstandsrapport (hvis dette foreligger) jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt tomten eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke tomten, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller forøvrig handlet i strid med god tro. Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppgjøret.

#### **Tinglysing av hjemmel**

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **Lov om hvitvasking**

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

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 opptre 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.

#### **Personvern**

Nylander &Partners, Fosen behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om

lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Nylander &Partners, Fosensitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

#### **Samarbeidspartnere**

Nylander &Partners samarbeider med Selbu Sparebank, Nidaros Sparebank, Ørland Sparebank, Stadsbygd Sparebank og Tolga-Os Sparebank om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Prod. dato: 01.04.2025

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

# Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave med vedlegg.

Småvikan. Oppdragsnr. 69250038

Kjøpesum kr.: \_\_\_\_\_ Beløp med bokstaver: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

## EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

Kjøper er inneforstått 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.

## Kjøper plikter å fremlægge tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt

Finansieringsbevis skal betinge at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser iht. kjøpsbetingelser og Bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og gjelder frem til ferdigstillelse av boligen.

Ved signatur av nærværende bekreftelse på kjøp samtykker kjøperne i at i det tilfelle det er flere kjøpere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av kjøpsbekreftelse, herunder også endringer i forhold til evt. forbehold og frister.

## FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ kr.  
Referanse og tlf.nr. \_\_\_\_\_ kr.  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr.  
Total: \_\_\_\_\_ kr.

## Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig  uforpliktende finansieringstilbud  å tegne HELP boligkjøperforsikring

## Kjøper(e)

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet  
 Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnr.: \_\_\_\_\_ Fødselsnr.: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Tlf: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 01.04.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER  
& PARTNERS**



