

Øvre Klasgarden

HATLANE

notar



Prisantydning Kr. 2 990 000,- **Eiendomstype** Tomter - bolig **Tomtestørrelse** 618.3 kvm
Megler Espen Johansen **Tlf** 922 41 140

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

«godt gjort er bedre enn godt sagt»

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning

Kontakt megler

MOA

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND

SOSIALT

facebook.com/notar
instagram.com/notarnorge/



ESPEN JOHANSEN

Eiendomsmegler MNEF/
Partner
922 41 140
johansen@notar.no

Boligtomt Øvre Klasgarden

Boligtomt i meget attraktivt nabolag | BYA 27%

Meget flott boligtomt i populære Hatlane. Nydelig utsikt mot fjord og fjell. Gode solforhold. Kort gangavstand til barneskole og matbutikk. Sjøen og fjordstien ligger ca 100 meter fra tomten. I kommuneplanbestemmelsen § 1.2 er det tillatt på generelt grunnlag ved eneboligbebyggelse et BYA på 27%.

Selger har tegnet et hus som ikke er innsendt søknad på. Kontakt eiendomsmegler for tegninger eller en hyggelig prat.

PRISANTYDNING

2 990 000 KR

+ kr 93 150,- i omkostninger



Fakta om tomten

BOLIGTOMT ØVRE KLASGARDEN

Adresse

Boligtomt Øvre Klasgarden, 6016 ÅLESUND

Prisantydning

Kr. 2 990 000,- + omk

Omkostninger

+ kr 93 150,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 3 083 150,-

Eierform

Eiet

Boligtype

Tomter - bolig

Bebyggelse

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, noe leiligheter, naustrekker samt småbåthavn på Bogneset.

Tomt

618.3 kvm eiet

En drøm blir til...



BOLIGTOMT ØVRE KLASCARDEN



BOLIGTOMT ØVRE KLASCARDEN



BOLIGTOMT ØVRE KLASCARDEN



BOLIGTOMT ØVRE KLASCARDEN



ATTRAKTIV UTSIKTSTOMT

Tomten er beliggende i populære Hatlane i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, noe leiligheter, naustrekker samt småbåthavn på Bogneset. Det er kort avstand til barnehager, butikker, Hatlane barneskole, Ålesund Tennisklubb, Aksla ILs idrettsanlegg, busstopp mm. Det er også kort vei ned til sjøen, svabergene og Borgundfjordstien byr på fine bade- og rekreasjonsmuligheter. Borgundfjordstien er en tursti som går langs Borgundfjorden mellom Bogneset og sykehuset i Ålesund.

Tomten har en sydvendt og solrik beliggenhet med en fantastisk utsikt fjorden og Sunnmørsfjella.





BOLIGTOMT ØVRE KLASCARDEN

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Attraktiv utsiktstomt beliggende i populære Hatlane i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, noe leiligheter, naustrekker samt småbåthavn på Bogneset. Det er kort avstand til barnehager, butikker, Hatlane barneskole, Ålesund Tennisklubb, Aksla ILs idrettsanlegg, busstopp mm. Det er også kort vei ned til sjøen, svabergene og Borgundfjordstien byr på fine bade- og rekreasjonsmuligheter. Borgundfjordstien er en tursti som går langs Borgundfjorden mellom Bogneset og sykehuset i Ålesund. Stien er ca 3,5 km lang, derav 2 km mellom Bogneset og småbåthamna i Hatlevika, og 1,5 km videre til krysset mellom Borgundfjordvegen og Svartskjervevegen like nedenfor sykehuset. Fjordstien var ferdig i 2021, og den er et populært turmål. Borgundfjordstien, fra Bogneset til Furmyra, er ferdigstilt og Ålesund kommune har startet planlegging av forlengelse av turveien mot Ålesund sentrum.

ADKOMST

Ta ned Borgundvegen ved Kiwi Hatlane. Følg så veien rett frem og hold til høyre inn Øvre Klasgarden. Tomten ligger på venstre side av veien. Tomten kan fritt besiktiges.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Boligtomt Øvre Klasgarden, 6016 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0130/23

SELGER

Marthe Flem Honningdalnes

MATRIKKEL

Gårdsnummer 47, bruksnummer 295 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

TOMT

Eiet tomt på 618.3 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten har en sydvendt og solrik beliggenhet med en fantastisk utsikt fjorden og Sunnmørsfjella. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng i en lite trafikkert gate. Vann- og spillvannsledninger krysser over tomten, jfr. vedlagte ledningskart.

Eier er verken bundet til hustype eller byggefirma, og en kan derfor fritt søke kommunen om å bygge innenfor gjeldende regulering.

Opplyst tomteareal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Kjøper kan ikke påbegynne noen form for ryddearbeid

eller bearbeidelser på tomten for øvrig før kjøpesummen og omkostninger er innbetalt, med mindre annet er avtalt.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert til villamessig bebyggelse i henhold til Reguleringsplan for Hatlane syd, vedtatt 25.05.1976. Et mindre areal i nordvestre hjørne av tomten er regulert til gangvei.

Bestemmelser for område for villamessig bebyggelse
Paragraf 18

1) Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse. Alle hus oppføres med mønetak og takvinkel på maksimum 27°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel endres, hvis den blir ens for samtlige hus. Bygningsrådet avgjør hva som menes med en husgruppe i hvert enkelt tilfelle.

2) Bygninger som oppføres på gjenliggende enkelttomter i eksisterende miljøer (sterkt utbygde områder) skal med hensyn til takform, takvinkel, byggehøyde og fasademessig utstyr og materialer, tilpasses det eksisterende miljø.

3) Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

Paragraf 19

Det skal for hvert hus avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene som garasje eller carport.

Paragraf 20

Det forutsettes oppført boliger i en eller to etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 6,6, m for to-etasjes boliger. For en-etasjes boliger i sterkt skrånende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 5,5, m.

Fellesbestemmelser

Paragraf 5

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen skal vises områder for beplantning. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil bli til ulempe for avkjørsel til offentlig vei.

Paragraf 6

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

Paragraf 7

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

Paragraf 8

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

KOMMUNDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

I følge kommunen er det denne planens bestemmelser

og retningslinjer som er gjeldende når det kommer til utnyttelsesgrad på eiendommen. Det vil si at bestemmelsen § 1.2 kommer til anvendelse her; Der eneboligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) i eldre reguleringsplaner mangler angivelse av grad av utnytting, eller angir U-grad, gjelder følgende: Maks. % BYA=27.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVE

Utsnitt av reguleringsplan med bestemmelser samt utsnitt av kommunedelplan med bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgave. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

I delingsvedtak datert 05.08.2003 ble det blant annet gjort følgende vurderinger:

Omsøkte areal er i så vel kommuneplanens arealdel som i stadfestet reguleringsplan fastlagt til boligformål. Arealet søkes i hovedsak fradelt i samsvar med de vedtatte planer, men den foreslåtte arronderingen av tomt 1 (salgsobjektet) omfatter også areal som er regulert til gangvei. Det forutsettes at at tomt 1 tilpasses reguleringsplanens tomteinndeling.

Eier av gnr 47, bnr 24 protesterte på at deling ble tillatt. Grunnen til dette var at de påberoper seg veirett over gnr 47, bnr 1 over de to planlagte tomtene (tomt 1 og tomt 2). Skylddelingsforretning over eiendommen beskriver veiretten slik: 1,2 meters bredde fra parsellens nordvestre hjørne langs Birkelunds grense til selgerens (hovedbrukets) gårdsveg påtreffes.

Selv om veiretten er begrenset til 1,2 meter, er dette en rettighet som ikke uten videre kan oversees. Det er allikevel ikke noe i veien for at tomtene kan fradeles, da dette er et forhold partene i mellom. Fradelingen skjer i hht. godkjent reguleringsplan, men med litt justering av tomtedelingen i forhold til eksisterende eiendomsgrenser.

Når parsellene skal bebygges må det enten tas hensyn til veiretten eller de berørte partene må komme til enighet om en annen løsning. Både tomt 1 og bnr 24 skal i følge reguleringsplanen ha tilkomst fra regulert vei sør for tomtene.

For bestående tekniske anlegg i området er delingssøknaden forelagt VAR-avdelingen som uttaler:

Kommunale ledninger for vann og spillvann går over tomtene. Det vil ikke være aktuelt å tillate nye tilknytninger til spillvannsledningen som går rett til sjøen. Før tomtene kan bebygges må det derfor anlegges nye og forskriftsmessige ledninger for spillvann og overvann. Disse må være planlagt og bygges i hht. reguleringsplan for området syd for tomtene. Det ble i 1997 laget en prinsippskisse for omregulering av deler av områdene innenfor reguleringsplan for Hatlane syd. Detaljprosjektering i hht. denne skissen før være utført før ledningsanlegget utbygges for å unngå at dette legger begrensninger på utnyttelsen av området sør for tomtene.

Ut fra det som er sagt foran vedr. de tekniske anlegg vil:

- Offentlig ledning for vann vil kunne tilknyttes. Løsning for overvann og spillvann må avklares nærmere. Dette knyttes opp mot ev. byggesøknad/byggetillatelse.
- Adkomst til parsellen vil kunne skje gjennom opparbeidet offentlig vei. Dette knyttes også opp mot av byggesøknad/byggetillatelse.

Avkjørselstillatelse tas også opp i forbindelse med ev. byggesøknad/byggetillatelse.

Før parsellen kan bebygges, må det under alle omstendigheter være sikret rettigheter til framført/ framføring av vei, rett til bortledning av spillvann/ overvann og rett til framlegging av vann. Herunder tinglyst rett til framføring/bortledning i den grad dette må skje over annen/andre eiendommer.

Tomt 1 (salgsobjektet) har i dag fått betegnelsen gnr 47, bnr 295.

Tomt 2 har i dag fått betegnelsen gnr 47, bnr 296.

Salgsobjektet har tinglyst følgende rettigheter:

Eier av gnr 47, bnr 295 i Ålesund gis rett til opparbeidelse og nødvendig vedlikehold av vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler over gnr 47, bnr 296 i Ålesund. Adkomstvei til eiendommen via kommunalt godkjent vei, eventuelt etter reguleringsplaner.

Eiere av gnr 47, bnr 1 i Ålesund gir eiendommen gnr 47, bnr 295 rett til avkjørsel mot nord, men retten til avkjørsel fra gnr 47, bnr 295 kan og knyttes opp ot der hvor bygningsmyndighetene i fremtiden måtte gi tillatelse til avkjørsel. Eier av gnr 47, bnr 1 og gnr 47, bnr 295 gis gjensidig rett til å fremlegge og foreta nødvendig vedlikehold av vann og avløp og elektriske løsninger.

Dersom det blir behov for ytterligere avtaler/tinglysning av rettigheter så blir det evt. et anliggende for kjøper.

Kopi av delingsvedtak og tinglyste heftelser/rettigheter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tilknytningsavgift for 2023 er i følge kommunen kr 8 000,- inkl. mva. for vann og kr 8 000,- inkl. mva. for avløp per tomt. Tilknytningsavgift må dekkes av kjøper.

For mer informasjon om kommunale gebyrer se kommunens hjemmeside eller benytt linken nedenfor: https://pub.framsikt.net/2022/alesund2020/bm-2022-betalingsregulativ_2022/#/generic/summary/feesmanagement?scrollTo=t-298

BEBYGGELSE

Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, noe leiligheter, naustrekker samt småbåthavn på Bogneset.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Det er kort vei til barnehager, barneskole, idrettsanlegg og dagligvarebutikker, bussforbindelse mm.

- Etablert nabolag.
- Barnevennlig.
- Lekeplasser i området.
- Vakker natur og utsikt.
- Flotte turområder.

SKOLEKRETS

Skolekrets 9 - Nørvasund (Hatlane skole)

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

I henhold til vedlagte DOK-analysersapport datert 28.04.2023 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhet er registrert som moderat til lav. Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten,

mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Grunnlag for beregning av kommunale avgifter finnes ikke per i dag i følge Ålesund kommune.

INFO EIENDOMSSKATT

Grunnlag for beregning av eiendomsskatt finnes ikke per i dag i følge Ålesund kommune.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 50 000,-

Formuesverdien på ubebygd tomt skal verken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr 2 990 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten.
 - 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-
 - 3) Tinglysingsgebyr kr. 500,-
 - 4) Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 17 400,- (valgfritt)
- Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 3 083 150,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er inkludert Boligkjøperforsikring Pluss, det er mulig å velge ordinær Boligkjøperforsikring i stedet til kr. 17 400,-
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2013/539842-2/200 28.06.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 296
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Dvs: Eier av gnr 47, bnr 296 i Ålesund gis rett til opparbeidelse og nødvendig vedlikehold av vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler over gnr 47, bnr 295 i Ålesund. Adkomstvei til eiendommen via kommunalt godkjent vei eventuelt etter reguleringsplaner.

2016/1039667-3/200 10.11.2016 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 1
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser

Dvs: Eier av gnr 47, bnr 1 og gnr 47, bnr 295 gis gjensidig rett til å fremlegge og foreta nødvendig vedlikehold av vann og avløp og elektriske løsninger.

GRUNNDATA

2004/2919-1/58 26.02.2004 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1507 GNR: 47
BNR: 1

2020/1233894-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 47 BNR: 295

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2013/539876-2/200 28.06.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 296
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dvs: Eier av gnr 47, bnr 295 i Ålesund gis rett til opparbeidelse og nødvendig vedlikehold av vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler over gnr 47, bnr 296 i Ålesund. Adkomstvei til eiendommen via kommunalt godkjent vei, eventuelt etter reguleringsplaner.

2016/1039667-1/200 10.11.2016 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 1

2016/1039667-2/200 10.11.2016 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 1507 GNR: 47 BNR: 1
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold
Med flere bestemmelser

Dvs: Eiere av gnr 47, bnr 1 i Ålesund gir eiendommen gnr 47, bnr 295 rett til avkjørsel mot nord, men retten til avkjørsel fra gnr 47, bnr 295 kan og knyttes opp ot der hvor bygningsmyndighetene i fremtiden måtte gi tillatelse til avkjørsel. Eier av gnr 47, bnr 1 og gnr 47, bnr 295 gis gjensidig rett til å fremlegge og foreta nødvendig vedlikehold av vann og avløp og elektriske løsninger.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

12.05.2023

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det foreligger et kommunalt vedtak datert 03.08.2021 knyttet til godkjenning av søknad om dispensasjon fra § 1.2 i Kommunedelplanen for Ålesund og § 18 i reguleringsplanen for Hatlane syd og søknad om oppføring av enebolig på naboeiendommen gnr 47, bnr 296 i Ålesund (tomt 2 jfr. vedlagte delingsvedtak).

Tillatelsen er betinget av at følgende vilkår blir oppfylt:

1. Foretakene må erklære ansvar jf. Plan- og bygningsloven §23-1.
2. Oppdatert gjennomføringsplan må være innsendt jf. SAK §5-3.

Eier kan søke om igangsettingstillatelse når vilkårene er oppfylt.

Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må eier søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.

Kopi av vedtak og tegninger knyttet til denne naboeiendommen kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarng av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.03.2024

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: johansen@notar.no
Mobil: 922 41 140

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)
Visninger (pr. stk.) og overtakelse kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 000,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.
Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 02.05.2023 (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du eiendommen? År 2022.

5. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: Dagens kjøreveg ligger som gangveg i reguleringsplanen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Nei. Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende

kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG

- Selgers egenerklæring
- Eiendomsinformasjon
- Delingsvedtak
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplan
- Dok-analyserapport
- Tinglyste heftelser og rettigheter

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne tomten vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK TOMTEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BOLIGTOMT ØVRE KLASGARDEN

- Selgers egenerklæring
- Eiendomsinformasjon
- Delingsvedtak
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Bestemmelser og retningslinjer til kommunedelplan
- Dok-analyserapport
- Tinglyste heftelser og rettigheter

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0130/23	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Christian Riksheim	Marthe Flem Honningdalnes

Gateadresse	
Boligtomt NedreKlasgarden	

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6016

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Dagens kjøreveg ligger som gangveg i reguleringsplanen
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Christian Riksheim	9e3366fb054603ba6b70e5 dfb43fe2d8c958d9d7	02.05.2023 09:39:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Flem Honningdalnes	bcc22628a9387107707e20 3c6ac666526b05c3f8	02.05.2023 08:30:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2-0130/23

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Ålesund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1507 - Ålesund kommune	47	295	0	0	Grunneiendom		Ja	618,3	618,5	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.02.2004	Nei	Nei	Nei			Nord: 6928244.93 Øst: 359058.67 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			47/295	0
Annen forretningstype	14.06.2011	27.06.2011			47/270	0
					47/180	0
					47/181	0
					47/305	0
					47/310	0
					47/282	0
					47/306	0
					47/296	0
					47/269	0
					47/295	0
					47/2	0
					47/320	0
					47/308	0
					47/12	0
					47/53	0
					47/309	0
					47/24	0
					47/271	0

				47/3	0
				47/168	0
				47/307	0
				47/286	0
				47/34	0
				47/59	0
				47/69	0
				47/273	0
				47/141	0
				47/272	0
				47/1	0
				47/13	0
				47/152	0
				47/278	0
				47/241	0
				47/58	0
Kart- og delingsforretning	23.02.2004	114/058	Avgiver	47/1	-618.5
			Mottaker	47/295	618.5

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 250/2002 P-Målebrevsprotokoll: 114/058	

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter	
618,3	Nord: 6928244,93005667 Øst: 359058,67000441 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Hatf

Reidun Hatlen Trøen M/Fl
Arnebråten 39A

0771 OSLO

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf. 70162627

Myndighet:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER

Vedtaksdato:
05.08.2003

Saksnr:
453

Avslag:

Lov:

Deres ref:

Vår ref:
ARH/2002/26379/47/1 PA2 200204777

Dato:
05.08.2003

**GNR. 47 BNR. 1 - SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM
KART- OG OPPMÅLINGSAVDELINGENS JNR. 250/02 (TOMT 1)
EIER: REIDUN HATLEN TRØEN M.FL. ADRESSE: NEDRE KLASGARDEN**

Viser til Deres søknad om deling av grunneiendom, datert 31.07.2002, mottatt 26.08.2002, der det søkes om å få fraskilt en parsell av ovennevnte eiendom.

Søknaden må sees i sammenheng med den andre fradelingssøknaden i det samme området, Kart- og oppmålingsavdelingens jnr 251/02.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr. 05	Grunnkrets nr. 0505
Søker:	Reidun Hatlen Trøen og Anne K. Hatlen Øien	
Parsellens areal:	Ca. 550 m ² , justert til ca. 620 m ²	
Parsellen skal benyttes til:	Selvstendig bruksenhet, bolig	
Kjøper/fester:	Ikke oppgitt	

Parsellens beliggenhet går fram av kartutsnitt, jnr. 250/02 fra Kart- og oppmålingsavdelingen, og er der vist med gul farge.

For området gjelder:

- Arealdelen i kommuneplan for Nørvasund - Spjelkavik, vedtatt av Ålesund bystyre 28.11.91.
- Reguleringsplan for Hatlane syd med bestemmelser, stadfestet 25.05.1976.

Fra nabo, eier av gnr. 47 bnr. 24, foreligger protest mot at deling tillates. Protesten er fremmet innen lovlig frist.

Omsøkt areal er i stadfestet reguleringsplan lagt ut til boligformål med unntak av et mindre areal i nordvestre hjørne som er regulert til gangveg. Det søkes fradelt til boligformål.



Vurderinger:

Omsøkte areal er i så vel kommuneplanens arealdel som i stadfestet reguleringsplan fastlagt til boligformål. Arealet søkes i hovedsak fradelt i samsvar med de vedtatte planer, men den foreslåtte arronderingen av tomt 1 omfatter areal som er regulert til gangveg. Det forutsettes at tomt 1 tilpasses reguleringsplanen tomtedeling. Tilpasset tomt er vist med blå farge på kart utarbeidet av plan- og bygningsavdelingen datert 05.08.2003.

Eier av gnr. 47 bnr. 24, Helle T. Nes og Helge Tjørstad, protesterer mot at deling tillates. De påberoper seg vegrett over gnr. 47 bnr. 1 over de to planlagte tomtene. Skylddelingsforretning over eiendommen beskriver vegretten slik: 1,2 meters bredde fra parsellens nordvestre hjørne langs Birkelunds grense til selgerens (hovedbrukets) gårdsveg påtreffes.

Selv om vegretten er begrenset til 1,2 m, er dette en rettighet som ikke uten videre kan oversees. Det er allikevel ikke noe i vegen for at tomtene kan fradeles, da dette er et forhold partene i mellom. Fradelingen skjer i hht. til godkjent reguleringsplan, men med litt justering av tomtedelingen i forhold til eksisterende eiendomsgrenser.

Når parsellene skal bebygges må det enten tas hensyn til vegretten eller de berørte partene må komme til enighet om en annen løsning. Både tomt 2 og bnr. 24 skal i følge reguleringsplanen ha tilkomst fra regulert veg sør for tomtene.

For bestående tekniske anlegg i området er delingssøknaden forelagt VAR-avdelingen som uttaler:

Kommunale ledninger for vann og spillvann går over tomten. Det vil ikke være aktuelt å tillate nye tilknytninger til spillvannsledningen som går rett til sjøen. Før tomten kan bebygges må det derfor anlegges nye og forskriftsmessige ledninger for spillvann og overvann. Disse må være planlagt og bygges i hht. reguleringsplan for området syd for tomtene. Det ble i 1997 laget en prinsippskisse for omregulering av deler av områdene innenfor reguleringsplan for Hatlane syd. Detaljprosjektering i hht. til denne skissen bør være utført før ledningsanlegget utbygges for å unngå at dette legger begrensninger på utnyttelsen av området sør for tomtene.

Utfra det som er sagt foran vedr. de tekniske anlegg vil:

- Offentlig ledning for vann vil kunne tilknyttes. Løsning for over vann og spillvann må avklares nærmere. Dette knyttes opp mot ev. byggesøknad/byggetillatelse.
- Atkomst til parsellen vil kunne skje gjennom opparbeidet off. veg. Dette knyttes også opp mot ev. byggesøknad/byggetillatelse.

Avkjørselstillatelse tas også opp i forbindelse med ev. byggesøknad/byggetillatelse.

Før parsellen kan bebygges, må denne under alle omstendigheter være sikret rettigheter til framført/framføring av veg, rett til bortledning av spillvann/overvann og rett til framlegging av vann. Herunder tinglyst rett til framføring/bortledning i den grad dette må skje over annen/andre eiendommer.

Konklusjon:

Omsøkte fradeling med justering i hht. vår kartskisse datert 05.08.2003 er i samsvar med stadfestet reguleringsplan. Det gis delingstillatelse i samsvar justert kartskisse.

V e d t a k :

Det gis delingstillatelse i samsvar med plan- og bygningslovens § 93 h, kfr. § 63 og vår kartskisse datert 05.08.2003 på vilkår av at arbeidene i pbl § 67 a), b) og c) utføres før tomte bebygges.

Saken blir oversendt Kart- og oppmålingsavdelingen for videre behandling. Det blir sendt ut krav om innbetaling av oppmålingsgebyr. Delingstillatelsen gjelder i 3 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96. Deling må være rekvirert hos kommunens oppmålingsmyndighet innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort.

"Rekvirert hos" innebærer også at oppmålingsgebyret må være betalt. Først når dette er mottatt, blir saken tatt med på prioritetslisten for saker til utførelse av kartforretning.

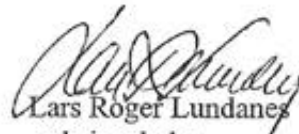
Dette vedtaket er fattet etter gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Det gjøres også oppmerksom på at ved eventuell overdragelse av tomten til annen eier kan Konesjonslovens bestemmelser komme til anvendelse.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningsloven § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen


Lars Vartdal
avdelingssjef


Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi: Kart- og oppmålingsavdelingen, her
Anne K. Hatlen Øien, Postboks 6513 Hatlane, 6024 Ålesund
Helle T. Nes og Helge Tjørstad, Øvre Klagsgarden 7, 6016 Ålesund



05.08.2003
Ålesund kommune
Teknisk sektor
Avd. for plan og bygging
Jens Petter



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 295 Fnr: 0 Snr: 0

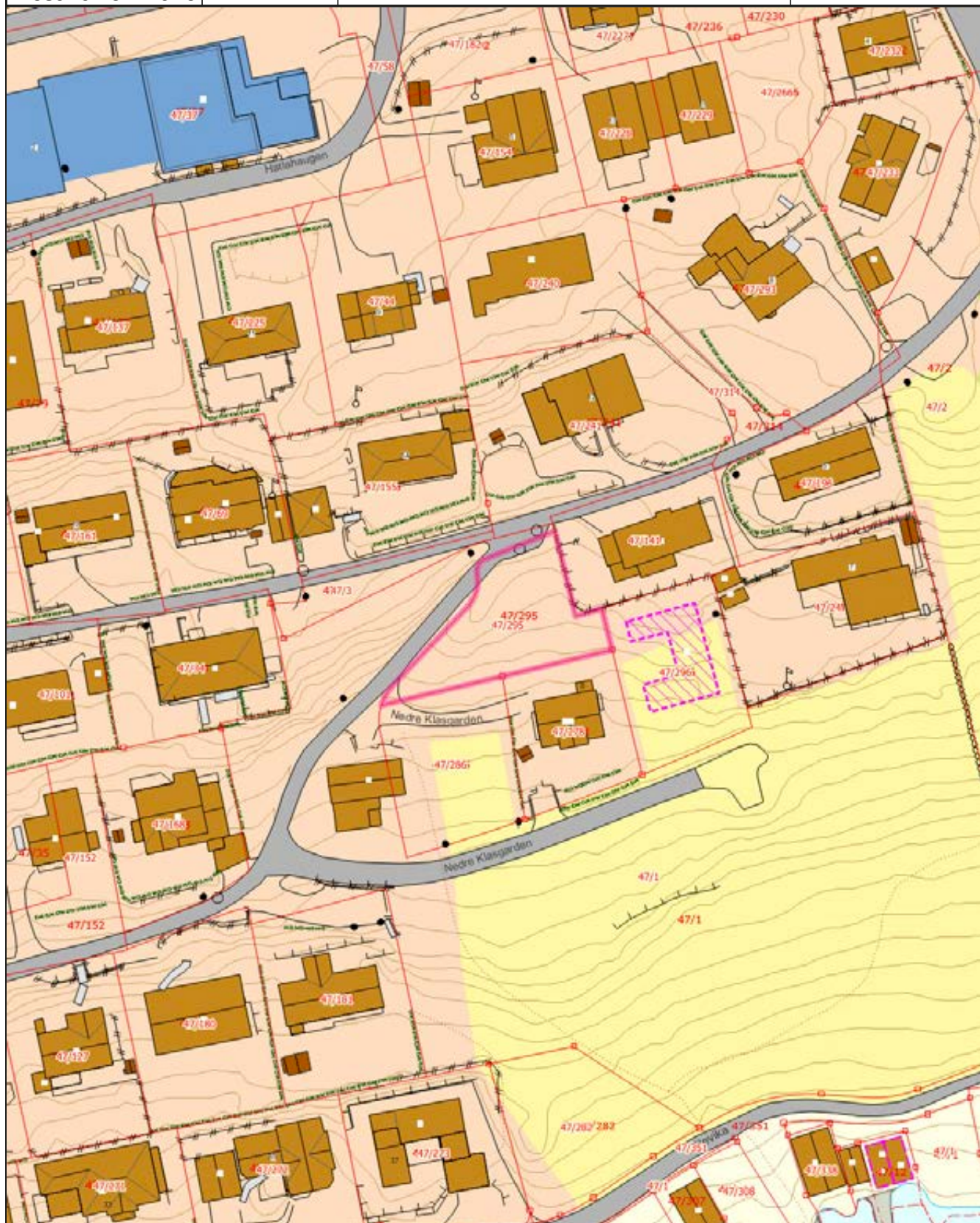
Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Husnummermedbokstav	Husnummer	Bygningspunkt
 PbTiltak Ca.angivelse	 Mast	 Gatelys (belysningspunkt)
 BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg	 Frittstående trappekant	 Frittstående trapp
 Molo	 Grenslinje-Nøyaktig måling	 Teiggrense generert
 Grenslinje-Skissenøyaktighet	 Teiggrense fiktiv	 Grensemerke
 Hekk	 MurFrittstående	 AnnetGjerde
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Kommunegrense
 Flaggstang	 Bygningsdelelinje	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant Annen Bygning	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje og uthus
 Annet vegareal avgrensning	 Fortauskant	 Sti
 Vegdekkekant	 Vegkant annet vegareal avgrensning	 Vegkantavkjørsel
 Traktorvegkant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Annen næring	 Hydrant	 Kumlokk
 Veg	 Gang- og sykkelveg	 InnsjøkantRegulert
 Høydekurve 1m Ålesund	 Forsenkningskurve Ålesund	 Eiendomsteig
 Kystkontur	 Dyrka mark	 Havflate
 Skog	 Bebygde område	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



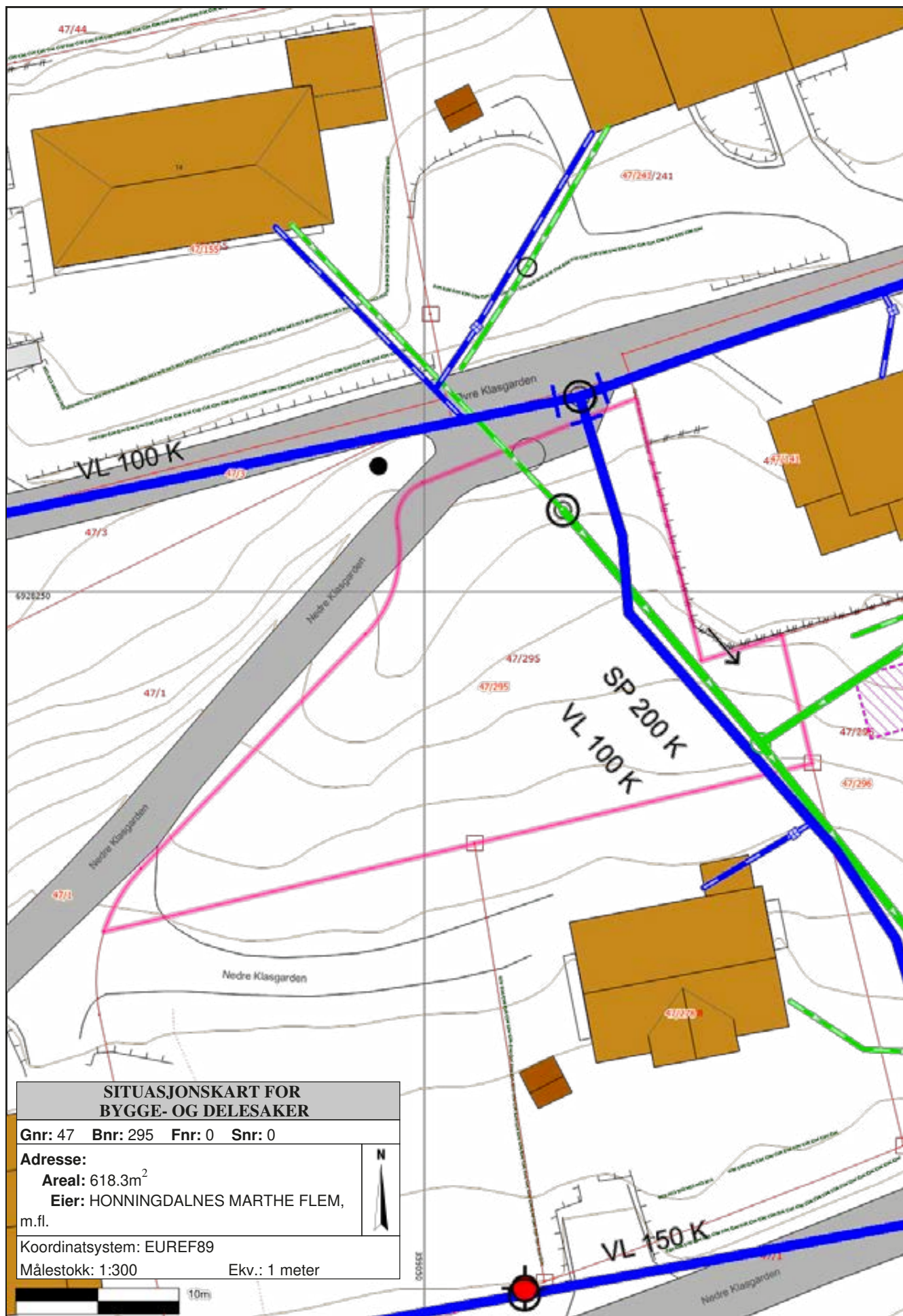
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Husnummermedbokstav	Husnummer	 PblTiltak Ca.angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	 Grensepunkt	 Frittstående trappekant
 Frittstående trapp	 Grenslinje-Nøyaktig måling	 Teiggrense fiktiv
 Grensemerke	 Hekk	 AnnetGjerde
 MurLoddrett	 Kommunegrense	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant Annen Bygning	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Annet vegareal avgrensning
 Sti	 Vegdekkekan	 Vegkantavkjørsel
 Traktorvegkant	 Udefinerte bygg	 Hydrant
 Kumlokk	 Veg	 InnsjøkantRegulert
 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig	 Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Europa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktovveg midtlinje		

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekkror
 Vannledning	 Datakabel	 Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 47 Bnr: 295 Fnr: 0 Snr: 0

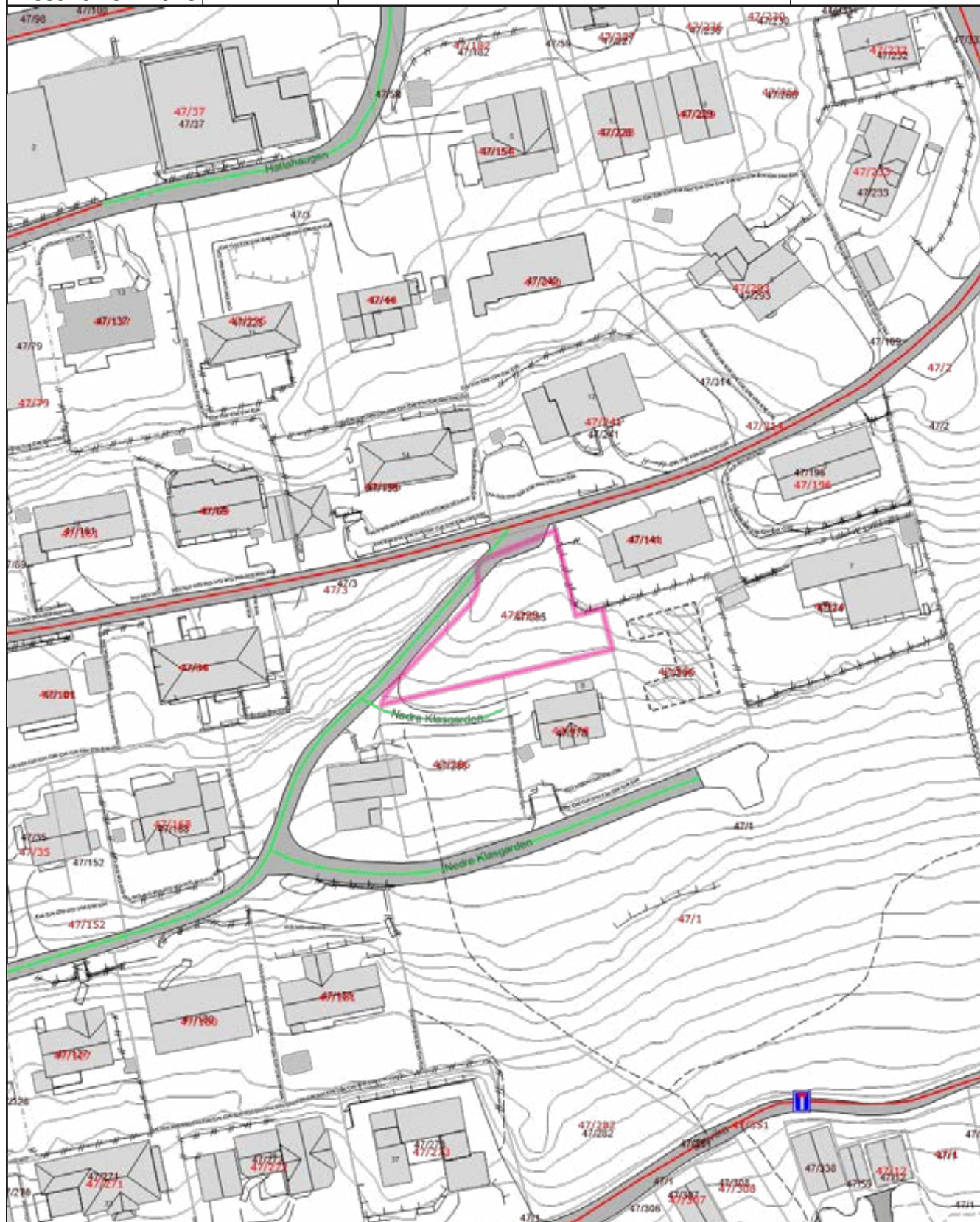
Adresse:

Adkomst:



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Husnummermedbokstav	Husnummer	 Vegsperring Vegnett
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 PbITiltak Ca.angivelse
Eiendomsteig	 Molo	 Udefinert bygning
 Kystkontur	 Sti	 Fortauskant
 VegkantAnnetVegareal	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 VegkantAvkjørsel	 BeskrivendeHjelpeLinjeAnlegg	 FrittståendeTrappKant
 MøneLinje.	 TakOverbyggKant	 TrappBygg
 Låvebru	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 FiktivAvgrensningForAnlegg
 Hekk	 MurFrittstående	 AnnetGjerde
 MurLoddrett	 Steingjerde	 VeggFrittstående
 Takkant	 Grunnmur	 Veranda
 Bygningslinje	 Taksprang	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Bygning	 Veg	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve 1m Ålesund	 Forsenkningskurve Ålesund	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

TEGNFORKLÅRING:

237

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL:

1. BYGGEOMRÅDER

-  BV - VILLAMESSIG BEBYGGELSE
-  BK - KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE
-  S - FORRETNINGER, KONTOR M.V.
-  SI - SERVICEINDUSTRY
-  O - OFFENTLIG BEBYGGELSE
-  A - ALMENNUTTIG FORMÅL

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG, FORTAU
-  GRØNTRABATT, O.L.
-  SMABÅTHAVN, BÅTOPPLAG

4. FRIOMRÅDER

-  F - PARK, TURVEG, LÆK

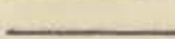
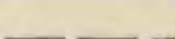
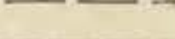
6. SPESIALOMRÅDER

-  SP - NAUSTBEBYGGELSE
-  SP - KLOAKKRENSEANLEGG

BL. § 26 ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- 
- 

STREKSYSMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRISS AV EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  SJØ

TEKNISK ETAT
Mott 23 JAN 1977
Ark nr.

MILJØOVERSENDER.
1854 / -1.9.76
PL.

REGULERINGSPLAN FOR HATLANE SYD

REVISJONER:

	DATO	SIGN.
Korrigert etter bygn. rådets vedtak av 23.10.1975 (sak 813/75)	12.11.75	Seh.
" " Fylkesmannens skriv av 6.4.1976 (vedr. fargesymboler)	28.4.76	"

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGN.LOVEN

	DATO	DATO		
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK	(2.11.72)	(27.2.75)	19.6.75.	23.10.75.
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	21.6-4.8.75			
BYSTYRETS VEDTAK				
STADFESTET AV Fylkesmann	25.5.76			

NORD-
RETNING:

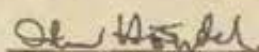


MÅLESTOKK 1:1000
EKVIDISTANSE = 1 METER

TEGNING NR.:

237

ALESUND BYPLANKONTOR, 10.6. 1975.


BYPLANSJEF





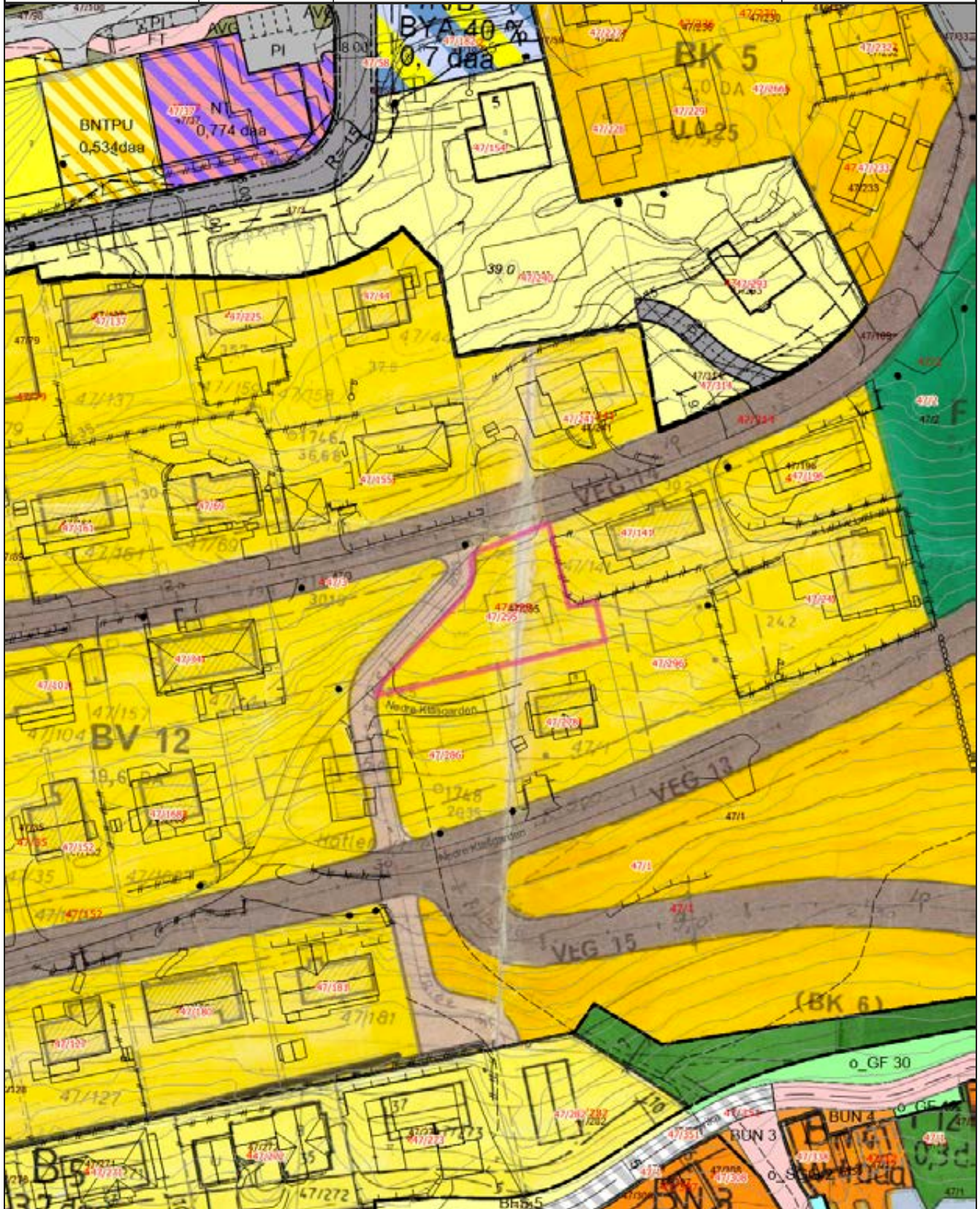
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 295	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Sti	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav	Husnummer
 Hydrant	 AnnetGjerde	 MurLoddrett
 MurFrittstående	 Steingjerde	 Frittstående trappekant
 Flaggstang	 AnnetVegarealAvgrensning	 Mast
 Gatelys (belysningspunkt)	 Vegdekkekanth	 VegkantAvkjørsel
 Fortauskant	 MøneLinje.	 Grunnmur
 Bygningsdelelinje	 Mønelinje	 Trapp inntill bygg
 TakOverbyggKant	 Låvebru	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 Annet gjerde	 FiktivAvgrensningForAnlegg	 BeskrivendeHjelpeLinjeAnlegg
 VeggFrittstående	 Veranda	 Takkant
 Bygningslinje	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Taksprang
 Høydekurve 1m Ålesund	 Forskningskurve Ålesund	 Kommunegrense
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert kjørefelt
 Regulert parkeringsfelt	 Måle- og avstandslinje	 Offentlig bygg - undervisning
 Kjøreveg	 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Uthus/Naust/Badehus	 Næring/tjenesteyting
 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	 Kjøreveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Gangveg/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - grøntareal
 Parkering	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	 Friområde
 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund	 PblTiltak Ca.angivelse

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HATLANE SYD I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I. byggeområder.

Område for offentlig bebyggelse.
Område for almennyttig formål.
Område for konsentrert boligbebyggelse.
Område for villamessig bebyggelse.
Område for forretning, kontor.
Område for serviceindustri.

II. trafikkområder.

Veger, herunder fortau og gangveger.
Småbåthavn - trafikkområde.

III. spesialområde.

Naustbebyggelse.
Kloakkrenseanlegg.

IV. friområde.

V. Fellesareal.

Avkjørsle.
Parkeringsplass.

§ 3.

Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere servitutter som strider mot disse bestemmelser.

Fellesbestemmelser

§ 5.

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen skal vises områder for beplantning. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil bli til ulempe for avkjørsel til offentlig veg.

§ 6.

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene, kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 7.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 9.

Bebyggelse skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, lekeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon.

§ 10.

Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytning og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

§ 11.

Netttransformatorer for elektrisitetsforsyningen kan innpasse i områder for konsentrert bebyggelse, offentlige områder, butikk- og serviceområder, samt friområder.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL ALMENNYTTIG FORMÅL.

§ 12.

Områdene skal nyttes til bebyggelse til almen bruk for lokalmiljøet, så som til møtelokaler, barneinstitusjoner, fritidssenter, o.l.

§ 13.

For disse områder skal de bestemmelser som er angitt for offentlig bebyggelse gjelde tilsvarende.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE.

§ 14.

Områdenes maksimale utnyttelsesgrad er angitt på planen. Rekkehus kan oppføres i inntil 2 etasjer. Blokker kan oppføres i inntil 4 etasjer.



§ 15.

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelseplan for hele feltet. Planen må vise terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, evt. forstøtningsmurer, garasje- og parkeringsplasser. De enkelte bør gies et miljømessig særpreg. Større konsentrasjoner av like rekkehus bør unngås.

§ 16.

Det skal innenfor områdene BK 1, BK 3, BK 4, BK 5, BK 9 og BK 10 avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.

Innenfor områdene BK 2, BK 6, BK 7 og BK 8 skal avsettes 1,25 biloppstillingsplass pr. leilighet. Herav skal 1 plass være garasje eller carport.

§ 17.

Det skal anlegges lekeplasser som etter bygningsrådets skjønn er tilfredsstillende både når det gjelder begrensnings og utforming.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE.

§ 18.

1. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse. Alle hus oppføres med mønetak og takvinkel på maksimum 27°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel endres, hvis den blir ens for samtlige hus. Bygningsrådet avgjør hva som menes med en husgruppe i hvert enkelt tilfelle.

2. Bygninger som oppføres på gjenliggende enkelttomter i eksisterende miljøer (sterkt utbygde områder) skal med hensyn til takform, takvinkel, byggehøyde og fasademessig utstyr og materialer, tilpasses det eksisterende miljø.

3. Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

§ 19.

Det skal for hvert hus avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene som garasje eller carport.

§ 20.

Det forutsettes oppført boliger i en eller to etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 6,6 m for to-etasjes boliger. For en-etasjes boliger i sterkt skrånende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m.



BESTEMMELSER FOR FORRETNINGS- OG SERVICEBEBYGGELSE.

§ 21.

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting o.l. med tilhørende kontorer, lagerrom og andre ytre rom.

§ 22.

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 23.

Lasting og lossing av varer skal skje i tilknytning til egen serviceinngang. Forsiden forbeholdes fotgjengere, og for kjørende kunder egen parkeringsplass.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR SERVICEINDUSTRI.

§ 24.

Bebyggelse skal nyttes til kontorer, lager, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer, bilverksteder og anlegg for bilomsetning kan tillates når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende eller er til hinder for den offentlige ferdsel. Butikker kan innredes når det etter bygningsrådets skjønn ikke fører til ulemper for den offentlige ferdsel.

Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift såsom vaktmesterboliger o.l.

§ 25.

Bebyggelsen skal oppføres med maximal utnyttelsesgrad 1,5.

BESTEMMELSER FOR NAUTOMRÅDE.

§ 26.

Naust skal oppføres med mønetak og ha en takvinkel mellom 35° og 45° som tekningenmateriale kan godkjennes torv, og takvinkel skal da være 30°.

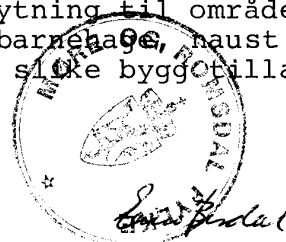
§ 27.

Ubebygde deler av naustområder skal holdes ryddig. Innhegninger tillates ikke.

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE.

§ 28.

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.





KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028

ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 nr. 1)

Nåværende	Framtidig	
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse - naust
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Forretninger
		Offentlig eller privat tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse og anlegg
		Grav- og umelund
		Kombinert bebyggelse og anlegg

Sikringsoner

Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)

Hensynsoner

H560 Bevaring naturmiljø

H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)

Båndleggingsoner

Nåværende	Framtidig	
		H710 Båndlegging for regulering etter pbl.
		H720 Båndlegging etter lov om naturvern
		H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
		Automatisk freda kulturminner med sikringsoner

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 nr. 2)

Nåværende	Framtidig	
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Havn
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselslinjer med vertikalnivå

Nåværende	Framtidig	
		Fjernveg - tunnel
		Fjernveg - på bakken
		Fjernveg - bru
		Hovedveg - tunnel
		Hovedveg - på bakken
		Hovedveg - bru
		Samleveg - på bakken
		Adkomstveg - på bakken
		Sykkelveg - på bakken
		Gangveg - på bakken
		Turveg/turdrag - på bakken

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Frrområde
		Naturområde

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål - LNF (PBL §11-7 nr. 5)

Nåværende	
	LNF for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
	LNF
	LNF for spredt boligbebyggelse

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)
	Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
	Grense for båndleggingsoner
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner
	Grense for sikringsoner

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende stradsone (PBL §11-7 nr. 6)

Nåværende	Framtidig	
		Drikkevann
		Småbåthavn
		Badeplass
		Område for natur, ferdsl, fiske, og friluftsliv
		Natur, friluftsliv, ferdsl, fiske, og akvakulturområde
		Kombinerte formål i sjø - trenings- og regattabane

Bokstavbruk i planen

B	Barnehage	N	Næring (industri/håndverk/lager)
BS	Brannstasjon	PF	Plasskrevende varer
D	Deponi	P	Parkering
F	Forretning	O	Omsorgsenter
G	Gravsted	S	Skole
H	Sykehus	T	Terminal
K	Kontor		

Faresoner

	H310	Ras- og skredfare
	H320	Flomfare
	H370_1	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) - Sone I
	H370_2	Høyspenningsanlegg (magnetisk felt med over 0,4 µT) - Sone II
	H390	Annen fare

Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak			DATO	SIGN.			
Revisjon A			25.02.2016				
Revisjon B			12.09.2016				
Revisjon C			12.12.2016				
Revisjon D			16.02.2017				
Revisjon E Retting av kartteknisk feil etter vedtak av kommunen (SOSI-kode for LNF-områder ble endret fra kode 5200 til 5100)			30.08.2021				
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.		
Varsel om oppstart av planarbeidet				29.06.2013			
Fastsetting av planprogram		Formannskapet	125/13	28.10.2013			
1.gangs behandling		Formannskapet	082/15	23.06.2015			
1.gangs offentlig ettersyn				01.07. - 02.09.2015			
2.gangs behandling		Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016			
2.gangs offentlig ettersyn				16.03. - 04.05.2016			
Begrenset høringsrunde 1				31.08. - 12.09.2016			
3.gangs behandling		Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016			
Behandling i bystyre		Bystyret	110/16	24.11.2016			
Begrenset høringsrunde 2				19.12.16. - 06.02.17			
4.gangs behandling		Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017			
Egengodkjenning		Bystyret	019/17	09.03.2017			
UTARBEIDET AV:							
 Virksomhet Plan og bygning GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING		DATO:		SAKSBEHANDLER:		KONSTRUERT/DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:	
		12.06.2015		John H. Fylling		Gordana Begic	
		Målestokk:		M=1:20 000		Revisjon:	
						E	
		UTM sone 32 / Euro89		Papirkvalitet: Jet Set JS02490 g m2			

Tegnforklaring

	Sti		Traktorveg		Fylkesveg boks
	Fylkesveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..		Privatveg gatenavn..
	GangSykkelvegKant		AnnetVegarealAvgrensning		VegdekkeKant
	Vegrekkverk		Grunnmur		TakOverbyggKant
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15		Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
	Eiendomsgrense fiktiv		FlytebryggeKant		Idrettsanlegg
	Veranda		Takkant		Byggetiltak Stikningsberegnet
	Byggetiltak Ca. angivelse		Høydekurve 5m Ålesund		Kommunegrense
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Bygg godkjent revet
	Plangrense		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig		Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
	Atkomstveg - Tunnel - Fremtidig		Sykkelveg - På bakken - Fremtidig		Gangveg - På bakken - Fremtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
	Farled - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Grense for båndleggingssoner		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Boligbebyggelse		Fritidsbebyggelse		Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsvirksomhet		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Boligbebyggelse		Parkering		Blågrønnstruktur
	Friområde		Naturområde		Friluftsområde
	Plangrense		Farled - Nåværende		Grense for arealformål
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		PblTiltak Ca.angivelse		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2016 - 2028



Detalj Rønnebergbua.

Foto: John H. Fylling

VH Plan og bygning - 12.06.2015
Godkjent 09.03.2017

INNHold

Innledning	3
I. Generelle bestemmelser og retningslinjer	3
1. PLANENS RETTSVIRKNING – FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER (PBL. § 1-5)	3
2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1)	4
3. UTBYGGINGSAVTALER (PBL. § 11-9 NR. 2, JF. § 17-2)	5
4. REKKEFØLGEKRAV OG KRAV TIL INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR. 3 OG 4)	6
5. BARN OG UNGE	8
6. LANDSKAP OG GRØNTSTRUKTUR	8
7. TEKNISK INFRASTRUKTUR, KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET	9
8. PARKERING	13
9. HANDEL	17
II. Bestemmelser og retningslinjer for arealformål	18
10. FORTETTINGSSTRATEGI	18
11. BOKVALITET	20
12. KRAV TIL LEIKEAREAL FOR BOLIG (PBL. § 11-9, NR. 5, 6)	22
13. GRØNTSTRUKTUR	26
14. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)	27
15. SMÅBÅTHAVNER	27
16. NAUST OG FLYTEBRYGGER	27
III. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner	28
17. KULTURMINNER, KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP	28
18. AKTSOMHETSOMRÅDER	29
19. NATURMILJØ	31
20. SONER MED BÅNDLEGGING	31
21. AVVIKSSONE STØY	32
22. SIKRING AV DRIKKEVANNSKILDER	32
IV. Bestemmelsesområder	35
23. MARKA	35
V. Vedlegg: Temaplaner og temakart	35
VI. Vedlegg: Leikeplassbestemmelsene – regne- og tegneeksempel (retningslinjer)	47

Revisjoner		Dato
Rev. E	Mindre kartteknisk feil i plankartet til kommuneplanen ble rettet opp. SOSI-kode for LNF-områder er justert fra 5200 til 5100, slik at kartet er iht. nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner. Bestemmelsene og retningslinjene er ikke endret. Justeringen i plankartet endrer ikke planens intensjon og juridiske virkning.	30.08.2021

Innledning

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbeskrivelse og bestemmelser med retningslinjer. Retningslinjene er vist i *kursiv* sammen med bestemmelsene de utfyller.

Bestemmelsene legges til grunn i kommunens behandling av planforslag og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene henviser også til kommunens kartdatabase (Ålesundskart), temaplaner, temakart og veiledninger, samt nasjonale retningslinjer.

Kommunens vedtekter basert på plan- og bygningsloven (pbl.) fra 1985 (herunder leikeplass-normen, parkeringsvedtektene, grunnlag for utbyggingsavtaler, tilknytningsplikt til fjernvarme) erstattes av disse bestemmelsene.

I. Generelle bestemmelser og retningslinjer

1. PLANENS RETTSVIRKNING – FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANER (PBL. § 1-5)

§ 1.1 Kommuneplanens arealdel går foran eldre rikspolitiske bestemmelser, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, men faller bort i den utstrekning den strider mot slike bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

Rettsvirkningen av følgende reguleringsplaner settes til side til fordel for arealplanen:

- 209 - Store Nørve og Larsgården (05.05.1972), del av plan – industriområde rundt oljetankanlegget
- 233 - Emblem sentrum m/endringer (21.11.1975)
- 253 - Lerstadvika industriområde (03.11.1977)
- 270 - Sørneset – Skuggenhaugen, innfartsvegen med tilstøtende område (27.06.1979), del av plan - offentlig areal på Fredsberg
- 275 - Spjelkavik – Vegsund, del 1 (11.03.1980) med div. endringer – området vest for Spjelkavikvegen - Blindheimsbreivika
- 280 - Blindheim del 1 (08.09.1980), del av plan – området BK1.
- 286 - Emblem sentrum, omlegging av veg (09.04.1981)
- 293 - Emblem sentrum, endring v/bedehuset (11.06.1982)
- 302 - Slinningen – Olsvikskaret del 2 (26.05.1982), del av plan – boligområdet B15
- 303 - Emblem sentrum, sløyfing av veg 8 (06.08.1982)
- 329 - Emblemsvåg – Flisnes (08.05.1985), del av plan - område S
- 334 - Kverve (03.10.1985)
- 344 - Nakken – Breivika (27.10.1983), vestre del av planområdet
- 393 - Spjelkavikneset (26.11.1991)
- 467 - Jervell-eiendommen, innenfor reguleringsområdet Borgundgavlen – Skuggen (04.10.2001) – vestre del

Arealdelens bestemmelser og retningslinjer for utbygging gjelder i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser.

§ 1.2 Der eneboligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse) i eldre reguleringsplaner mangler angivelse av grad av utnytting, eller angir U-grad, gjelder følgende: Maks. %-BYA=27.

2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL. § 11-9, NR. 1)

§ 2.1 Det skal foreligge områderegulering for områder avgrenset i Temaplan 1: Reguleringsplankrav, før detaljregulering kan vedtas. Dette gjelder:

- Skarbøvika - bydelssenter
- Aspøya/Nørvøya (inkl. containerhavna i Skutvika, tunnel under Brosundet, planbestemmelser verne- og byformingsplanen)
- Knutepunkta: Campus Ålesund og Sykehusområdet på Åse
- Volsdalsberga
- Moaområdet
- Blindheimsbreivika
- Emblems sentrale områder
- Tudalen - Akslen, Emblem
- Kverve, Ellingsøya
- Vik, Ellingsøya
- Bjørge nord, Ellingsøya

Retningslinjer:

Justering av grenser og eventuell oppdeling i mindre områdeplaner kan gjøres etter nærmere vurdering.

§ 2.2 For øvrige utbyggingsområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

Retningslinjer:

Ålesund kommunes veiledningsmateriale og dokumentmaler skal brukes ved utarbeiding av planforslag.

I planarbeidet skal følgende tema utredes:

- Helsemessige forhold (støy, støv, forurensing, elektromagnetiske felt m.fl.)
- Klima og energibruk
- Natur-, friluftsliv- og landbruksinteresser
- Kulturminneinteresser
- Samfunnssikkerhet og beredskap
- Barn og unges interesser (se også kapittel 5 og 12)
- Teknisk og sosial infrastruktur, herunder barnehage- og skolekapasitet og helse- og sosialtjenester
- Boligsosiale behov, herunder universell utforming

I forbindelse med areaplanarbeidet er det utarbeidet en konsekvensutredning (KU) og en ROS-analyse for alle framtidige utbyggingsområder i planforslaget. For å minimere negative virkninger er det ført opp avbøtende tiltak i KU som en forutsetning for utbygging. Dette skal brukes som vurderingsgrunnlag i planarbeidet.

Spesielt for bydelene 03-Aspøy og 04-Nørvøy ytre:

- Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum, 1991

Situasjonsbeskrivelsen og mulige konsekvenser av planen for disse temaene skal være en del av planbeskrivelsen.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak legges følgende temaplaner og -kart til grunn:

- Temaplan 1: Reguleringsplankrav
- Temaplan 2: Senterstruktur
- Temaplan 3: Fortettingsstrategi
- Temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap
- Temaplan 5: Aktsomhetsområder
- Temakart A: Grønt/blått
- Temakart B: Gatebruk bysentrum
- Temakart C: Hovednett sykkel med viktige målpunkt
- Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet

For nye utbyggingsområder angir konsekvensutredningen (vedleggshefte 3) og ROS-analysen (vedleggshefte 4) mulige avbøtende tiltak og andre føringer. Disse skal legges til grunn for planarbeidet.

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

§ 3.1 Geografisk avgrensning

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til pbl. § 17-2, der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.

§ 3.2 Tidspunkt og avgrensning etter type tiltak

I tilfeller der det blir inngått utbyggingsavtale, skal denne være undertegnet før igangsettingstillatelse gis.

Tiltak det kan inngås utbyggingsavtale for er for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder og felles uteoppholdsareal. Som offentlige anlegg anses også overvannsanlegg, renovasjonsanlegg og ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

§ 3.3 Boligososiale tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til

bygningenes utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en del av boligene.

§ 3.4 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Prinsippet om full kostnadsoverveltning, som vedtatt senest i bystyresak 117/06, opprettholdes.

Retningslinjer:

De til enhver tid gjeldende "Kommunale retningslinjer for privat utbygging med utbyggingsavtale" skal følges.

Bystyret har fattet egne vedtak om kostnadsfordeling for opprusting av samleveg på Ellingsøya (sak 029/08 og 051/09).

4. REKKEFØLGEKRAV OG KRAV TIL INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR. 3 OG 4)

§ 4.1 Før framtidige utbyggingsområder tas i bruk skal følgende forhold være tilfredsstillende ivarettatt:

- Nødvendige teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, overvann, renovasjon, energiforsyning).
- Blågrønnstruktur (friområder, leikeområder, herunder også adkomst til overordnet grønnstruktur og gang- og sykkelvegnett).
- Trafikksikre løsninger for myke trafikanter, herunder trygge skoleveger og generelt trygge tilbud langs veger og ved krysningspunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområder tas i bruk.

§ 4.2 Trafikksikringstiltak på enkeltområder

For disse delområdene gjelder følgende rekkefølgekrav:

- Fv 60 Emblem: Utbedring/sanering av kryss på Fv 60, utbygging av sidevegnett, tilbud for gående og syklende, oppgradering av bussholdeplasser og planfrie krysningspunkt er et krav før det kan tillates nye utbyggingsområder på Emblem.
- FV 397 Tørla/Hankane/Humla: Det kan ikke tillates nye utbyggingsområder før det er gjort nødvendige vegutvidinger samt bygget gang- og sykkelveg/fortau.
- Fv 107 Ellingsøya generelt: Utbedring av kryss på Fv 107, tilbud for gående-/syklende, oppgradering av bussholdeplasser og planfrie krysningspunkt kreves før det kan tillates nye utbyggingsområder på Ellingsøya.
- Fv 107 Bjørge: Fortetting på Vik og Stokke kan ikke skje før det etablert trygg fotgjengerkryssing.
- Fv 390 Skarbøvika: Her legges det opp til omdisponering av industriareal til sentrumsformål. Dersom det tillates nye boliger på østsida av Fv 397 må det etableres gang- og sykkelveg på denne sida av vegen og trygge krysningspunkt.
- E136 Skutvika: Etablering av trygge krysningspunkt skal skje før utbygging.
- Fv 369 Borgundfjordvegen: Her må det etableres tosidig fortausløsning, for å unngå at myke trafikanter krysser tilfeldig.

Retningslinjer:

Ved utbedring av smale og vanskelige vegstrekninger der det ikke er mulig å oppnå ideelle løsninger for alle trafikanter, skal "smarte" løsninger som trygger myke trafikanter velges.

Ved etablering av flere boenheter bør det legges til rette for felles renovasjonsløsninger.

Fellssystemer for innsamling av avfall, slik som nedgravde løsninger, skal foretrekkes i tettbebygde strøk.

Kommunens vedtatte tekniske normer skal følges:

- Norm for veg- og gateutforming
- Norm for parker og friområder
- Norm for vann- og avløp
- Sanitærreglement
- Lokal renovasjonsforskrift, herunder krav om renovasjonsteknisk plan i forbindelse med planlegging og tiltak

§ 4.3 Regulering av nye områder og omregulering kan ikke settes i gang før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt, eller vil bli tilfredsstillende ivaretatt innen rimelig tid:

- Helse- og sosialtjenestetilbud
- Barnehagekapasitet
- Skolekapasitet

Retningslinjer:

Rimelig tid betyr at tilbudet/tjenesten har tilstrekkelig kapasitet innen 2 år etter planvedtak.

§ 4.4 Avstand til veg ved plassering av bygninger

Der eiendom ligger inntil privat veg og det ikke er definert byggegrense i reguleringsplan, skal bygninger på inntil 50 m² plasseres minimum 2 m fra eksisterende veggrunn. Ved avvik mellom regulert og opparbeidet veg skal regulert veg legges til grunn, men likevel slik at tiltaket i mellomtiden ikke ødelegger for eksisterende situasjon. Veggrunn defineres som kjørebane pluss nødvendig sideareal jf. kommunens veg- og gatenorm.

Der garasje plasseres parallelt med privat veg skal bygget ha en avstand på minst 2 m til formålsgrænse mot privat veg eller til eksisterende veggrunn i uregulert område. Om garasjen plasseres vinkelrett (med porten mot den private vegen) kreves det en avstand på minst 6 m fra porten.

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

§ 4.5 Avstand til offentlige ledninger

Kommunens gjeldende "VA-norm" skal følges med hensyn til avstand til offentlige ledninger.

5. BARN OG UNGE

§ 5.1 Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Behov for varierte leike- og oppholdsarealer, trygg ferdsel og snarveger skal ivaretas.

Retningslinjer:

Kommunen ønsker å legge til rette for helsefremmende levekår som bidrar til at barna får utvikle seg i et sosialt bærekraftig oppvekstmiljø. Det skal tas særlig hensyn til trafiksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. (Se også kap. 12.)

§ 5.2 Ved søknad om omdisponering av areal som i plan er avsatt til uterom, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, eller som uavhengig av gjeldende disponering er i bruk til leik eller er egnet for leik, skal det gjøres en vurdering av leike- og oppholdssituasjonen. Ved omdisponering skal det samtidig skaffes fullverdig erstatning.

Retningslinjer:

Om et område er i bruk til leik kan blant annet dokumenteres ved bruk av barnetråkkregistreringen. Ved vurdering av erstatningsareal bør tilsvarende kvalitet, avstand, tilgjengelighet, funksjon og størrelse på arealet legges til grunn.

§ 5.3 Medvirkning

Barn og unge skal involveres i alle arealplansaker, bl.a. gjennom aktiv bruk av barnetråkkregistrering. I tillegg skal det vurderes om det er behov for andre særskilte medvirkningsopplegg. Dokumentasjon om medvirkningsprosessen skal følge saken.

Retningslinjer:

Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem så tidlig som mulig. Ålesund kommune har gjennomført barnetråkk i 2014. Registreringen er tilgjengelig på Ålesundkart. Barnetråkkregistreringer skal brukes som dokumentasjon i plan- og byggesaker.

Behov for ny kunnskapsinnhenting gjennom supplerende barnetråkkregistrering eller andre opplegg samt aktuell deltakerkrets vurderes sammen med barnerepresentant. Omfang og behov for medvirkning er nærmere beskrevet i kommunens Veileder for medvirkning.

6. LANDSKAP OG GRØNTSTRUKTUR

§ 6.1 Vurdering etter naturmangfoldloven

Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldlovens kapittel II. Forekomster av utvalgte naturtyper skal bevares og utvikles, jf. kap. 19 (hensynssone naturmiljø). Forekomster av viktige naturtyper og arter av særlig stor eller stor nasjonal forvaltningsinteresse skal bevares og utvikles i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Fremmede organismer

Retningslinjer:

Ved all flytting av løsmasser eller andre masser skal den ansvarlige sørge for at det ikke spres fremmede organismer som kan medføre uheldige følger for det biologiske mangfoldet, jf. naturmangfoldlovens kap. IV og forskrift om fremmede organismer.

§ 6.2 Vassdrag

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas.

Andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendringer er ikke tillatt innenfor grøntkorridoren. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan.

Bekker og elver skal holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon (jf. vannressursloven § 11).

Retningslinjer:

Temakart A: Grønt/blått viser grøntkorridorer langs vassdragene. Denne avgrensningen er retningsgivende for hvor denne bestemmelsen skal gjelde.

Tiltak som fremmer friluftslivet kan tillates så fremt viktige økologiske og/eller landskapsmessige funksjoner blir opprettholdt.

For områder innenfor nedslagsfelt for drikkevannskilder gjelder hensynssone med egne bestemmelser, jf. hovedavsnitt III.

I planarbeid bør tiltak som er nevnt i § 2.2 ikke plasseres nærmere enn 10 m fra grensa til grøntkorridoren.

Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

Endring av bekke- og elveløp og ev. bekkelukking skal normalt godkjennes av NVE.

§ 6.3 Landskap

Uheldige konsekvenser for landskap slik som dominerende bygg og brudd i landskaps-silhuett skal unngås. Viktige landskapselementer som alléer, trekker og store trær skal kartlegges i forbindelse med planlegging eller tiltak, og bevares i den grad det er praktisk gjennomførbart.

7. TEKNISK INFRASTRUKTUR, KLIMATILPASNING, MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 7.1 ROS-analyse

Samfunnssikkerhet og beredskap skal ivaretas i arealplanleggingen. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplaner og i byggesaksbehandling. Alle reguleringsplaner skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. pbl. § 4-3.

Retningslinjer: Fylkesmannen i Møre og Romsdal har utarbeidet en sjekkliste for ROS-analyser, denne skal brukes ved reguleringsplaner. Det vises også til ROS-analysen til arealdelen, vedleggshefte C.

§ 7.2 Krav om VA-rammeplan

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det som hovedregel utarbeides en VA-rammeplan (overordnet vann- og avløpsplan).

Retningslinjer:

Rammeplanen skal samordne VA-løsninger med tilgrensende planer eller områder. Den bør utarbeides i tråd med Ålesund kommune sin VA-norm, vedlegg 1. VA-rammeplanen skal blant annet kartlegge og sikre arealer for overvannshåndtering og om mulig beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i det offentlige rom. Terreng- og overflateutforming, grøntstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

Norsk vann har utarbeidet veileder (rapport 190/2012) for klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer. Veiledningen kan benyttes som et hjelpemiddel i å oppnå bedre integrering av klimatilpasningstiltak og inkludere dette i kommunens planarbeid.

§ 7.3 Overvannshåndtering

Alle planforslag skal beskrive hvordan overvann håndteres på og nedstrøms planområdet. Spesiell oppmerksomhet skal rettes på konsekvensene av økt avrenning på grunn av ombygginger fra grønne til tette flater. Skadeforebyggende tiltak skal om nødvendig angis beskrives innenfor og nedstrøms planområde.

Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvannshåndtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forsinke og fordrøye, samt sikre trygge flomveger.

Ved bygge- og anleggstiltak i områder med fellessystem skal overvannsmengden til ledningsnettets søkes redusert.

Retningslinjer:

Kommunens VA-norm stiller krav til og gir nærmere beskrivelse av overvannshåndtering og hvilke løsninger som bør vurderes.

Norsk vann har utarbeidet veileder (rapport 162/2008) for klimatilpasset overvannshåndtering. Veiledningen kan benyttes som et hjelpemiddel for valg av overvannsløsninger.

§ 7.4 Krav til slokkevann

Det skal være tilstrekkelig slokkevannskapasitet ved alle utbygginger for å dekke brannvesenets behov.

Retningslinjer:

Brannvannsforsyning må være i tråd med TEKs bestemmelser og blir ellers regulert av brann- og eksplosjonsvernlova, drikkevannsforskrifta og kommunens VA-norm.

Fortettingsstrategien medfører i mange tilfeller utbygging av større boligkomplekser i områder hvor det før var småhusbebyggelse. Dette stiller skjerpede krav til dekning av slukkevann. Brannvannsforsyning skal tilfredsstille krav til slukkevannsmengder mv. uten at det går ut over krava til leveringssikkerhet, mengde og kvalitet for drikkevannsforsyninga.

VA/Miljø-blad nr. 82, Vann til brannslukking, gir en innføring i regelverk for slokkevann.

§ 7.5 Flomveger

Naturlige flomveger skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveger. Bygninger og anlegg ved flomveger skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Retningslinjer:

Dersom overvannssystemet blir overbelastet, tett til eller ødelagt skal det finnes et avrenningssystem (flomveger) på overflaten som vannet kan renne bort på uten uakseptable skadevirkninger. Slike flomveger kan være veger, parkeringsplasser, grøfter osv. For nærmere beskrivelse se kommunens VA-norm.

Utbyggingsplaner bør ha vurdert konsekvensene og behovet for flomveger ved helt ekstreme nedbørsituasjoner som har forekommet i Norge/Norden de siste årene, dvs. mer enn 60 mm nedbør på en time og mer enn 100 mm nedbør på to timer. I slike situasjoner kan og bør påregnes at også vegene tas i bruk som flomveger.

§ 7.6 Havnivåstigning (stormflo)

Reguleringsplaner og tiltak etter pbl. § 20-1 som ligger på eller lavere enn NN 54 kote 3,3 skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Retningslinjer:

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter rapporten «håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 7.7 Flodbølge som følge av skred fra Åkneset

I reguleringsplaner som ligger innenfor sone for oppskylling fra flodbølgen fra skred fra Åkneset skal utbygging ikke skje før det kan dokumenteres at disse planene oppfyller vilkårene i byggt teknisk forskrift (TEK 10 § 7-3).

Retningslinjer:

Åknes-rapport nr. 05-2011 viser hvilke soner som dette gjelder, dette er også vist i Web-innsyn.

§ 7.8 Skred og steinsprang

Skredsikkerhet og bebyggbarhet skal dokumenteres i forbindelse med alle nye reguleringsplaner. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert tidligere, skal dette gjøres ved byggesøknad.

Retningslinjer:

NVE retningslinje 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet. For å identifisere potensielle fareområder vises det til hensynssone ras og skred og tilhørende bestemmelse i kap. 18.

§ 7.9 Forurensset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Retningslinjer:

I områder der det er sannsynlig å anta at det kan være forurensset grunn, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av en eventuell forurensning. Hvis forurensning påvises, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jf. forurensningsforskriftens kap. 2. I bysentrum må det påregnes at jorda kan være forurensset både på grunn av bybrannen og lang tids biltrafikk.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009, eller etterfølgende revisjoner av denne. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007, eller etterfølgende revisjoner av denne, bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 7.10 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs overholder gjeldende regelverk/retningslinjer. Støyskjerming skal ikke være dominerende og skal ha god estetisk/visuell kvalitet.

Retningslinjer:

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging.

Statens vegvesens støyvarslingskart for hovedvegnettet skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger, jf. Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet.

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

Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

§ 7.11 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysoner, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§ 7.12 I rød støysoner tillates det ikke støyfølsom arealbruk, med unntak av områder innenfor avvikssonene, jf. bestemmelse under kap. 22. Avvikssone støy og Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet.

Retningslinjer:

Med støyfølsom arealbruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner og rekreasjonsarealer.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.

§ 7.13 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Retningslinje:

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 (eller senere revisjoner av disse), skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

Det er ikke utarbeidet et luftsonekart for kommunen. Luftforurensing og tiltak mot luftforurensing må utredes i områder som kan være utsatt for luftforurensing:

- *Områder i nærheten av veier med årsgjennsnittstrafikk over 8.000 kjøretøy/døgn*
- *Områder som ligger i rød eller gul støysone*
- *Områder i nærheten av tunnelåpninger og store havneområder*
- *Områder i nærheten av annen luftforurensende virksomhet*

§ 7.14 Energibruk i bygg

I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.

Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme gitt etter energiloven skal bygninger som oppføres tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det samme gjelder ved hovedombygging. Kommunen kan i enkeltsaker eller plansaker godkjenne andre energiformer dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre.

8. PARKERING

Retningslinjer:

Det er ikke utformet en egen parkeringsstrategi i kommuneplanens arealdel, men med bakgrunn i kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale føringer er parkeringskravene utformet med bakgrunn i følgende målsettinger:

Begrense trafikkveksten gjennom en restriktiv parkeringspolitikk. I kommuneplanens samfunnsdel har bystyret vedtatt et mål om at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. En av mange strategier for å nå dette målet lyder slik: «Restriktive tiltak for å begrense biltrafikken, slik som fjerning av gateparkering, enveiskjøring eller tilsvarende tiltak skal gjennomføres.»

Maksimalkrav for næringsparkering og minimumskrav for sykkelparkering er et av flere viktige restriktive virkemidler for å bidra til å begrense trafikkveksten. Særlig i områder med god tilgjengelighet for gående og syklende og et tilstrekkelig kollektivtilbud, er det å

begrense mulighetene for arbeidsreiseparkering og parkering til forretninger et effektivt virkemiddel. Parkeringsmulighetene skal ikke fjernes, men de skal begrenses slik at de som har andre alternativer i større grad velger dette. Også i områder med begrenset vegkapasitet med dårlig framkommelighet for biltrafikk, og ikke minst for kollektivtrafikk, er en stram parkeringspolitikk et nødvendig virkemiddel.

I kommuneplanens arealdel er det derfor lagt inn maksimumskrav for kontor og forretning i bysentrum, på Moa og i knutepunktene. Det er også lagt inn minimumskrav for sykkel i alle områder. Fjerning av gateparkering og andre restriktive tiltak må gjennomføres gjennom andre prosesser.

Økonomisere med næringsarealene med restriksjoner på overflateparkering. Kommunen har begrenset areal for framtidig næringsutvikling. Det er derfor svært viktig med god arealutnyttelse.

I kommuneplanens arealdel settes det et tak på overflateparkering, dette vil både begrense en uheldig nedbygging og bidra til å jevne ut konkurranseforholdet mellom næringslokalisering i de ulike delen av kommunen.

Forhindre uønsket parkering på offentlige veier og gater. For bolig og øvrige byggeformål skal det etableres tilstrekkelig med parkeringsplasser for biler og sykler på egen grunn slik at det ikke oppstår større problemer med fremmedparkering. Fremmedparkering i gater og veier der parkeringsadgangen ikke er regulert, medfører problemer for nærmiljøet i form av økt trafikk og dårligere parkeringstilgjengelighet, og kan gi vanskeligere vegvedlikehold, særlig om vinteren. Trafikksikkerheten blir dårligere og barns skoleveg mer utrygg. I områder med soneparkering vil ny bebyggelse uten parkering på egen grunn føre til større press på parkeringstilbudet for beboerne i den eldre bebyggelsen.

Temakart B: Gatebruk bysentrum angir prinsipper for parkering i ulike typer gater og byrom:

- *Nivå 1 – gate med offentlig karakter: Korttidsparkering*
- *Nivå 2 – gate med halvoffentlig karakter: Mellomlang parkeringstid. Alternativt soneparkering.*
- *Nivå 3 – gate med privat karakter: Langtidsparkering, boligparkering, soneparkering.*
- *Byrom: Generelt skal ikke byrom benyttes til parkering. Korttidsparkering i randsoner kan tillates i spesielle tilfeller.*

Tilstrekkelig boligparkering på egen grunn er viktig for å unngå uønsket parkering på offentlig areal, derfor videreføres prinsippet om minimumskrav til parkering for bolig. Minimumskravet er senket, men utbygger kan selv foreslå å legge til rette for flere parkeringsplasser enn minimumskravet om arealet tillater det.

BESTEMMELSER

§ 8.1 Fellesbestemmelser

Biloppstillingsplasser reservert for bevegelseshemmede skal utgjøre 10 % av de første hundre og deretter 5 % for de neste. Ved kontor og publikumsrettede virksomheter skal det reserveres 0,1 plass per 150 m² BRA for bevegelseshemmede. Det skal være minimum 1 plass ved kontor og publikumsrettede virksomheter. Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede skal være i umiddelbar nærhet til boligen/virksomheten.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

Biloppstillingsplasser skal kunne brukes uavhengig av hverandre.

Ved bruksendring og ombygging av bygninger i bysentrum, beregnes antall parkeringsplasser iht. tabell, men med fratrekk av tidligere godkjent bruk.

Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, med flere enn 10 parkeringsplasser, skal maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå. I bysentrum, på Moa og ved knutepunktene tillates ikke parkering på terrengnivå.

Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Ved utbygging av boliger i bysentrum, på Moa og i knutepunktene tillates ikke parkering på terrengnivå.

Retningslinje:

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken.

§ 8.2 Boligbebyggelse

Boligbebyggelse skal på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter, ha oppstillingsplasser per boenhet iht. tabell. Utendørs biloppstillingsplass beregnes til 18 m² per bil. Parkeringsplassene skal være tilknyttet boenhetene.

§ 8.3 Forretnings- og kontorbebyggelse

Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha oppstillingsplasser på egen tomt iht. tabell. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.

§ 8.4 Industri- og lagerbebyggelse

Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplasser iht. tabell. For øvrig gjelder samme bestemmelser som i § 8.1.

§ 8.5 Øvrige formål

Øvrige formål som ikke er nevnt i tabell, skal ha tilstrekkelig oppstillingsplasser for biler og sykler, samt tilfredsstillende inn- og utkjøringsforhold. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall plasser fastsettes av kommunen, herunder tas hensyn til fellesbruk.

§ 8.6 Sykkelparkering

Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Virksomheter skal ha lett tilgjengelig sykkel plasser for besøkende nær inngangsparti. Sykkelparkering kan anlegges i kjeller, på terreng eller i felles bod.

Alle nye tiltak skal ha sykkelparkering iht. tabell.

§ 8.7 Beregning av oppstillingsplasser

Bruksareal etter Norsk Standard NS 3940 skal legges til grunn for beregning av antall biloppstillingsplasser.

§ 8.8 Unntak

I stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på fellesareal som nevnt, kan kommunen godkjenne at kravet om biloppstillingsplasser dekkes i separate anlegg eller på areal som er regulert til trafikkområde - parkering, når dette kan bedre parkeringsforholdene.

§ 8.9 Dispensasjon og krav til kompensasjon

Kommunen kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra disse bestemmelser, og kreve utarbeidet særskilte planer for spesielle områder. Der kravene i bestemmelsene ikke kan oppfylles, skal det kreves kompenserende tiltak.

Kommunen kan innenfor bysentrum, på Moa og i knutepunktene, samtykke i at det i stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt per manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunen bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

§ 8.10 Tabell - Parkeringskrav

Parkeringstabell for personbiler. m² = BRA jf. § 8.7, Bolig = tall per boenhet.

PARKERINGSPLASSER			
	BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTENE (KATEGORI 1 OG 2)	FORTETTINGSOMRÅDER (KATEGORI 3)	ØVRIGE OMRÅDER (KATEGORI 4)
Hybler/ettromsleiligheter < 40 m ²	Maks 1	Min 0,25	Min 1,0
Frittliggende småhus	Min 1, maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Konsentrert småhusbebyggelse	Min 1, maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Blokkbebyggelse 1-3 roms leiligheter	Min 1, maks 1,5	Min 1	Min 1,5
Blokkbebyggelse 4 roms og større leiligheter	Min 1, maks 2	Min 1,25	Min 2,0
Kontor og forretning	Maks 1 per 150 m ²	Min 1 per 150 m ²	Min 1 per 100 m ²
Industri og lager	Maks 1 per 200 m ²	Min 1 per 100 m ²	Min 1 per 100 m ²
Barnehager	5 per barnehage	Min 5 per 20 barn	Min 5 per 20 barn

Parkeringstabell for sykler: m² = BRA jf. § 8.7, Bolig = tall per boenhet.

SYKKELPARKERING			
	BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTENE	FORTETTINGSOMRÅDER	ØVRIGE OMRÅDER
Per boenhet	Min 2		
Kontor og forretning	1 per 150 m ²		
Barnehager	5 per barnehage		
Skole	Min 20 per 100 barn		

Retningslinjer:

Ved beregning av antall parkeringsplasser gjelder vanlige avrundingsregler.

9. HANDEL

SENTERSTRUKTUR

§ 9.1 Alle senterområdene skal være tilrettelagt slik at det er lett og naturlig å velge å gå og sykle til viktige funksjoner.

Retningslinjer:

Hovedsentra:

Ålesund har to definerte hovedsentra; den historiske bykjernen og suppleringscenteret Moa. Tabellen i Temaplan 2: Senterstruktur viser øvrig senterstruktur fordelt på bydelssenter, knutepunktsenter og nærsenter.

Definisjoner øvrige sentra:

- Bydelssenter – et større senter for bydelen/bydelene dette naturlig hører til. Innholdet i senteret er ment å dekke det lokale behovet i området (nærbutikker, nærservice), og skal ikke være i konkurranse med hovedsentra. Maks. samlet bruksareal (m²-BRA) for detaljhandel kan ligge mellom 6.000 og 10.000 m². Av dette kan maks. 3.000 m² brukes til butikker med dagligvareprofil.*
- Knutepunktsenter – viktige kommunikasjonspunkt mellom hovedsentra hvor det skal legges til rette for kollektivsentral i tillegg til lokale senterbehov. Maks. samlet bruksareal for detaljhandel er 3.000 m².*
- Nærsenter – et senter som skal dekke lokale behov i områder som ikke har slike definerte sentra. Maks. samlet bruksareal for detaljhandel er 3.000 m².*

§ 9.2 Temaplan 2: Senterstruktur

Temaplanen (jf. kap. V - vedlegg) med tabell er bindende for senterutviklingen i Ålesund kommune. Ikke-dupliserbare offentlige funksjoner skal lokaliseres til bysentrum.

STED	SENTERTYPE	FUNKSJONER	BESTEMMELSER
ÅLESUND SENTRUM	Hovedsenter – den historiske bykjernen	Alle funksjoner, ikke-dupliserbare off. funksjoner	
MOA	Supplerings-/handelssenter	Handel og kontor	
CAMPUS ÅLESUND (Fogdegården)	Knutepunktssenter	Campus, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
SYKEHUSOMRÅDET (Åse)	Knutepunktssenter	Sykehusfunksjoner, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
SKARBØVIKA	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m ² , herav maks. 3.000 m ² til butikker m/dagligvareprofil
SPJELKAVIK SENTRUM	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m ² , herav maks. 3.000 m ² til butikker m/dagligvareprofil

FLISNESKRYSET	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m ² , herav maks. 3.000 m ² til butikker m/dagligvareprofil
KVERVE	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m ² , herav maks. 3.000 m ² til butikker m/dagligvareprofil
BLINDHEIMSKRYSET	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
EMBLEM SENTRUM	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
VIK	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
STOKKE	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²

Retningslinjer:

Tabellen foran viser oversikt over de ulike sentrene i kommunen, hvilke funksjoner de skal ivareta, samt maks. bruksareal for handel. Bydelssentra og nærsentra skal kun ha lokale funksjoner og ikke konkurrere med bysentrum og Moa.

§ 9.3 Spesifikt for bydelene Aspøy, Nørvøy ytre og indre, Nørvasund, Åse – Lerstad og Spjelkavik

Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor de definerte sentra. Maks. bruksareal salgsflate settes til 1.200 m² (salgsareal tilgjengelig for kunder) og avstand til nærmeste bydelssenter eller nærsenter skal være min. 1.000 m.

Nærbutikker skal ellers ikke etableres innenfor samme nedslagsfelt som konkurrerende nærbutikker. Innbyrdes avstand mellom disse bør være min. 500 m. I kommunen for øvrig skal slike butikker lokaliseres til de definerte sentra.

§ 9.4 Plasskrevende varer (PF)

Innenfor områdene merket PF på plankartet, kan det etableres forretninger med plasskrevende vareslag (biler, andre motorkjøretøy, landbruksmaskiner, fritidsbåter, trelast og andre store byggevarer, trær og planter i hagesenter, møbel, kjøkkeninnredning, hvitevarer o.l.). Innenfor disse områdene tillates ikke ordinær detaljhandel (herunder: sko-, kles-, sportsbutikk, bokhandel o.l.), salg av dagligvarer, bensinstasjon, serveringssted.

II. Bestemmelser og retningslinjer for arealformål

10. FORTETTINGSSTRATEGI

§ 10.1 Bolig- og utbyggingsområdene i kommunen inndeles i 4 hovedkategorier:

1. Urban fortetting – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
2. Boligfortetting i randsonene - bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Ålesund
3. Boligområder langs kollektivaksen bysentrum - Moa og rundt bydelssenter og nærsentra
4. Andre boligområder (utenfor fortettingssonene)

Jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi.

For fortettingsområdene gjelder også kap. 9, 11, 12 og 13.

Retningslinjer:

FORMÅL	KRITERIER FOR EGNETHET	RETNINGSLINJER
1. URBAN FORTETTING – BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• Senter med urbane kvaliteter • God tilgang til kollektivtransport • Legge til rette for handel, service og kontorarbeidsplasser • Miks av funksjoner, med gangavstand til butikker, skole og barnehage • For bygg i bysentrum må kulturminnevern få spesiell oppmerksomhet	• Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)	• Høy arealutnyttelse (fastsettes i områdeplan/detaljplan) • Blokkbebyggelse, kvartalsbebyggelse og/eller høyhus vurderes • Ny bebyggelse skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur • Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjen • Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet • Det skal legges gode rammer for gater, plasser og torg • Tilgjengelighet for fotgjengere og syklistar skal prioriteres • For bysentrum, Campus Ålesund og Moa kan støykrav avvikes ved avbøtende tiltak (jf. kap. 21) • Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9) • Det skal gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. For bysentrum gjelder egne normer for leikearealer (jf. § 12.3)
2. BOLIGFORTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• Boligbebyggelse med nærhet til kollektivtransport • Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser	• Gangavstand ikke lenger enn ca. 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarbøvika og Volsdalsområdet) • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer) • Støy- og luftforurensing må utredes	• Høy arealutnyttelse (fastsettes gjennom detaljregulering) • Blokkbebyggelse vurderes • Ny bebyggelse skal fungere som overgangssone mellom knutepunkt og øvrig bebyggelse • Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet • Tilgjengelighet for fotgjengere og syklistar skal prioriteres • Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9) • I alle plan- og byggesaker skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må tomta samordne leikeareal med omkringliggende boligfelt
3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA		
I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: • Fortetting med middels utnyttelse	• Avstand til akse bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra • Tomtas egnethet (størrelse,	Generelt: I alle områder skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.). Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må

• Opprettholde eksisterende skala I områder med variert bebyggelse: • Fortetting med middels utnyttelse • Tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen I områder med industri- og næringsbebyggelse: • Fortetting ved transformasjon • Åpner for nyskapende arkitektur som binder området/områder sammen • Tilrettelegge for nye offentlig tilgjengelige uteområder	form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Infrastruktur (skole, barnehage, vann og avløp etc.) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer) • Støy- og luftforurensing må utredes	leikeareal samordnes med omkringliggende boligfelt, og/eller kompensere i form av opprustning av eksisterende/planlagte leikeplasser/friområder e.l. (jf. kap. 12) I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: • Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk • Ny bebyggelsesstruktur kan tillates, dersom den videreføres over flere eiendommer slik at enhetlig bebyggelsesstruktur sikres I områder med variert bebyggelse: • Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling • Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom flertallet av følgende elementer: volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene • Ny bebyggelsesstruktur kan tillates ved ubebygde arealer eller ved områder uten dominerende bebyggelsesstruktur I områder med industri- og næringsbebyggelse: • Landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling • Eksisterende siktlinjer skal ivaretas og forsterkes • Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreget av høy arkitektonisk kvalitet
4. ØVRIGE BOLIGOMRÅDER – UTENFOR FORTETTINGSSONENE		
• Vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging • Ivareta og videreføre områdets og kulturlandskapets landlige særpreget og kvaliteter • Fradeling uten detaljregulering kan vurderes • Minimumsstørrelse på tomt	• Avstand til aksen bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • «Resttomtas» egnethet • Infrastruktur (skole, barnehage etc.) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - landbruksinteresser - grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)	Utbygging kan tillates ved fradeling/utskilling av egne tomter: • Minimum størrelse på tomtene skal være 400 m² • Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30, maks mønehøyde 9,0 m • Enkelttomtene kan bebygges med inntil to boenheter • Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling

11. BOKVALITET

§ 11.1 Med bokvalitet menes kvaliteter ved boligens omgivelser utover den enkelte bolig. Det skal tilrettelegges for en variasjon av by- og bomiljøer med en boligsammensetning som

sikrer boligtilbud til ulike kjøpergrupper og en blandet befolkningssammensetning. Bokvalitet og gode sosialt bærekraftige bomiljøer skal bidra til å hindre sosial ulikhet mht. boligforhold. Variasjon av tilbud skal gi større frihet og flere valgmuligheter for boligkjøpere og sikre stabile bomiljøer.

Retningslinjer:

Boligprosjekter bør supplere eksisterende boligmasse med de boligtyper som mangler. Ved utbygging av større områder bør området ha en helhetlig utforming og et arkitektonisk særpreget som er interessant for et bredt publikum. Felles goder i form av tilgang til nye verdifulle friområder skal sikres.

Bebyggelse skal ha estetiske kvaliteter både innad den enkelte boenhet, i fellesarealer og mot omkringliggende bebyggelse. Uterom og fellesfunksjoner skal inkludere et bredt spekter av brukere, og være uformelle uteplasser for hele bomiljøer. Gode sol- og lysforhold skal ikke gå på bekostning av en tett bysituasjon.

§ 11.2 Grupper av hus eller bygg skal utformes individuelt slik at det oppstår lokal variasjon og identitet. Hensyn til fysisk og sosialt livsmiljø, ressursbruk/energi, universell utforming og estetikk skal inngå i en stedlig nærhet.

Retningslinjer:

Arkitekturen bør ivareta områdets viktigste kvaliteter av hensyn til omkringliggende bebyggelse, eksisterende terreng og grønnsstruktur, sol- og lysforhold, siktlinjer m.m. Analyse av eksisterende situasjon er et viktig hjelpemiddel for å ta prinsipielle valg når det gjelder bygningstyper og for å skape variasjon.

§ 11.3 I boligområdene skal minimum 20 % av boligmassen tilrettelegges for barnefamilier (minst 2 soverom pr boenhet). Minimum 20 % skal tilfredsstille krav om tilgjengelig boenhet. I nyplanlegging skal det fastsettes i hvilke delfelt eller tomter kravet skal oppfylles.

TERRENGTILPASNING

§ 11.4 Ved nye tiltak skal det legges stor vekt terrengtilpasning og gjøre færrest mulig terrenginngrep. Der andre bestemmelser ikke legger føringer skal eksisterende landskap/terreng og grøntdrag være førende ved plassering av ny bebyggelse.

§ 11.5 Tilkjøring/bortkjøring av masser skal reduseres til et minimum. Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Fyllinger og bruk av høye støttemurer for å oppnå flat plen eller lignende skal unngås.

Retningslinjer:

Med terrengtilpasning menes at bebyggelsen skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold jf. pbl. § 29-1 til § 29-4.

Med terrenginngrep menes sprengning, graving, masseuttak, skjæring, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep skal vises på utomhusplanen og være en del av byggesøknaden og behandlingen av denne.

12. KRAV TIL LEIKEAREAL FOR BOLIG (PBL. § 11-9, NR. 5, 6)

§ 12.1 Ved nyplanlegging, fradeling og nye byggetiltak skal leikearealer for barn og unge vurderes før boliger og veger plasseres, med grunnlag i kvalitetskravene i §§ 12.4 til 12.6.

Ved utbygging av nye boligområder skal leikeplasser være ferdigstilt før første boenhet gis brukstillatelse.

§ 12.2 Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærleikeplass, og en større leikeplass som kvartalsleikeplass og/eller et sentralt leikefelt i gangavstand fra boenheten i henhold til tabellen under. Privat uteareal kommer i tillegg.

Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye leikeplasser i et område. En vurdering av leikeplasstilbudet i boligprosjektet og i nærområdet skal alltid følge plan- og byggesaker, slik at boligprosjektet kan supplere eksisterende tilbud på en god måte.

Ved nye planer og byggetiltak med 5 – 50 boenheter >55 m², eller flere enn 10 boenheter <55 m² skal det settes av minimum 36 m² per boenhet til leikeareal. Fra den 51. boenheten reduseres kravet til 16 m² per boenhet.

Areal utløst av denne bestemmelsen fordeles på leikeplastyperne 1, 2 og 3 etter tabellen under, og med utgangspunkt i en vurdering av leikeplasstilbudet i nærområdet.

I områder med urban fortetting, jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi, kan fordeling av leikeareal mellom leikeplastyperne vurderes særskilt gjennom områdeplaner.

LEIKEPLASTYPER		MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN	MINIMUM STØRRELSE
1	Nærleikeplass (min 1 per 25 boenheter)	50 m	200 m ²
2a	Liten kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 50 boenheter)	100 m	750 m ²
2b	Mellomstor kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 150 boenheter)	150 m	1.500 m ²
2c	Stor kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 600 boenheter)	500 m	2.500 m ²
3	Sentralt leikefelt (opptil 1200 boenheter)	500 m	6.000 m ²

Retningslinjer:

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan både areal- og kvalitetskravene for leikeareal er ivaretatt, herunder gjennom illustrasjonsplan. I mindre byggesaker (< 5 boenheter), er dokumentasjonskravet mindre, men en enkel vurdering skal alltid følge saken.

Vedlegg VI viser leikeplassregnskap for tre ulike utbyggingsprosjekter. Eksemplet viser at utbyggingsprosjekter må både regne ut hvor mange kvadratmeter leikeareal boligprosjektet utløser, samt vurdere hvilke leikeplasstyper som må opparbeides på grunnlag av antallet boenheter. Overskytende areal (utover minimum leikeplasstørrelse) skal brukes til leikeareal innenfor utbyggingsprosjektet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan det overskytende arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet. Minimum størrelse for leikeplasstyper skal oppfylles (jf. tabell).

Utbygger kan bidra til å opparbeide leikeplasser utenfor planområdet dersom dette oppfyller kravene til leikeplasser ellers. Utbygger oppfordres til å se etter muligheter for å samarbeide med tilgrensende områder for å bidra til et godt og variert leikeplasstilbud i området.

Barn og unge bør få uttale seg om hvilke aktiviteter det skal legges til rette for og om utformingen av leikeplasser, samt medvirke til utformingen. Behov og omfang for medvirkning er avhengig av størrelse og type plan eller utbyggingsprosjekt/byggetiltak, jf. kommunens veileder for barn og unges medvirkning. Det settes større krav til medvirkning fra barn og unge i større utbyggingsprosjekter.

§ 12.3 I bysentrum

Ved omregulering eller omdisponering av kvartalsbebyggelse og tett trehusbebyggelse i bysentrum, med Aspøya og Klipra, skal det avsettes minimum 12 m² per boenhet >55 m² eller flere enn 10 boenheter <55 m² til leikeareal, jf. avgrensningen for urban fortetting i Temaplan 3: Fortettingsstrategi.

Retningslinjer til §§ 12.2 og 12.3:

Leikearealer skal avsettes på egen grunn eller skal være regulert for felles eie. I enkelte områder kan det være vanskelig å få dekket arealkravet til kvartalsleikeplass på egen tomt. Kommunen kan i enkelte tilfelle etter konkret vurdering godkjenne at kvartalsleikeplass eller deler av denne legges til eksisterende eller planlagte kommunale friområder.

Flere mindre boligfelt bør samarbeide om å etablere leikearealer for å oppnå de oppgitte minimumsstørrelsene. Der det er hensiktsmessig kan samme eller forskjellige leikeplasstyper lokaliseres samlet.

Ved avvik fra arealkravet vil det bli stilt krav om høyere opparbeidingsstandard av leikeplassene enn det som er vanlig etter kommunens normer for parker og friområder, eller det kan kreves opprusting på eksisterende eller planlagt offentlig leikeplass eller friområde innenfor angitt maks. gangavstand. I den grad kravene er dekket på tilstøtende/eksternt areal eller gjennom alternative tiltak, må dette sikres og dokumenteres.

Dersom avstandskravene ikke er gjennomførbare kan disse fravikes forutsatt at det er god og trafikkssikker adkomst.

KVALITETS- OG INNHOLDSKRAV

§12.4 Arealet skal:

- være godt egnet for variert fysisk aktivitet og som sosial møteplass for alle aldersgrupper

- utformes slik at det kan brukes til alle årstider
- være mest mulig sammenhengende
- være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing

- fortrinnsvis lokaliseres i stille sone (Lden < 50dB). Areal der støynivået er over 55 dB i brukshøyde 1,5 m, skal ikke regnes med
- ha lun og solrik beliggenhet (min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers)
- ha god tilgjengelighet for myke trafikanter. Atkomst bør så langt råd er ikke komme i konflikt med kjørende trafikk
- utformes etter prinsippene om universell utforming. Minst 50 % av leikeplassen bør være flatest mulig
- Turdrag og stier uten kvalitet for leik, areal smalere enn 10 m eller brattere enn 1:3, skal ikke regnes med

§ 12.5 Arealet skal opparbeides med leikeapparater, parkmessige installasjoner og beplantning, men bør primært beholde mest mulig av det naturlige terrenget, trær og annen vegetasjon dersom dette i seg selv gir gode leikeareal og oppholdskvaliteter.

§ 12.6 Installasjoner og annen opparbeiding skal være av god og varig kvalitet mht. materialvalg og utførelse.

Retningslinjer:

Nye leikeplasser bør alltid ses i sammenheng med grøntstrukturen i nærmiljøet. I planleggingen bør det legges vekt på at leikeplasser legges i direkte tilknytning til større sammenhengende natur- og grøntområder eller i tilknytning til turdrag. Ulike leikeområder i nærmiljøet bør utfylle hverandre gjennom varierte aktivitetstilbud og installasjoner.

I områder med urban fortetting, jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi, kan leikeplass vurderes lokalisert på tak over parkeringskjeller eller lignende. Arealet skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Dekket må tåle en jordoverdekning som gjør at det kan plantes trær og annen vegetasjon.

Funksjons- og innholdskrav for de ulike leikeplasstypene framgår av tabellen nedenfor:

LEIKEPLASSTYPER	INNHOLDSKRAV
Nærleikeplass (min. størrelse på 200 m ²)	Området skal ha minimum sandkasse på 10 m ² på en solrik, lun plass og 3 ulike typer utstyr/leikeapparater beregnet på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehusker). I tillegg skal område ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.
Kvartalsleikeplass	Alle typer kvartalsleikeplasser skal ha områder for aktivitet og leik samt sitteplass/møteplass. Plass og utstyr skal være tilpasset barn i aldersgruppen 6-12 år. Minimum ett av leikeelementene skal være et større, leikeapparat med flere leikefunksjoner. Utstyr/leikeapparater kan erstattes med stedlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på leik og aktivitet (f.eks. klatreskog, akebakke o.l.). <u>Liten kvartalsleikeplass (min. størrelse på 750 m²):</u> Området skal ha minimum 5 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstruksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder ett større leikeapparat. Ett apparat kan erstattes med ett landskapselement.

	<u>Mellomstor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 1.500 m²):</u> Området skal ha minimum 8 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, balløkke, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstruksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder 2 større leikeapparater. 2 apparater kan erstattes med 2 landskapselementer. <u>Stor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 2.500 m²):</u> Området skal dekke behov for plasskrevende aktiviteter som gjerne appellerer også til ungdom over 12 år (f.eks. treningsapparater). Området skal ha minimum 8 ulike leikeaktiviteter (f.eks. hinderløype, sykkelløype, klatreområder, skatepark, skøytebane, badebrygge m.m.), herunder 2 større leikeapparater, samt ballfelt på minimum 1.000 m². 2 leikeapparater kan erstattes med 2 stedlige landskapselementer. Arealet bør inneholde grillmuligheter for ungdom og voksne. Det skal være mulighet for anlegg av toaletter og leskur.
Sentralt leikefelt (min. størrelse på 6.000 m²)	Store, kombinerte møteplasser, leike- og aktivitetsområder i kommunale friområder eller skolegård, for hele nærmiljøet. Leikefeltet skal dekke både voksne, barn og unge sitt behov for aktivitet og rekreasjon. Leikefelt skal ligge lett tilgjengelig for hele området. I det sentrale leikefeltet kan det også innpasses ballfelt og kvartalsleikeplass, og det skal være mulighet for anlegg av toaletter og leskur.

Kommunen vurderer i hvert tilfelle funksjonskrav og innhold i det aktuelle anlegget, blant annet basert på områdets totale utendørs rekreasjonstilbud, terrengforhold, eksisterende vegetasjon og barnetråkkregistrering.

Alle leikeplasser som skal forvaltes/eies av kommunen, skal opparbeides i henhold til kommunens Normer for parker og friområder. Den gjelder også som retningslinjer for opparbeiding av private leikeplasser.

13. GRØNTSTRUKTUR

§ 13.1 Ved utarbeiding av nye område- eller detaljplaner skal overordnet grøntstruktur (markaområder, nærturterreng, overordnede turdrag og badeplasser) bevares eller forbedres. Tilkomster og snarveger til disse skal dokumenteres, sikres og opparbeides. Det skal tilstrebes at alle boliger har tilgang til overordnet grøntstruktur innenfor 500 m avstand fra boligen. Overordnede turdrag skal ha tilstrekkelig bredde for å kunne oppleves som naturpregete områder.

§ 13.2 Bestemmelsene til nye reguleringsplaner skal inneholde intensjons- og funksjonsbeskrivelser for de enkelte deler av grøntstrukturen. I friområdene skal skjøtsel og tilrettelegging skje i samarbeid med kommunen og etter en godkjent plan. Det er ikke tillatt med flatehogst eller dumping av hageavfall.

Retningslinjer:

Kommunens norm for parker og friområder skal legges til grunn.

14. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)

§ 14.1 I landbruks-, natur- og friluftsområdene er det bygge- og deleforbud. Bruksendring fra fritidsbebyggelse til bolig tillates ikke.

§ 14.2 På Lille Kalvøya kan tillates fradeling og bygging av 1 hyttetomt på følgende bruk: Gnr./bnr. 141/3 og 141/5. Vilåret er at bygninger skal ligge i god avstand fra tunet, i utkanten av dyrka mark og tilbaketrukket fra strandsona. Nye bygg skal tilpasse seg eksisterende tun i formspråk og være avdempet i farge samt detaljering. Maks. bruksareal skal ikke overstige $m^2\text{-BRA}=70$.

§ 14.3 LNF-områder med spredt boligbebyggelse

I LNF-områder med spredt boligbygging tillates frittliggende småhusbebyggelse med maks. 6,0 m gesimshøyde og maks. mønehøyde 9,0 m. Samlet bruksareal skal være maks $m^2\text{-BRA}=300$. Innenfor tomte skal det være plass til garasje og en biloppstillingsplass per boenhet. Plassering skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

Retningslinjer:

Med spredt boligbygging menes i denne sammenhengen maks. 3 boligbygg på 5 daa.

Innenfor områdene tillates det til sammen inntil 6 nye boligbygg i denne arealplanperioden (2016 – 2028). Boligene skal lokaliseres nær offentlig vegnett med mulighet for tilknytning til dette.

15. SMÅBÅTHAVNER

§ 15.1 Ved regulering av småbåthavner skal det legges betydelig vekt på miljømessige kvaliteter ved utforming av molo og av landarealet mot havnebassenget. Planen skal vise løsninger for molo, landfeste, tilkomst, parkeringsarealer, håndtering av avfall med oppsamling av bunnstoff etter spyling/båtpuss, eventuelle servicebygg og lyssetting av anlegget.

§ 15.2 Moloer bestående av ubearbeidet steinfylling tillates ikke. Materialbruken skal være plastret naturstein eller betong (plass-støpt, flytende eller i element). Etappevis utbygging kan tillates, under forutsetning av at anlegget blir fullført innen en gitt frist og at hver etappe får en god estetisk utforming.

16. NAUST OG FLYTEBRYGGER

§ 16.1 Naust er i denne sammenheng bygninger ved sjøen for oppbevaring av mindre båter, fiskeredskaper og båtutstyr, utstyr for dykking og bading, og annet utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naustet skal være i tradisjonell stil med trekledning og gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Det er ikke anledning til å innrede/inndeles rom til varig opphold, f.eks. til fritidsbolig.

Det skal være fri ferdsel i strandsona. Det tillates heller ikke opparbeiding av private uteområder (f.eks. plattinger, benker, inngjerding o.l.) i tilknytning til naust.

§ 16.2 Naust tillates bare oppført i regulerte naustområder. Naust skal i utgangspunktet oppføres frittliggende. Sammenbygging av 2-3 naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Takvinkelen skal ligge innenfor 35 - 40 grader, og maks. mønehøgde mot sjø er 5,0 m i forhold til naturlig terreng. Totalt bebygd areal skal ikke overstige $m^2\text{-BYA}=50$.

§ 16.3 Den naturlige strandlinja skal i størst mulig grad bevares både når det gjelder terreng og vegetasjon. Det kan opparbeides støer eller vorrer. Vorr skal utføres i naturstein.

I utgangspunktet bør støer opparbeides i naturstein, men for å kunne ta ut og dra opp båtene på en hensiktsmessig måte kan det tillates at støene blir støpt med tilslag av stedbunden stein. Det tillates ikke sammenhengende støpte støer i tilfelle det bygges sammen to eller flere naust i rekke. Støene skal ikke overstige bredden på åpningen for naustdørene. Støene skal være adskilt med stedbunden stein for hvert naust, men ikke hindre fri ferdsel.

§ 16.4 Utfylling i sjøen og etablering av moloer og bølgevern tillates ikke i naustområdene.

§ 16.5 Flytebrygger skal primært planlegges for flere båter/naust i tilknytning til regulerte naustområder.

§ 16.6 Festeanordningene for landganger skal begrenses slik at de ikke blir for framtrødende. Det skal legges særlig vekt på terrengtilpasning, når en vurderer plassering.

III. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

17. KULTURMINNER, KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP

§ 17.1 Temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap skal legges til grunn for alle tiltak innenfor områder som berører kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.

§ 17.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap - generelt

Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering. Dette gjelder både kulturminner fra nyere tid (bygg, anlegg og miljø) og automatisk freda kulturminne på land og i sjø, både synlige og de som ligger skjult under markoverflaten. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på å bevare opprinnelige stil og materialbruk i bebyggelsen. Garasjer, tilbygg, altaner o.l. skal ta hensyn til eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse og må vise slektskap, volum- og utformingsmessig, med hovedhuset. I områder med automatisk freda kulturminner skal den naturlige vegetasjonen tas vare på.

For sentrumsbebyggelsen på Aspøya og Nørvøya understrekes viktigheten av å ivareta de åpne gateløpene mot fjorden.

Ved planlegging av ny bebyggelse innen områdene skal det i planen/byggesaken legges vekt på å innordne seg eksisterende bygningsmiljø når det gjelder areal, volum og materialbruk.

Fylkeskonservatoren skal involveres i alle saker som berører kulturminner av nasjonal eller regional verdi.

Villastrøket på Nørve, V-områdene

V-områdene gjelder det typiske eldre villastrøket på Nørve. Retningslinjene kommer i tillegg til de generelle ovenfor:

- I disse områdene kan det ikke fortettes ved fradeling/utskilling av egne tomter*
- Påbygg/tilbygg kan tillates etter søknad og fylkeskonservatorens uttalelse*
- Nye bygg (anneks, garasjer, uthus) på tomte skal underordnes hovedhuset i størrelse, og skal i form, materialvalg og farge være tilpasset dette*

Kulturlandskap/kjerneområder landbruk

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som slåtteeenger, beitemarker og lyngheier, steingarder, gamle veger, stier, fisketørkeplasser og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift. Temaplan 4: Kulturminner, -miljø og -landskap angir kulturlandskapsområder og områder med landbruksinteresser (aktiv drift).

Krigsminner

Gjelder områdene Tuneneset – Stavneset, Aksla og Kverve.

Ved planlegging eller tiltak – her under tilretteleggingstiltak i friområder – som berører krigsminner av regional verdi, skal bygninger og anlegg så langt mulig bevares og utvikles etter antikvariske prinsipper.

§ 17.3 Peterskirka middelalderkirkested

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep. All bygging nærmere kirka enn 60 m er forbudt etter kirkelovens § 21 femte ledd uten tillatelse fra biskopen.

18. AKTSOMHETSOMRÅDER

§ 18.1 Skred og ras

Temaplan 5: Aktsomhetsområder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.

Innenfor aktsomhetssonen for skred og ras tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

Retningslinjer:

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) har fått utarbeidet en skredfarekartlegging for utvalgte delområder i Ålesund kommune. Når rapporten (dokumentkode 410867-RIGberg-

RAP-001) er endelig godkjent, blir denne en del av vurderingsgrunnlaget ifm. plan- og byggesaksbehandlingen.

Områdene dette gjelder er:

- Stavneset, Hessa
- Sævollan – Korsvika, Hessa
- Byparken – Klipra (inkl. ingeniørgeologisk vurdering av sikring i Vannspringdalen), Nørvøya
- Verpingsvika – Flatholmen, Nørvøya
- Flatholmen – Gangstøvika, Nørvøya
- Skarptegane, Blindheim
- Akslen, Emblem
- Grimstad – Slotsvik, Ellingsøya
- Myklebust – Sperre, Ellingsøya

§ 18.2 Faresone flom (200 års flom)

I faresone 200-årsflom er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner uten at det er dokumentert at disse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikke vil være utsatt for betydelige vannskader eller setningsskader fra en 200-årsflom.

§ 18.3 Faresone høgspenningsanlegg, sone I og II:

Sone I: I området for høgspenningsanlegg skal det være muligheter til å føre opp anlegg i tilknytning til utbedring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen.

Sone II (magnetisk felt med over 0,4 µT) - utredningssone: Før det oppføres nye boligbygg, skoler, barnehager o.a. sårbare bygg innenfor sone II, eller utføres søknadspliktige endringer/nye tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor sone II, skal tiltaket utredes i forhold til ev. eksponering fra magnetfeltet til høyspenningsanlegget.

Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, og skal inneholde utregninger som viser merkostnader og andre ulemper av ev. tiltak.

Dersom målingene overstiger grensa, skal forebyggende tiltak vurderes i forhold til nytteverdi, dvs. kostnader i forhold til effekten av tiltaket.

Retningslinje:

Før det oppføres nye boliger, skoler, barnehager o.a. sårbare bygg nærmere enn 18 m fra kraftlinjer (målt fra mastefot) med spenning på 22 kV, skal ev. eksponering fra magnetfeltet utredes.

§ 18.4 Brann, eksplosjonsfare eller kjemikalieutslipp

Temaplan 5: Aktsomhetsområder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utviding av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må ev. avklares gjennom reguleringsplan.

Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 18.5 Slinningsbålet

Ved nedbrenning av "Slinningsbålet" skal det ikke ligge båter fortøyd i sikringssona. Ved framtidig byggesøknad eller planendring skal småbåthavna utformes slik at færrest mulig båtplasser blir liggende innenfor sikringssona.

19. NATURMILJØ

Retningslinjer:

Areal innenfor hensynssonene H560 er registrert som slåttemark eller kystlynghei av verdi A (svært viktig) eller B (viktig), og dermed omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

19.1 Utvalgte naturtyper (H560)

Området forvaltes og skjøttes slik at karakter og omfang av naturtypen opprettholdes eller forbedres, jf. angitte metoder i DN-rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark og DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei, ev. senere handlingsplan. Kommunen skal ha melding om tiltak som ikke er beskrevet i de ovennevnte rapportene.

20. SONER MED BÅNDLEGGING

§ 20.1 Hovdelandforbindelsen

Innenfor sonen rundt Hovdelandforbindelsen på Årsetneset, Ellingsøya, skal arealbehovet for sambandet inkl. nødvendig sideareal være avklart gjennom egen plan før tilgrensende areal kan disponeres til utbyggingsformål.

§ 20.2 Hamnsundsambandet

Innenfor sonene rundt Hamnsundsambandet på Kverve og Eidsvågen, Ellingsøya, skal arealbehovet for sambandet inkl. nødvendig sideareal være avklart gjennom kommunedelplan før tilgrensende areal kan disponeres til andre formål.

§ 20.3 Areal for planlagte veger, vegutvidelser og kryssløsninger for E 39, samt Brosundtunnelen og Borgundfjordtunnelen

Innenfor sonene kan det ikke gjøres tiltak som er til hinder for utbedringer, breddeutvidelser mv. langs E 39 (Vegsundet – Blindheim – Moa – Brusdalen), inkl. ny tunnel, før behovet er avklart gjennom egen plan.

Bestemmelsen gjelder for Brosundtunnelen med tilhørende vegforbindelser/ kryssområder i Steinvågen, Skutvika og Buholmen, samt for kryssområde Borgundfjordtunnelen i Gåseidvika.

§ 20.4 Nedregården

Innenfor denne sona kreves det ny detaljregulering før utbygging kan skje, jf. § 2.2.

Retningslinjer:

Området var unntatt rettsvirkning i kommuneplanen fra 2008 på grunn av manglende utredning av forholdet til storulykkebedriften Brødrene Sunde AS, og kan på grunnlag av ROS-analyse og bystyrets prinsippvedtak 08.03.2012, pkt. 5, utbygges med krav om forutgående regulering. I stedet for tidligere planer om konsentrert boligbebyggelse, bør en blandet arealbruk med bolig og kontor eller rent kontorformål vurderes. Hensynet til risikoreduksjon i forhold til storulykeforskriften skal ivaretas, ved bl.a. gode rømningsveger.

§ 20.5 Ratvikvatnet, Lerstadvatnet og Vegsundholmane

I disse områdene gjelder vernevedtakene med tilhørende verneforskrifter.

21. AVVIKSSONE STØY

§ 21.1 Avvik fra anbefalte støygrenser - avvikssoner

Avvikssonene er vist på Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet. Innenfor avvikssonene kan det åpnes for etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Dette gjelder i områder med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade.

Ved ny bebyggelse innenfor avvikssonene, må følgende avbøtende tiltak være ivaretatt:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt (Lden 55 dB).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Boliger skal etableres med balansert mekanisk ventilasjon der luftinntak skal plasseres bort fra mest støyutsatt veg/gate.
- Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, inneklima, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende.

22. SIKRING AV DRIKKEVANNSKILDER

§ 22.1 Drikkevannet i Ålesund kommune skal ha god kvalitet, høy sikkerhet samt tilfredsstillende kravene i drikkevannsforskriften.

§ 22.2 Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonene.

§ 22.3 Soneinndeling

Sonene er markert på kart i kommuneplanens arealdel:

- Sone 1 gjelder nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet, og er identisk med det klausulerte området iht. Brusdalsskjønnet av 1972.
- Sone 2 er nedslagsfeltet til Røssevollvassdraget på Emblemsfjellet.
- Sone 3 er nedslagsfelt til drikkevannskildene på Ellingsøya.

SONE 1 (i nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet)

Retningslinjer:

Bestemmelsenenes omfang

Bestemmelsene som hører til sone 1 er i det vesentlige en gjengivelse av klausuleringsbestemmelsene som allerede er gjeldende med hjemmel i Brusdalsskjønnet.

Innpassing av klausuleringsbestemmelsene i hensynssonebestemmelsene pålegger ikke grunneierne større plikter enn før, og det innføres ingen krav som ikke allerede samlet følger av den alminnelige lovgivning og Brusdalsskjønnet.

§ 22.4

Ny bebyggelse tillates ikke nærmere Brusdalsvatnet enn 100 m regnet i horisontalplanet fra høyeste vannstand, bortsett fra et område på 250 dekar ved vatnets nordvestre ende, hvor boligbebyggelse og lite forurensende industri tillates reist under forutsetning av at avløpsvann og overvann fra området ledes ut av nedbørsfeltet.

§ 22.5

I nedbørsfeltet utenfor 100-metersgrensen tillates bare oppført ett bolighus (bolig for en familie) per 10 dekar.

§ 22.6

Husene i nedbørsfeltet tillates ikke utvidet vesentlig eller ominnredet til eller tatt i bruk som helårsboliger. Bruken av husene i nedbørsfeltet må ikke forandres vesentlig. Hus som er nødvendig for landbruket kan oppføres uavhengig av disse bestemmelser. Driften av jordbrukseiendommen i nedbørsfeltet må ikke endres vesentlig. Det er således ikke tillatt med dyrehold i større utstrekning enn at gjødselen kan utnyttes på vedkommende eiendom.

§ 22.7

Bevertningssteder, hoteller, gjestgiverier etc., tillates ikke i nedbørsfeltet.

§ 22.8

Industribedrifter utenfor 250-dekarsområdet nevnt i § 22.5 tillates ikke anlagt i Brusdalsvatnets nedbørsfelt. Oljeanlegg og bensinstasjoner er forbudt i hele nedbørsfeltet.

§ 22.9

Sanitært avløpsvann må ikke føres direkte til vantet eller tilløpene. Både eksisterende og planlagte avløpsløsninger skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende krav etter forurensningsforskriften. Tette tanker tømmes for slam ved offentlig renovasjon.

§ 22.10

Det er forbudt å benytte gjødsel som stammer fra mennesker på markene i nedbørsfeltet.

§ 22.11

Søppel skal fjernes fra nedbørsfeltet ved offentlig renovasjon eller anbringes på steder anvist av Ålesund kommune.

§ 22.12

Organisert leirslagning i Brisdalsvatnets nedbørsfelt er forbudt. All leirslagning er forbudt nærmere Brisdalsvatn enn 100 m.

§ 22.13

Bading er bare tillatt for hjemmelshavere som i 1972 eide hus eller hytter ved vatnet.

§ 22.14

Trafikk på Brisdalsvatnet med motordrevne farkoster er forbudt, likeledes trafikk på isen med motordrevne kjøretøy. Dispensasjon for denne bestemmelse kan gis i den utstrekning det er nødvendig for utnyttelse av skogen i nedbørsfeltet.

§ 22.15

Idrettsarrangementer på Brisdalsvatnet og i nedbørsfeltet er forbudt, likeledes stevner av enhver art.

§ 22.16

Flytrafikk på Brisdalsvatnet tillates ikke.

§ 22.17

Gjødsling av Brisdalsvatnet for opphjør av fisket er forbudt.

SONE 2 (nedslagsfeltet til Røssvollvassdraget, Emblemsfjellet)

§ 22.18

Sona gjelder nedslagsfeltet til Røssvollvassdraget (Røssvollvatnet, Haugstølvatnet og Auststølvatnet). Røssvollvassdraget er krisevannskilde for Brisdalsvatnet, med de rettighetene og skjønnsforutsetningene som er nedfelt i ekspropriasjonsskjønnet av 1948.

SONE 3 (nedslagsfeltene på Ellingsøya)

§ 22.19

For nedslagsfeltene på Ellingsøya gjelder de lokalt fastsatte retningslinjene/bestemmelsene for de private vannverka (Ellingsøy vassverk SA, Lorgen vannverk SA, Nes vassverk).

IV. Bestemmelsesområder

23. MARKA

§ 23.1 Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med arealformålet kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Retningslinjer:

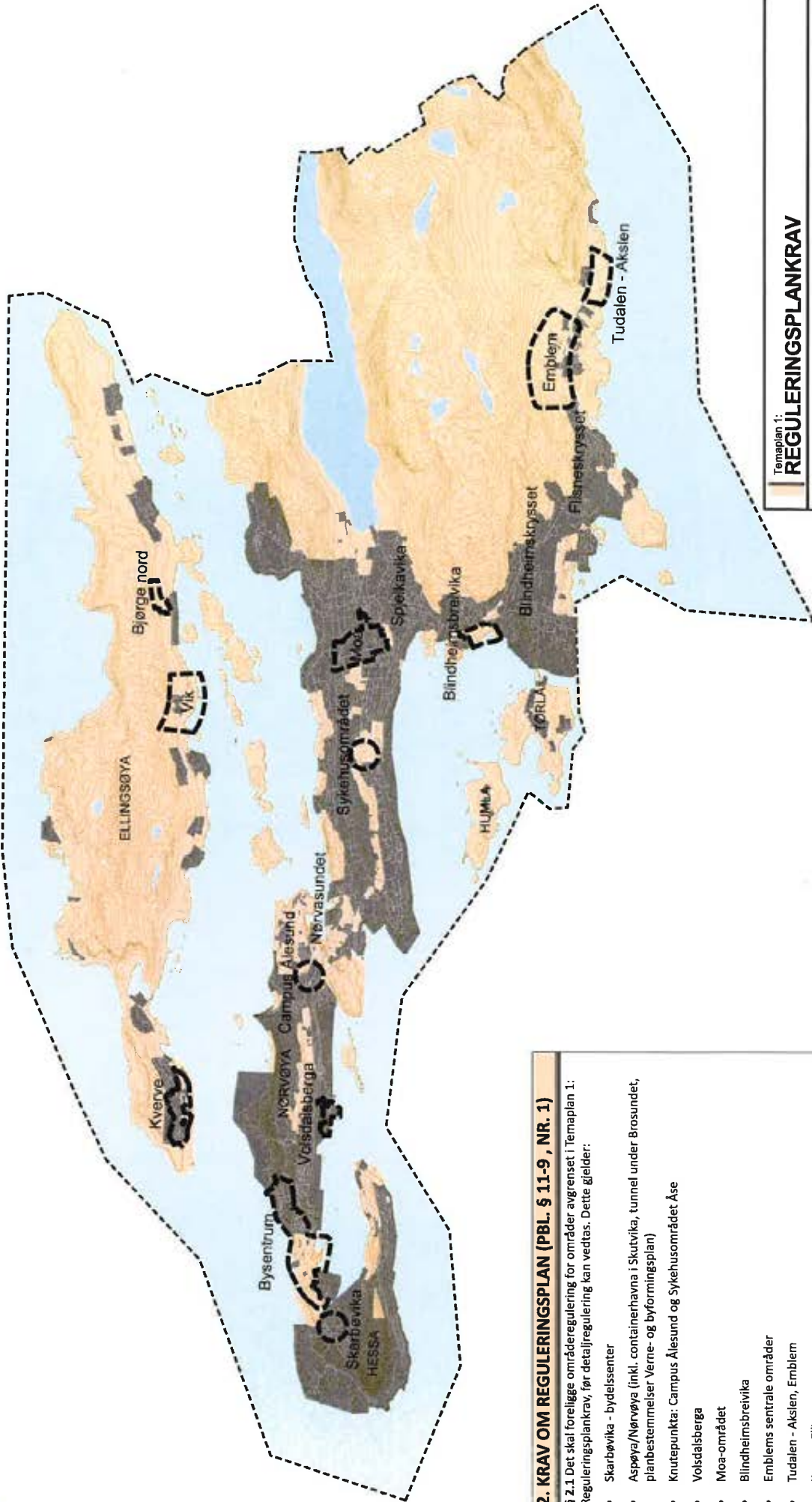
Søknad om tilbygg/påbygg/seksjonering på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

V. Vedlegg: Temaplaner og temakart

NR.	INNHold	STATUS
Temaplan 1	Reguleringsplankrav	Juridisk bindende
Temaplan 2	Senterstruktur	Juridisk bindende + retningsgivende
Temaplan 3	Fortettingsstrategi	Retningsgivende
Temaplan 4	Kulturminner, -miljø og -landskap	Juridisk bindende + retningsgivende
Temaplan 5	Aktsomhetsområder	Juridisk bindende + retningsgivende
Temakart A	Grønt/blått	Retningsgivende
Temakart B	Gatebruksplan for bysentrum	Retningsgivende
Temakart C	Hovednett for sykkel med viktige målpunkt	Retningsgivende
Temakart D	Støysoner langs hovedvegnettet	Retningsgivende + juridisk bindende (avvikssoener støy)

Temaplan 1:

REGULERINGSPLANKRAV



2. KRAV OM REGULERINGSPLAN (PBL § 11-9, NR. 1)

§ 2.1 Det skal foreligge områderegulering for områder avgrenset i Temaplan 1: Reguleringsplankrav, før detaljregulering kan vedtas. Dette gjelder:

- Skarrevika - bydelscenter
- Aspøya/Nørøya (inkl. containerhavna i Skutvik, tunnel under Brosundet, planbestemmelser Verne- og byformingsplan)
- Knutepunkta: Campus Ålesund og Sykehusområdet Åse
- Voldalsberga
- Moa-området
- Blindheimsbreivika
- Emblem's sentrale områder
- Tudalen - Akslen, Emblem
- Kverve, Ellingsøya
- Vik, Ellingsøya
- Bjørge nord, Ellingsøya

Retningslinjer: Justering av grenser og eventuell oppdeling i mindre områdeplaner kan gjøres etter nærmere vurdering.

§ 2.2 For øvrige utbyggingsområder er det krav om detaljreguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, g, k, l og m kan finne sted.

Temaplan 1: REGULERINGSPLANKRAV

Tegnforklaring:

Godkjente reguleringsplaner

Øvrige områder hvor utbyggingstilskott får plankrav

Krav om områdeplaner

Temaplan i detalj av:

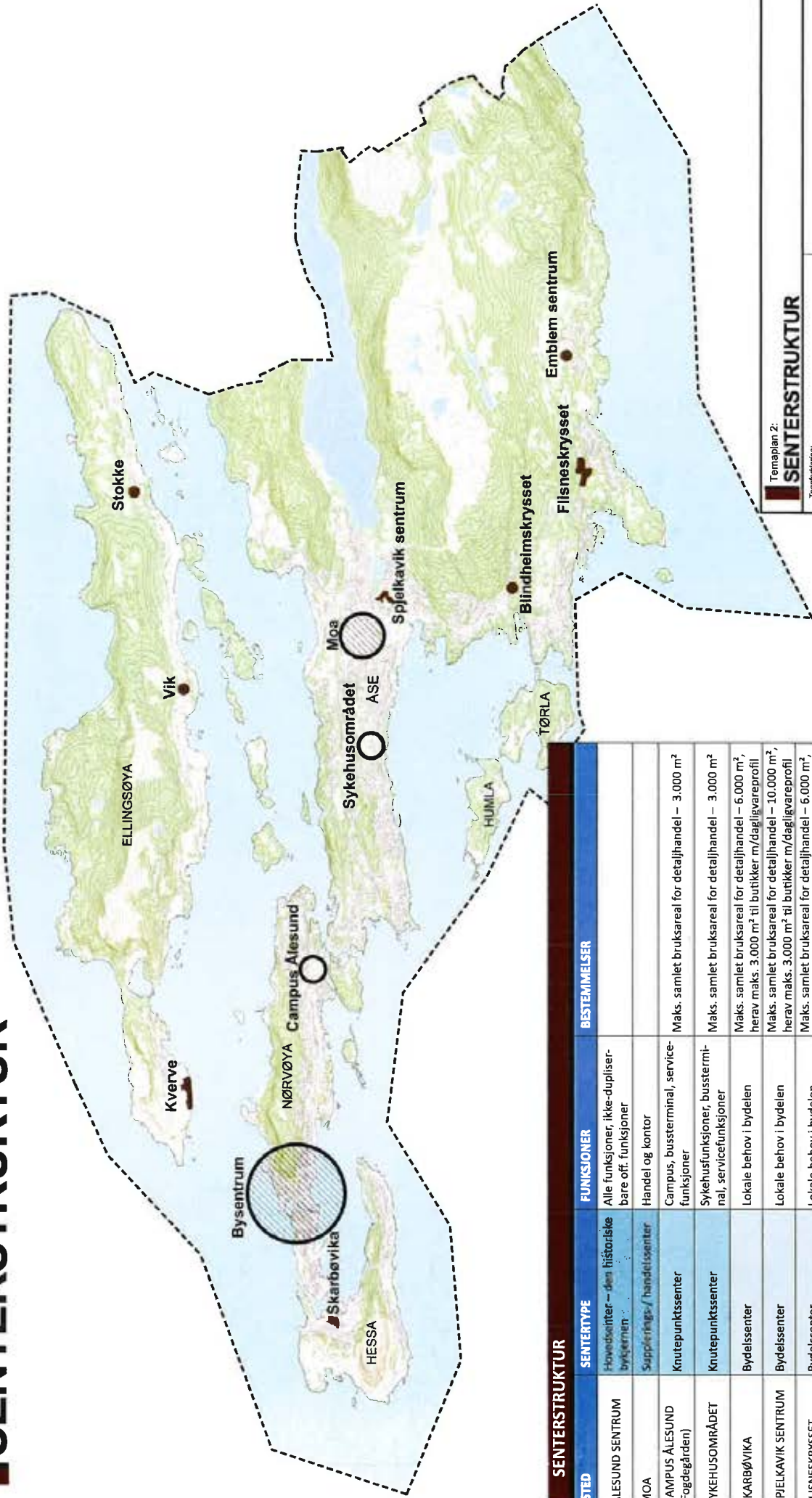
Virkosmhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Oppgavetittel	ÅP
Oppgavetittel	OP
Dato	19.08.2018
Revisjon	1
Revisjon	2
Revisjon	3
Revisjon	4
Revisjon	5
Revisjon	6
Revisjon	7
Revisjon	8
Revisjon	9
Revisjon	10
Revisjon	11
Revisjon	12
Revisjon	13
Revisjon	14
Revisjon	15
Revisjon	16
Revisjon	17
Revisjon	18
Revisjon	19
Revisjon	20
Revisjon	21
Revisjon	22
Revisjon	23
Revisjon	24
Revisjon	25
Revisjon	26
Revisjon	27
Revisjon	28
Revisjon	29
Revisjon	30
Revisjon	31
Revisjon	32
Revisjon	33
Revisjon	34
Revisjon	35
Revisjon	36
Revisjon	37
Revisjon	38
Revisjon	39
Revisjon	40
Revisjon	41
Revisjon	42
Revisjon	43
Revisjon	44
Revisjon	45
Revisjon	46
Revisjon	47
Revisjon	48
Revisjon	49
Revisjon	50
Revisjon	51
Revisjon	52
Revisjon	53
Revisjon	54
Revisjon	55
Revisjon	56
Revisjon	57
Revisjon	58
Revisjon	59
Revisjon	60
Revisjon	61
Revisjon	62
Revisjon	63
Revisjon	64
Revisjon	65
Revisjon	66
Revisjon	67
Revisjon	68
Revisjon	69
Revisjon	70
Revisjon	71
Revisjon	72
Revisjon	73
Revisjon	74
Revisjon	75
Revisjon	76
Revisjon	77
Revisjon	78
Revisjon	79
Revisjon	80
Revisjon	81
Revisjon	82
Revisjon	83
Revisjon	84
Revisjon	85
Revisjon	86
Revisjon	87
Revisjon	88
Revisjon	89
Revisjon	90
Revisjon	91
Revisjon	92
Revisjon	93
Revisjon	94
Revisjon	95
Revisjon	96
Revisjon	97
Revisjon	98
Revisjon	99
Revisjon	100



Temaplan 2:

SENTERSTRUKTUR



SENTERSTRUKTUR			
STED	SENTERTYPE	FUNKSJONER	BESTEMMELSER
ÅLESUND SENTRUM	Hovedsenter – den historiske bykernen	Alle funksjoner, ikke-dupliserte bare off. funksjoner	
MOA	Suppliserings- / handelsenter	Handel og kontor	
CAMPUS ÅLESUND (Fogdegården)	Knutepunktsenter	Campus, bussterminal, service-funksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
SYKEHUSOMRÅDET	Knutepunktsenter	Sykehusfunksjoner, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
SKARBØVIKA	Bydelsisenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
SJELKAVIK SENTRUM	Bydelsisenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
FLISNESKRYSET	Bydelsisenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
KVERVE	Bydelsisenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
BLINDHEIMSKRYSET	Nærserter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
EMBLEM SENTRUM	Nærserter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
VIK	Nærserter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
STOKKE	Nærserter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²

Temaplan 2:

SENTERSTRUKTUR

Tegnforklaring:

Bysentrum

Moa

Knutepunktsentra (trafikkalt)

Bydelsentra

Nærsentra

Temaplan utarbeidet av:

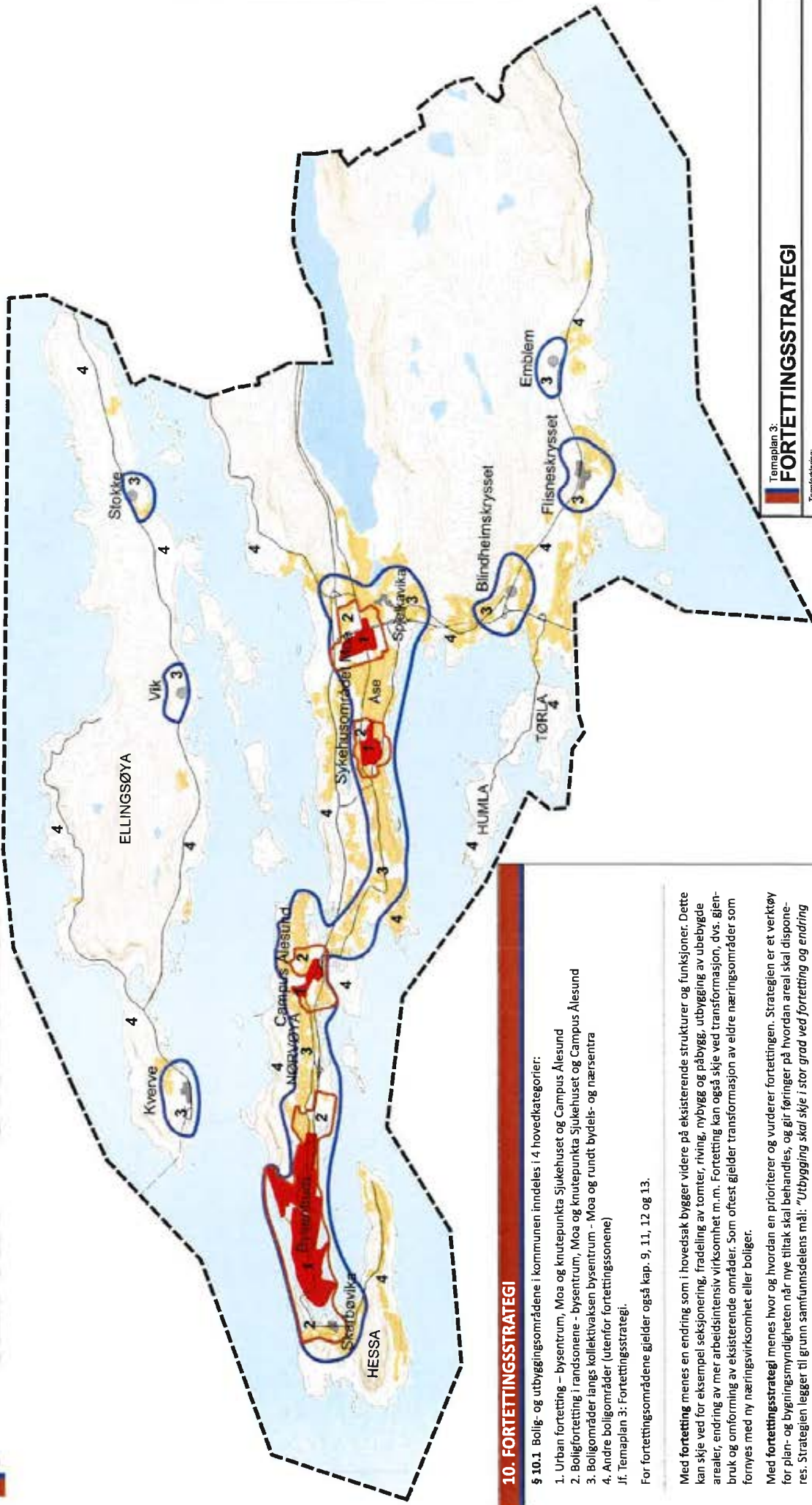
Virkssomhet Plan og bygning

GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Gruppelider:	JHE
Ansvarlig:	GH
Utskrift:	18.03.2018
Revisjon:	18.03.2018
Revisjon:	18.03.2018
Revisjon:	18.03.2018

Temaplan 3:

FORTETTINGSSTRATEGI



10. FORTETTINGSSTRATEGI

§ 10.1. Bolig- og utbyggingsområdene i kommunen inndeles i 4 hovedkategorier:

1. Urban fortetting – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Alesund
2. Boligfortetting i randsone – bysentrum, Moa og knutepunkta Sjukehuset og Campus Alesund
3. Boligområder langs kollektivaksen bysentrum – Moa og rundt bydels- og nærsentra
4. Andre boligområder (utenfor fortettningssonene)

Jf. Temaplan 3: Fortettningsstrategi.

For fortettningsområdene gjelder også kap. 9, 11, 12 og 13.

Med **fortetting** menes en endring som i hovedsak bygger videre på eksisterende strukturer og funksjoner. Dette kan skje ved for eksempel seksjonering, fradeling av tomter, riving, nybygg og påbygg, utbygging av ubebygde arealer, endring av mer arbeidsintensiv virksomhet m.m. Fortetting kan også skje ved transformasjon, dvs. gjenbruk og omforming av eksisterende områder. Som oftest gjelder transformasjon av eldre næringsområder som fornyes med ny næringsvirksomhet eller boliger.

Med **fortettningsstrategi** menes hvor og hvordan en prioriterer og vurderer fortettingen. Strategien er et verktøy for plan- og bygningsmyndigheten når nye tiltak skal behandles, og gir føringer på hvordan areal skal disponeres. Strategien legger til grunn samfunnsdelens mål: "Utbygging skal skje i stor grad ved fortetting og endring av allerede bebygde områder. Fortettingen bør skje i områder som er tilgjengelige uten bruk av privat bil."

Alesund kommune ønsker å differensiere grad av fortetting ved å inndele i ulike kategorier ut ifra avstand til knutepunkt, kollektivaksen og bydels- og nærsentra, jf. § 10.1. Områdene utenfor fortettningssonene er hovedsakelig småhusområder og annen landlig bebyggelse. Utbygging i disse områdene er fortsatt tillatt, men det er ikke her de store utbyggingsene skal skje.

Formål, kriterier for fortetting og retningslinjer for utbygging er gitt i egen tabell.

Både innenfor og utenfor fortettningsområdene finnes arealer hvor andre forhold spiller inn, og som gjør at utbygging må ta særlige hensyn. Disse områdene er vist på andre temaplaner og temakart.

Temaplan 3: FORTETTINGSSTRATEGI

Regionkoloring:

1. Urban fortetting - Bysentrum, Moa og knutepunkta
2. Boligfortetting i randsone rundt bysentrum, Moa og knutepunkta
3. Boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum - Moa og rundt bydels- og nærsentra
4. Øvrige boligområder - Utenfor fortettningssonene

Temaplan utarbeidet av:

Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Opparbeidet av:

CS

12.08.2016

Revisjon B 12.09.2016

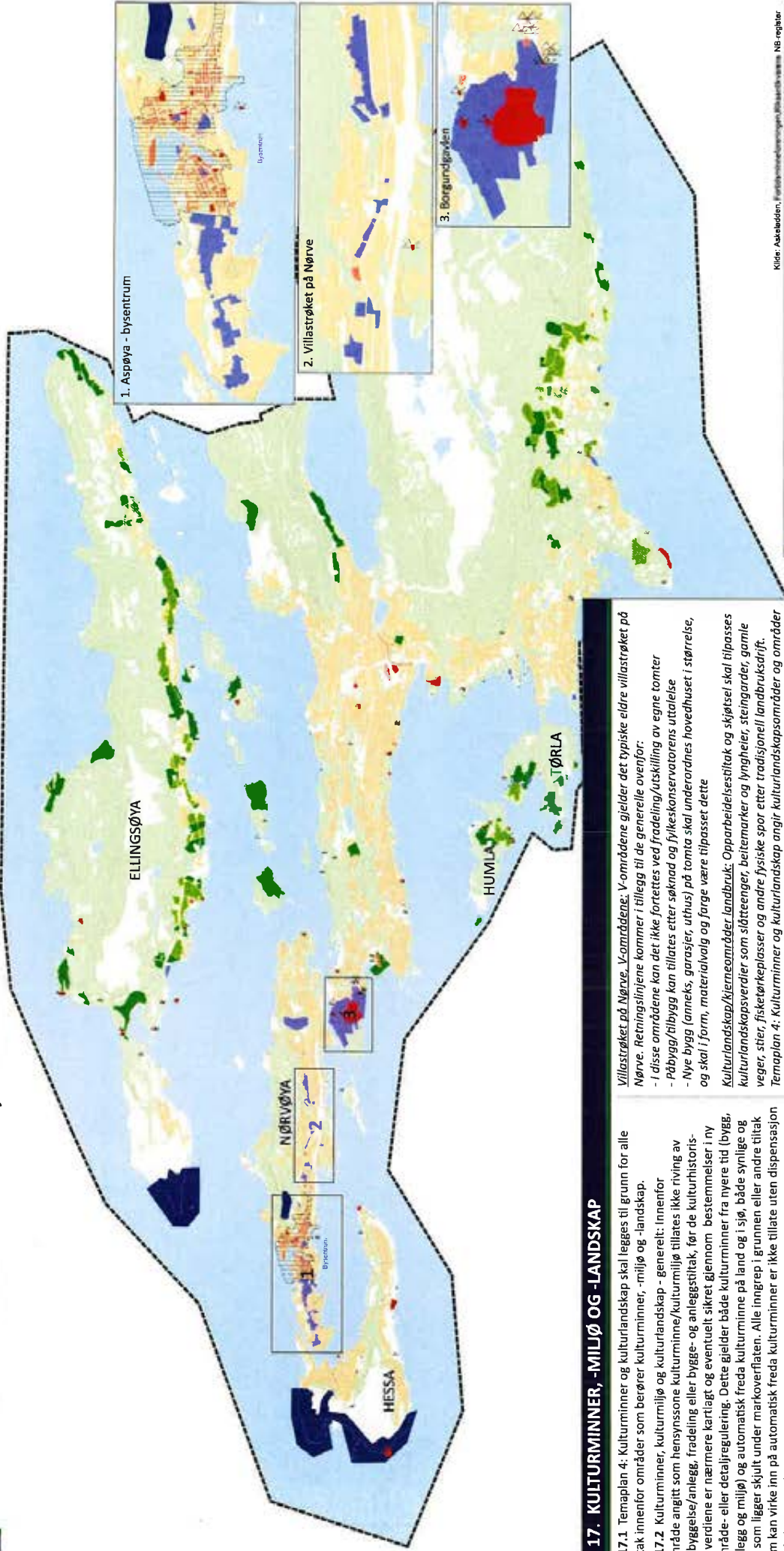
Revisjon C 16.02.2017

FORTETTINGSSTRATEGI

FORMÅL	KRITERIER FOR EGNETHET	RETNINGSLINJER
1. URBAN FORTETTING – BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• Senter med urbane kvaliteter • God tilgang til kollektiv-transport • Legge til rette for handel, service og kontorarbeidsplasser • Miks av funksjoner, med gangavstand til butikker, skole og barnehage • For bygg i bysentrum må kulturminnevern få spesiell oppmerksomhet	• Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grønntstruktur (leikeområder, stier, grønntkorridorer)	• Høy arealutnyttelse (fastsettes i områdeplan/detalplan) • Blokkbebyggelse, kvartalsbebyggelse og/eller høyhus vurderes • Ny bebyggelse skal bidra til god og helhetlig stedsutvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur • Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjen • Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet • Det skal legges gode rammer for gater, plasser og torg • Tilgjengelighet for fotgjengere og syklistar skal prioriteres • For bysentrum, Campus Ålesund og Moa kan støykrav avvikes ved avbøtende tiltak (jf. kap. 22) • Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9) • Det skal gjøres en totalvurdering av leikeplasssituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.) som må søkes løst iht. kap. 12. For bysentrum gjelder egne normer for leikearealer (jf. § 12.3)
2. BOLIGFORTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
• Boligbebyggelse med nærhet til kollektiv-transport • Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser	• Gangavstand ikke lenger enn ca 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarhøvika og Volsdalsområdet) • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grønntstruktur (leikeområder, stier, grønntkorridorer) • Støy- og luftforurensning må utredes	
3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA		
I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: • Fortetting med middels utnyttelse • Opprettholde eksisterende skala I områder med variert bebyggelse: • Fortetting med middels utnyttelse • Tilrettelegge for nyskapende strukturer som binder området/områder sammen I områder med industri- og næringsbebyggelse: • Fortetting ved transformasjon • Åpne for nyskapende arkitektur som binder området/områder sammen • Tilrettelegge for nye offentlig tilgjengelige uteområder	• Avstand til aksene bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • Infrastruktur (skole, barnehage, vann og avløp etc.) • Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grønntstruktur (leikeområder, stier, grønntkorridorer) • Støy- og luftforurensning må utredes	Generelt: I alle områder skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.). Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må leikeareal samordnes med omkringliggende boligfelt, og/eller kompensere i form av opprustning av eksisterende/planlagte leikeplasser/friområder e.l. (jf. kap. 12) I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: • Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk • Ny bebyggelsesstruktur kan tillates, dersom den videreføres over flere eiendommer slik at enhetlig bebyggelsesstruktur sikres I områder med variert bebyggelse: • Landskap/terreng, grønndrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling • Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom fjertallet av følgende elementer: volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene • Ny bebyggelsesstruktur kan tillates ved ubebygde arealer eller ved områder uten dominerende bebyggelsesstruktur I områder med industri- og næringsbebyggelse: • Landskap/terreng, grønndrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling • Eksisterende siktlinjer skal ivaretas og forsterkes • Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet
4. ØVRIGE BOLIGOMRÅDER – UTENFOR FORTETTINGSSONENE		
• Vedlikeholdsvekt gjennom forsiktig utbygging • Ivareta og videreføre områdets og kulturlandskaps landlige særpreg og kvaliteter • Fradeling uten detaljregulering kan vurderes • Minimumsstørrelse på tomt	• Avstand til aksene bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • «Resttomtas» egnethet • Infrastruktur (skole, barnehage etc.) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - landbruksinteresser - grønntstruktur (leikeområder, stier, grønntkorridorer)	Utbygging kan tillates ved fradeling/utskilling av egne tomter: • Minimum størrelse på tomtene skal være 400 m² • Grad av utnyttning skal ikke overstige %BYA=30, maks mønehøyde 9,0 m • Enkelttomtene kan bebygges med inntil to boenheter • Landskap/terreng, grønndrag og eksisterende bebyggelsesstruktur være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling

Temaplan 4:

KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP



17. KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP

§ 17.1 Temaplan 4: Kulturminner og kulturlandskap skal legges til grunn for alle tiltak innenfor områder som berører kulturminner, -miljø og -landskap.

§ 17.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap - generelt: Innenfor område angitt som hensynssone kulturminne/kulturmiljø tillates ikke riving av bebyggelse/anlegg, fradeling eller bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom bestemmelser i ny område- eller detaljregulering. Dette gjelder både kulturminner fra nyere tid (bygges, anlegg og miljø) og automatisk freda kulturminne på land og i sjø, både synlige og de som ligger skjult under markoverflaten. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminner er ikke tillate uten dispensasjon fra kulturminneloven.

Retningslinjer:

- Det skal legges vekt på å bevare opprinnelige stil og materialbruk i bebyggelsen.
- Garasjer, tilbygg, altaner o.l. skal ta hensyn til eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse og må vise slektskap, volum- og utformingsmessig, med hovedhuset. I områder med automatisk freda kulturminner skal den naturlige vegetasjonen tas vare på.
- For sentrumsbebyggelsen på Aspøya og Nørvøya understrekes viktigheten av å ivareta de åpne gateløpene mot fjorden.
- Ved planlegging av ny bebyggelse innen områdene skal det i planen/byggesaken legges vekt på å innordne seg eksisterende bygningsmiljø når det gjelder areal, volum og materialbruk.
- Fylkeskonservatoren skal involveres i alle saker som berører kulturminner av nasjonal eller regional verdi.

Villastrøket på Nørve. I områdene gjelder det typiske eldre villastrøket på Nørve. Retningslinjene kommer i tillegg til de generelle ovenfor:

- I disse områdene kan det ikke fortrettes ved fradeling/utskilling av egne tomter
- Påbygg/tilbygg kan tillates etter søknad og fylkeskonservatorens uttalelse
- Nye bygg (lamme, garasjer, uthus) på tomta skal underordnes hovedhuset i størrelse, og skal i form, materialvalg og farge være tilpasset dette

Kulturlandskap/kjerneområder landbruk: Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som slåtteenger, beitemarker og lyngheier, steingarder, gamle vegger, stier, fisketørkeplasser og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

Temaplan 4: Kulturminner og kulturlandskap angir kulturlandskapsområder og områder med landbruksinteresser (aktiv drift).

Krigsminner: Gjelder områdene Tuneset – Støvnaset, Aksla og Kverve. Ved planlegging eller tiltak – her under tilretteleggingstiltak i friområder – som berører krigsminner av regional verdi, skal bygninger og anlegg så langt mulig bevares og utvikles etter antikvariske prinsipper.

§ 17.3 Peterskirka middelalderkirkested: Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging bare tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke brukes til gravlegging eller andre inngrep. All bygging nærmere kirka enn 60 meter er forbudt etter kirkeovens § 21 femte ledd uten tillatelse fra biskopen.

Temaplan 4:

KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP

Tagetilknytning:

Bestemmelse og retningslinjer for bebyggelse:

- Bebyggelse og kulturmiljø (1570, A)
- Retningslinjer Villastrøket på Nørve
- Bebyggelse av bygning og kulturmiljø (1570, A)
- Bebyggelse av bygning og kulturmiljø (1570, B)

Kulturlandskap (1570, B)

Kulturmiljø (1570, B)

Tidligere blandede områder:

Regulert (i kulturminne (1570))

Blending eller for en kulturminne (1570)

Automatisk freda kulturminne

Kulturmiljø (1570, B)

Kulturlandskap (1570, B)

Kulturmiljø (1570, B)

Kulturlandskap (1570, B)

Kulturmiljø (1570, B)

Kulturlandskap (1570, B)

Kulturmiljø (1570, B)

Kulturlandskap (1570, B)

Kulturmiljø (1570, B)

Kulturlandskap (1570, B)

Temaplan 4a beidst av:

Virksomhet Plan og bygning

GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

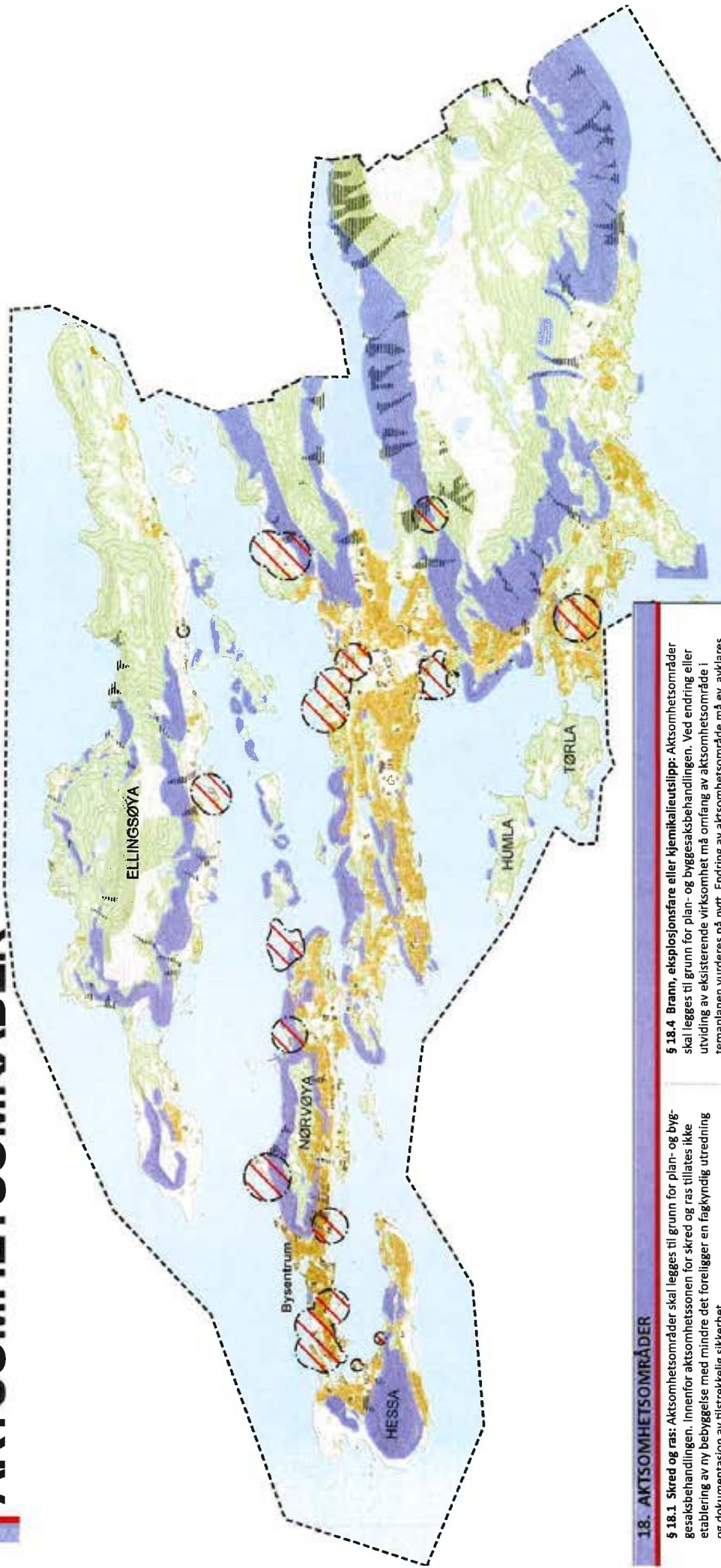
Virksomhet Plan og bygning

GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Virksomhet Plan og bygning

GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Temaplan 5:



18. AKTSOMHETSONMRÅDER

§ 18.1. Skred og ras: Aktsomhetsområder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Innenfor aktsomhetssonen for skred og ras tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

Retningslinjer: Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) har fått utarbeidet en skredfarekartlegging for utvalgte delområder i Ålesund kommune. Når rapporten (dokumentkode 410867-RIGberg-RAP-001) er endelig godkjent, blir denne en del av vurderingsgrunnlaget ifm. plan- og byggesaksbehandlingen.

Områdene dette gjelder er:

- Stavnaset, Hessa
- Sævollen – Karsvika, Hessa
- Byparken – Klipra (inkl. ingenjergeologisk vurdering av sikring i Vannspringdalen), Nærvøya
- Verpingsvika – Flatholmen, Nærvøya
- Flatholmen – Gangstøvika, Nærvøya
- Skarptegane, Blindheim
- Akslen, Emblem
- Grinestad – Sløtsvik, Ellingsvøya
- Myklebust – Sperre, Ellingsvøya

§ 18.4 Brann, eksplosjonsfare eller kjemikalieutslipp: Aktsomhetsområder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utviding av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i planen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må ev. avklares gjennom reguleringsplan.

Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, syke-
hjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktionshettsonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, forelegge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør for tiltaket. Tiltatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

Kilder:
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Temaplan 5:
AKTSOMHETSOMRÅDER

Tegnforklaring

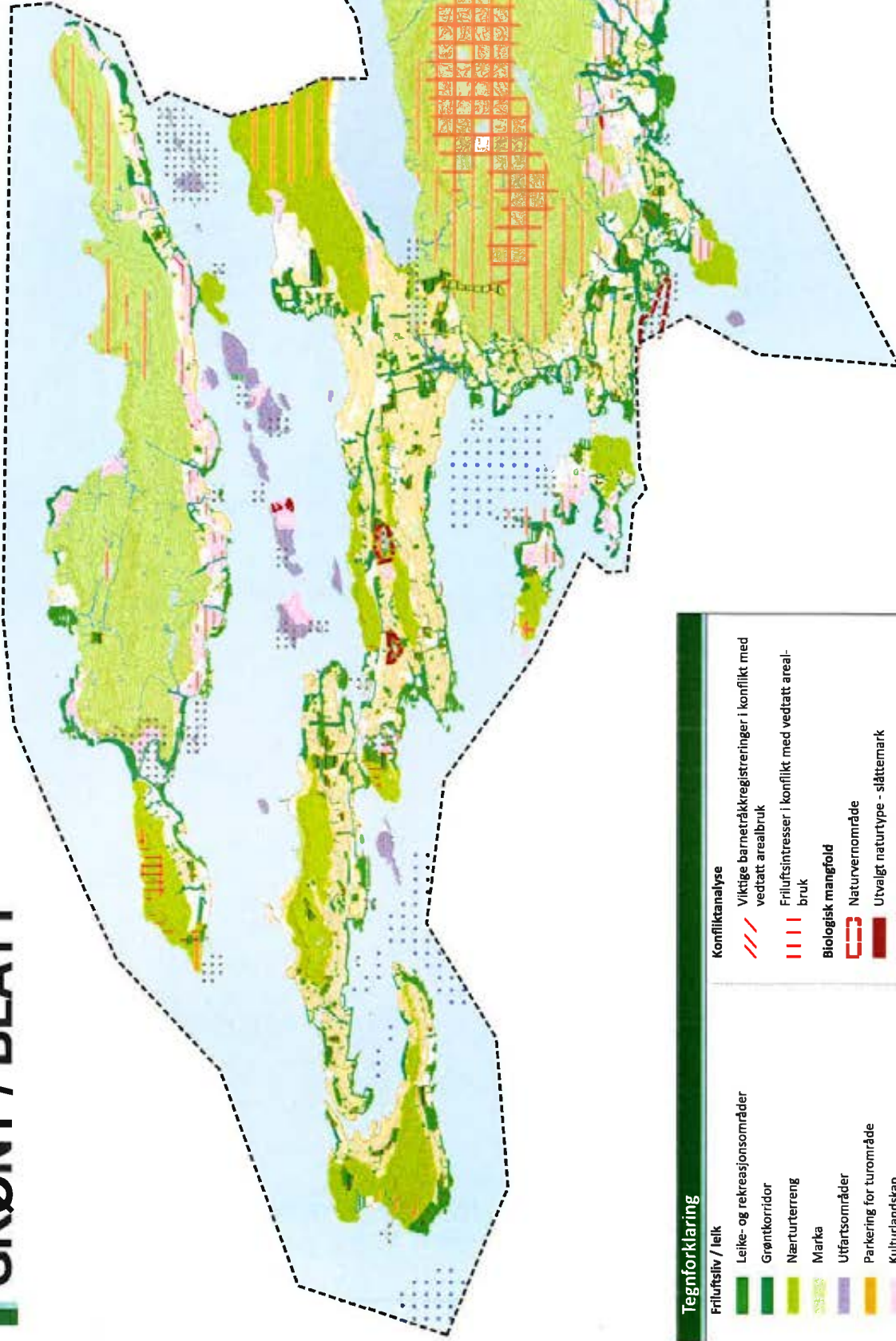
- | | |
|---|--|
|  | Snø- og steinskred |
|  | Jord- og flomskred |
|  | Brann, eksplosjonsfare og/eller kjemikalieslipp |

Temaplan utarbejdet av:

Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRADEUTVIKLING

Geoprotector	JPB
Geoprotector	SB
Date	12.08.2018
Signature	
Signature	12.08.2018
Signature	12.08.2018

Temakart A:



Friluftsliv / leik

- | | |
|---|--------------------------------|
|  | Leike- og rekreasionsområder |
|  | Grøntkorridor |
|  | Nærturterreng |
|  | Marka |
|  | Ufarmsområder |
|  | Parkering for turområde |
|  | Kulturlandskap |
|  | Andre friluftsområder |
|  | Barnehage, skolegård, idrettsb |
|  | Badeplasser |
|  | Turveg / turdrag |
|  | Gangveg |
|  | Markagrense i arealplanen |

Viktige barnetårkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk

- Friluftssintresser i konflikt med bruk
- Biologisk mangfold
- Naturvernomsråde
- Utvslgt naturtupe - slttemark
- Prioriterte naturtuper
- Viktige omsrder vilt
- Gtomsrder


Ternskart A: GRØNT / BLATT
 Ternskart utarbeidet av:
 Virksomhet Plan og bygning
 GRUPPE MILJØ / KLIMA / GRØNTSTRUKTUR

Opparbeidet Grafisk utarbeidet	Utdr. 12.08.2018
Prosjektleder Ternskart A	20.02.2018
Revisjon	12.12.2018



Tommakart utarbejdet av:

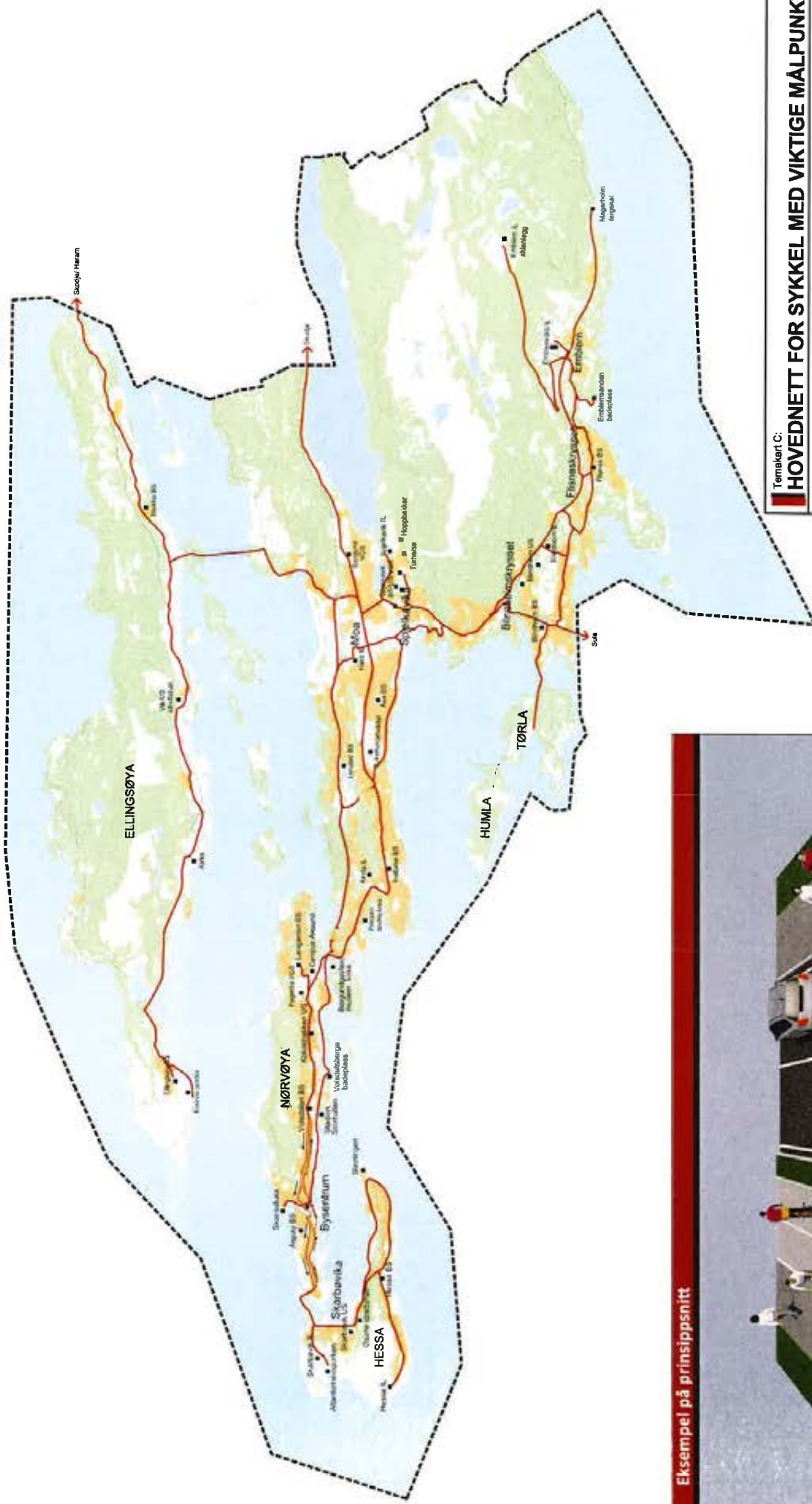
Virksomhet Plan og bygning

Dispositional	389
Available (if any)	648
Date:	11-08-2013
Page:	Page 10 of 12

GATEBRUKSPLAN FOR BYSENTRUM



	Nivå 1 - Gate med offentlig karakter	Nivå 2 - Gate med halvoffentlig karakter	Nivå 3 - Gate med privat karakter (boliggate)	Byrom
Funksjoner	Aktiv fasade: Butikker Kontor med aktiv, utadrettet funksjon Kaféer, restauranter Utesteder (plassering spesifiseres nærmere ved rullering av sentrumsplanen)	Mindre aktive funksjoner: Kontor med eller uten utadrettet funksjon Tjensesteyting Bolig kan aksepteres der støyforhold er akseptable	Private funksjoner: Bolig	Funksjoner i forhold til hvilke type gater som er tilstøtende. De fleste byrom er knyttet opp til gater med offentlig karakter og har aktive fasader. Noen er knyttet opp til gater med privat karakter (boliggater) og benyttes som lekeareal eller park av mer privat karakter
Bygg møter gate	Sted for opphold og aktivitet: Sette ut varer, stoler og bord, markiser Uteservering Bredde på areal / ikke hindre ferdsel	Sted for ferdsel og adkomst til bygg: Begrenset bruk av informasjon og skilt aksepteres Bredde på areal / ikke hindre ferdsel	Sted for opphold og adkomst til bygg: Halvprivat sone ved husvegg Sette ut blomster, mindre stoler/bord i begrenset bredde og som ikke hindrer ferdsel	Sted for opphold og aktivitet Fungerer som fleksible areal for ulik bruk
Materialkvalitet	Topp kvalitet i materiale og vedlikehold: Høyverdige materialer med god levetid i gate og bygg Tilpasset intensiv bruk Støpte fortau og flere gater med brostein	God kvalitet tilpasset ferdsel og adkomst: Støpte fortau Asfalt kan tillates, men med kantmarkering i brostein	God kvalitet tilpasset boligbruk: Støpte fortau i betong og gater av asfalt	Topp kvalitet i materiale og vedlikehold
Parkering	Korttidsparkering	Mellomlang parkeringstid Alternativt soneparkering	Langtidsparkering Boligparkering Soneparkering	Generelt skal ikke byrom benyttes til parkering Korttidsparkering i randsoner kan tillates i spesielle tilfeller
Vern og UU	Strøge krav til bevaring Skjermede element som parabolantenn, andre antenner m.v. tillates ikke på fasade mot gate Opphevede gangfelt Inngangspart med UU til alle funksjoner Høyeste fokus på UU for å sikre gode ruter gjennom bysentrum	Strøge krav til bevaring Inngangspart tilrettelegges så langt som mulig og til alle offentlige bygg og funksjoner Alle nye byggeprosjekter legger til rette for UU	Strøge krav til bevaring UU tilpasset teknisk forskrifts krav til uteområde og bygninger Alle nye byggeprosjekter legger tilrette for UU	Universell utforming av høyeste klasse på alle byrom. Byrommene vil være viktige areal for mennesker i bevegelse og opphold
Grønne ressurser	Bymessig beplantning skal prioriteres som en viktig del av offentlig rom Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres	Bymessig beplantning, men andre innslag kan tillates Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres	Boliggater kan med fordel ha grønne innslag for å legge tilrette for trivsel og opphold Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres	Høyt fokus på grønne ressurser



Eksempel på prinsippsnitt

**Temakart C:**

HOVEDNETT FOR SYKKEL MED VIKTIGE MÅLPUNKT

Teamwork is key:

Hovedrute (2-vegs)

Málpunkt

Ternakart utarbejdet av:

Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRADEUTVIKLING

Geoposition	N4°
Grid/Elevation	50
Date	11.08.2013
Page 1 of 1	



Revision A

25.02.2016

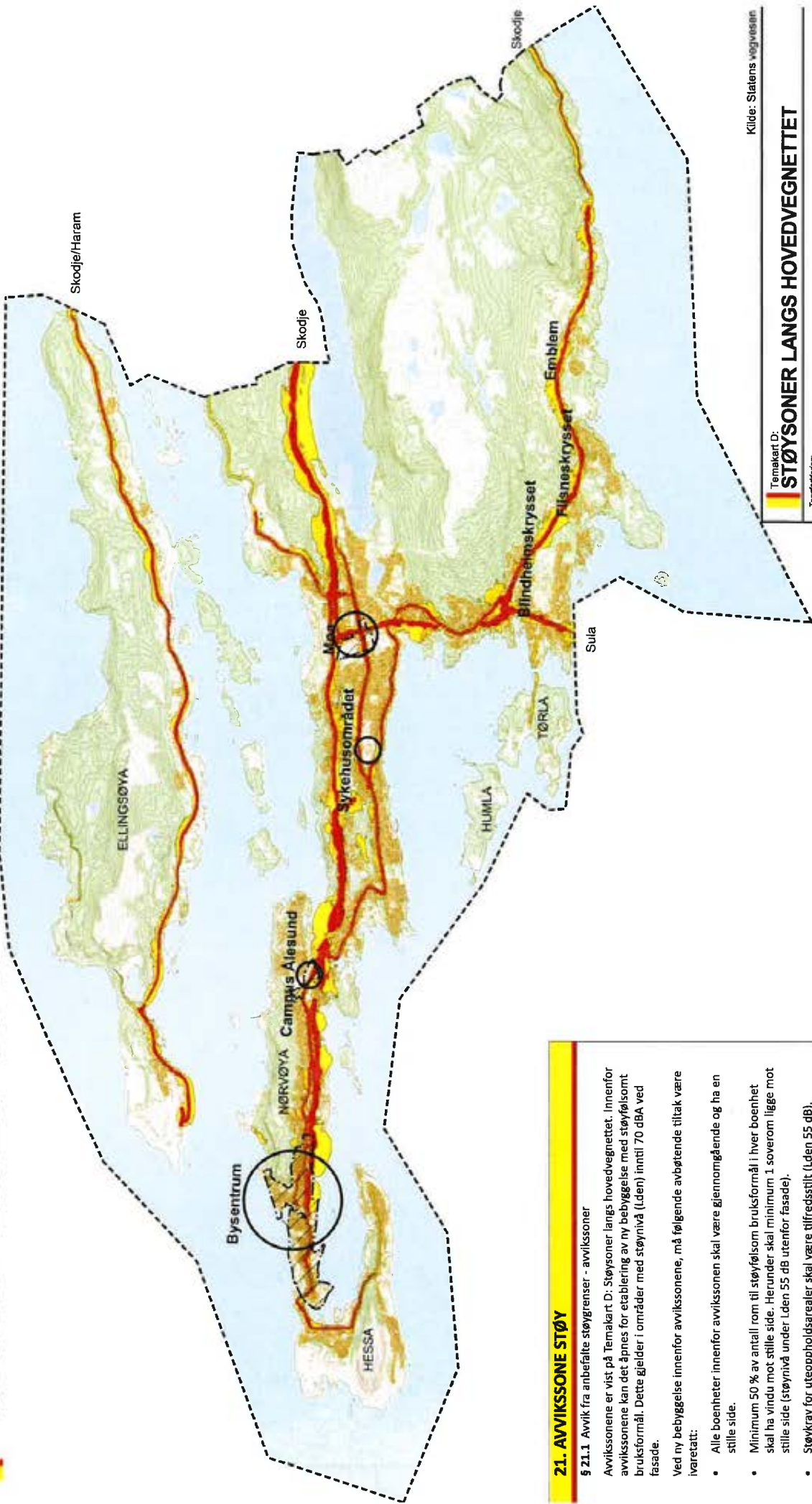
Revision E

10.12.2016



Temakart D:

STØYSONER LANGS HOVEDVEGNETTET



Kilde: Statens vegvesen

Temakart D: STØYSONER LANGS HOVEDVEGNETTET

- Legende:**
- Støysoner over 65 dB - Rød sone iht T-1442
 - Støysoner mellom 55 - 60 dB - Gul sone iht T-1442
 - Avvikssone støy

Oppgavetittel	AVK
Oppgave	Oppgave
Dato	12.06.2023
Prosjekt	Prosjekt
Prosjektleder	Prosjektleder
Prosjektansvarlig	Prosjektansvarlig
Prosjektansvarlig	Prosjektansvarlig
Prosjektansvarlig	Prosjektansvarlig

Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

21. AVVIKSONE STØY

§ 21.1. Avvik fra anbefalte støygrenser - avvikssoner

Avvikssonene er vist på Temakart D: Støysoner langs hovedvegnettet. Innenfor avvikssonene kan det åpnes for etablering av ny bebyggelse med støypåvirkning. Dette gjelder i områder med støynivå (Lden) inntil 70 dB(A) ved fasade.

Ved ny bebyggelse innenfor avvikssonene, må følgende avbøtende tiltak være ivarettatt:

- Alle boenheter innenfor avvikssonene skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støypåvirkning i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side (støynivå under Lden 55 dB utenfor fasade).
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillende (Lden 55 dB).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støypåvirkning kun har vinduer mot støytuende side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Boliger skal etableres med balansert mekanisk ventilasjon der luftinntak skal plasseres bort fra mest støytuende veg/gate.
- Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, innemiljø, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende.

VI. Vedlegg: Leikeplassbestemmelsene – regne- og tegneeksempel (retningslinjer)

Regneeksempel

Eksempel: 10 BOENHETER	KRAV LEIKEAREAL	KRAV LEIKEPLASSTYPE	VURDERING
	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet 10 x 36 m ² = 360 m ² Totalt leikeareal: 360 m ²	1 stk. nærleikeplass min. 200 m ²	360 m ² skal avsettes til nærleikeplass innenfor planområdet. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: 1 x 360 m ² Ved plassmangel innenfor planområdet kan det overskytende arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.
Eksempel: 40 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet 40 x 36 m ² = 1440 m ² Totalt leikeareal: 1440 m ²	2 stk. nærleikeplass à min. 200 m ² + 1 stk. liten kvartalsleikeplass min. 750 m ²	1440 m ² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: 2 x 300 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 840 m ² Overskytende areal utover minimum størrelse, fordeles på leikeplasstypene innenfor planområdet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.
Eksempel: 60 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet: 50 x 36 m ² = 1800 m ² + f.o.m 51. boenhet 16 m ² pr. enhet: 10 x 16 m ² = 160 m ² = Totalt leikeareal: 1960 m ²	3 stk. nærleikeplass à min. 200 m ² + 1 stk. mellomstor kvartalsleikeplass min. 1500 m ²	1960 m ² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: 3 x 200 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 1500 m ² Pga. at minimum størrelse må oppfylles vil det totale leikeplassarealet i dette tilfellet være litt større enn arealkravet.
Eksempel: 200 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet: 50 x 36 m ² = 1800 m ² + f.o.m 51. boenhet 16 m ² pr. enhet: 150 x 16 m ² = 2400 m ² = Totalt leikeareal: 4200 m ²	8 stk. nærleikeplass à min. 200 m ² + 1 stk. stor kvartalsleikeplass min. 2500 m ²	4200 m ² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: 8 x 200 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 2500 m ² Overskytende areal utover minimum størrelse, fordeles på leikeplasstypene innenfor planområdet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.

Tegneeksempel

ANTALL BOENHETER	GANGAVSTAND	LEIKEPLASSTYPE
Alle boligprosjekter > 5 boenheter	50 m	1) Nærleikeplass Minimum 200 m ²
Boligprosjekter opptil 50 boenheter	100 m	2 a) Liten kvartalsleikeplass* Minimum 750 m ²
Boligprosjekter opptil 150 boenheter	150 m	2 b) Mellomstor kvartalsleikeplass* Minimum 1500 m ²
Boligprosjekter opptil 600 boenheter	500 m	2 c) Stor kvartalsleikeplass* Minimum 2500 m ²
Boligprosjekter opptil 1200 boenheter	500 m	Sentralt leikefelt* Minimum 6000 m ²

*! tillegg kommer krav til nærleikeplasser iht. tabell



Ålesund kommune

DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

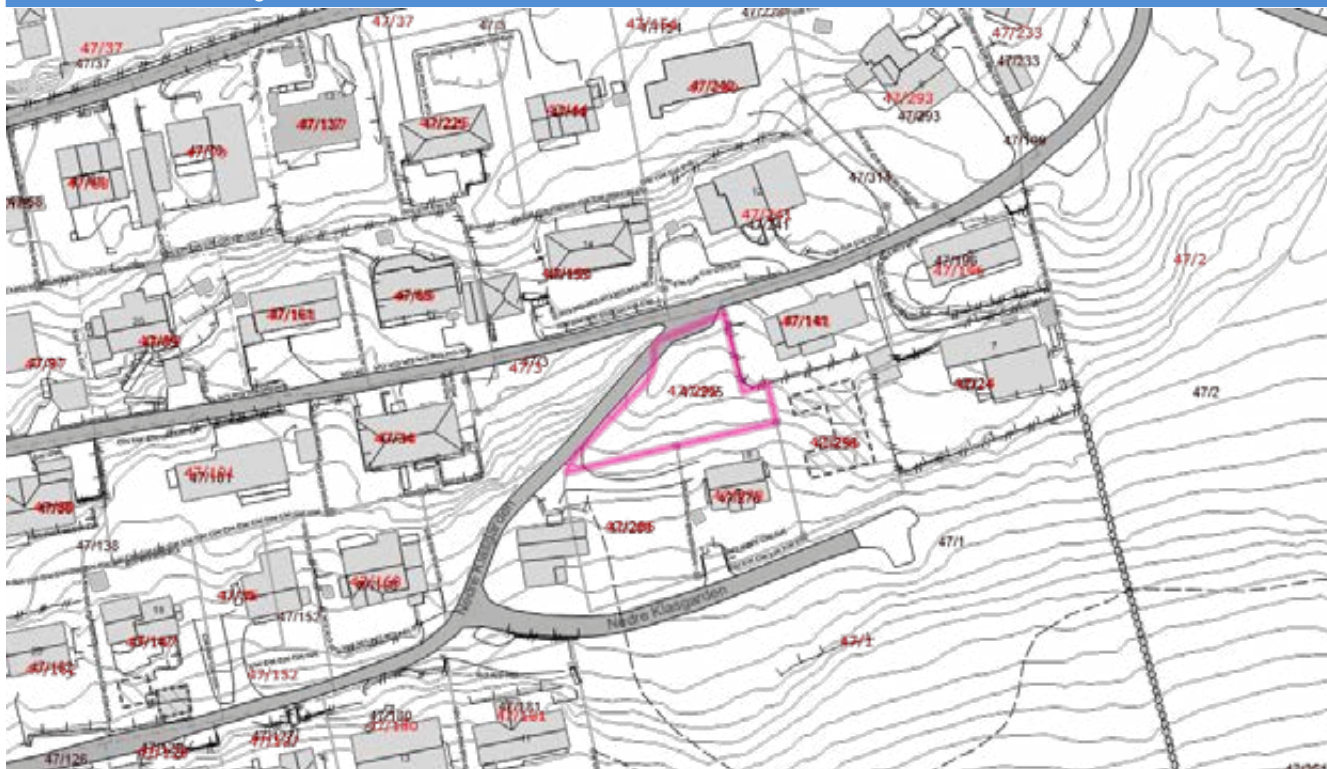
Gnr Bnr Fnr Snr

1507 - Ålesund kommune

47 295 0 0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Befolkning



Turvei - Tilgjengelig for rullestol



Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol



Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol

Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol

Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol

Vei - Tilgjengelig for rullestol

Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Tilgjengelig for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turistihytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol
Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede

synshemmede

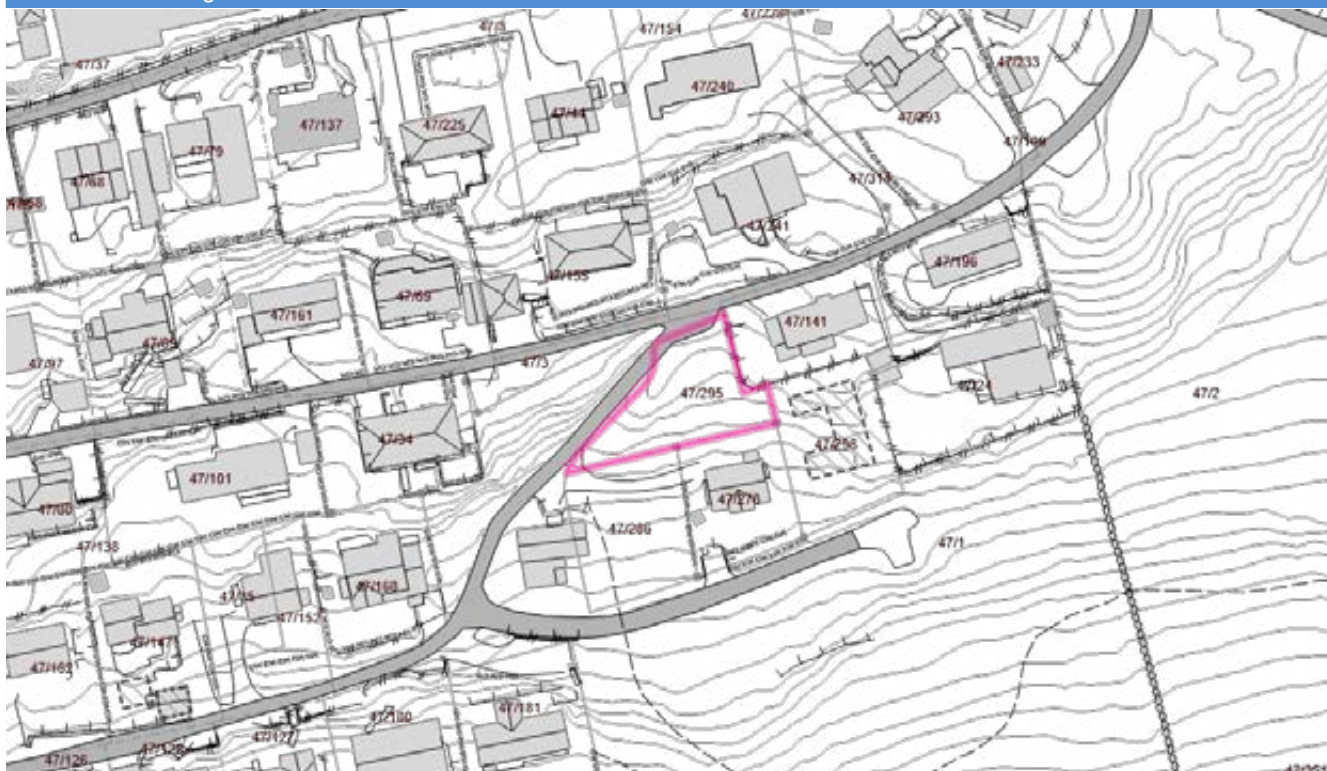
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede

Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol

Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol

Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol

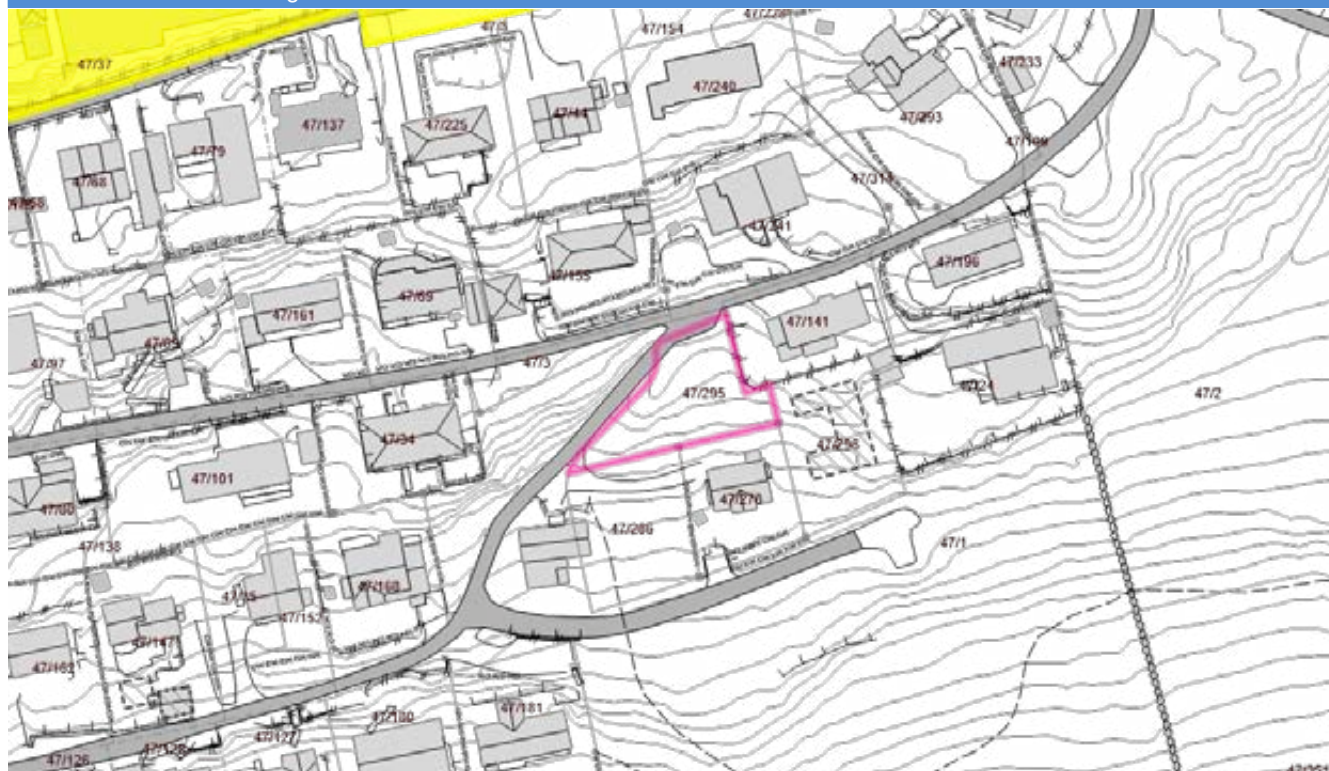
Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		

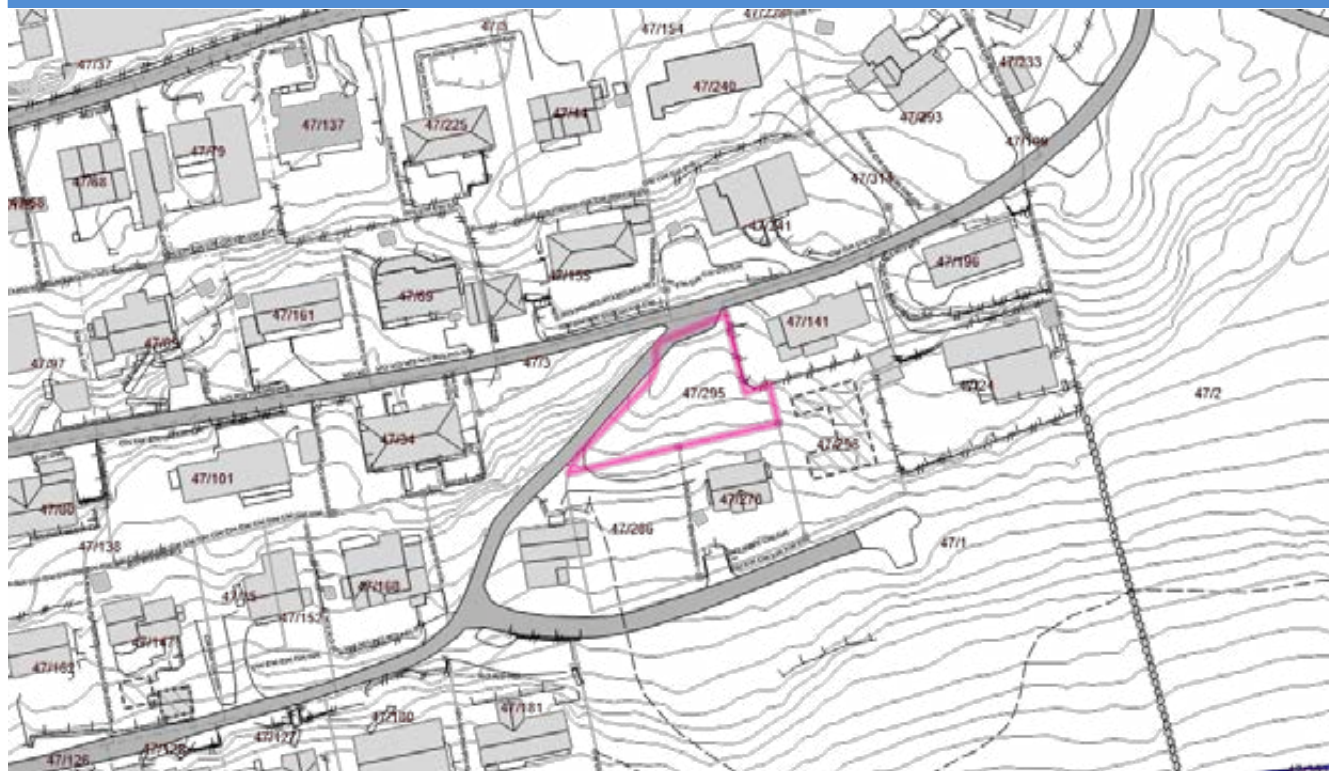


- Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk
- Støy rød sone veg (over 65 dBA)
- Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel forurensning	Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk	Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset
Forurensset grunn - Mistanke om forurensning	Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	Støy gul sone veg (55-65 dBA)	Støy rød sone Forsvarets flyplasser
Støy gul sone Forsvarets flyplasser	Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Støy rød sone jernbanenett	Støy gul sone jernbanenett	Støy grønn sone jernbanenett (stille område)
Støy jernbanenett ikke kartlagt	Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904	Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere



Statlig sikra friluftslivsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotroute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

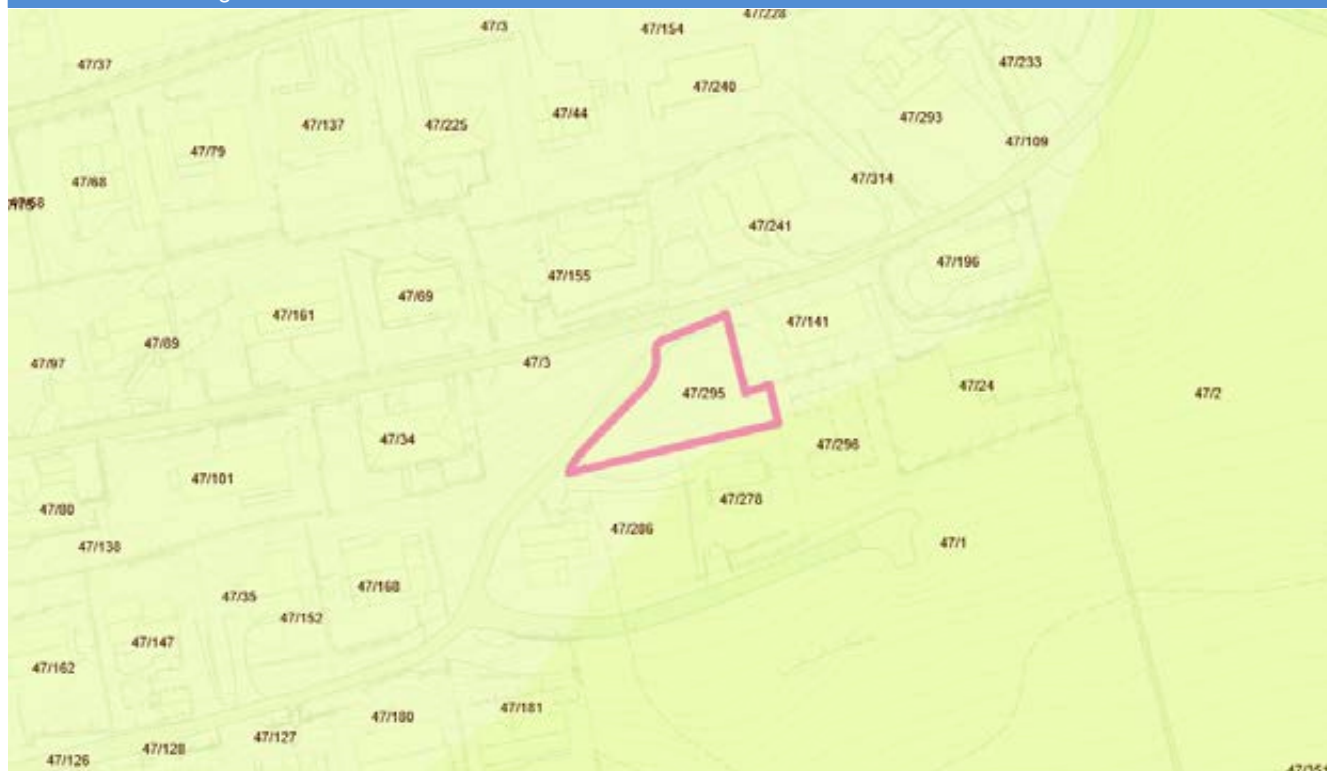
Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Temadata - Geologi



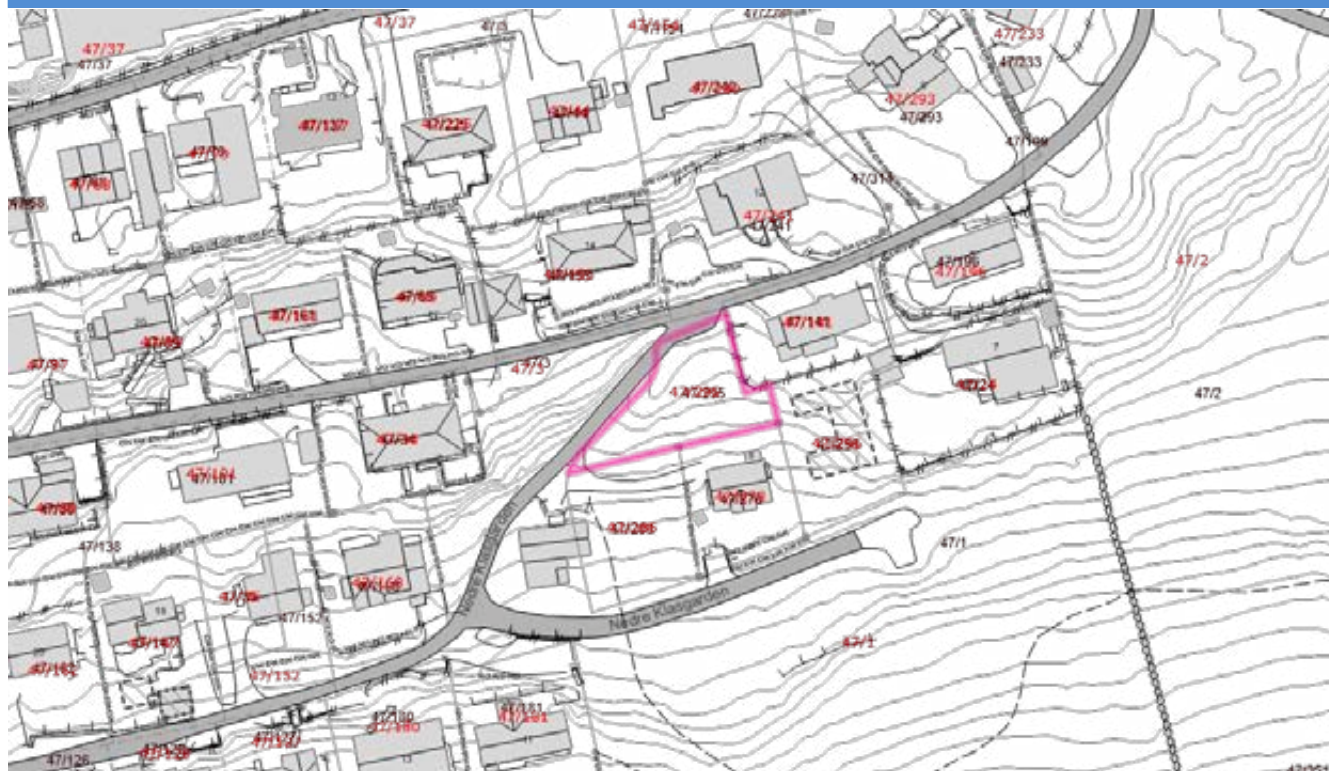
 Radon aktsomhet - Moderat til lav	 Løsmasser - Tykk morene	 Løsmasser - Tynn morene
 Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke		

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		618.28m ²
Løsmasser - Tykk morene	1	x		2.38m ²
Løsmasser - Tynn morene	1	x		615.9m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNØmråde ref punkt, Løsmasse	LGNØmråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering	Mineralressurser - Industrimineraler	Mineralressurser - Metaller registrering

(punkt)	registrering (punkt)	(punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning	Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy
Radon aktsomhet - Usikker	Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	



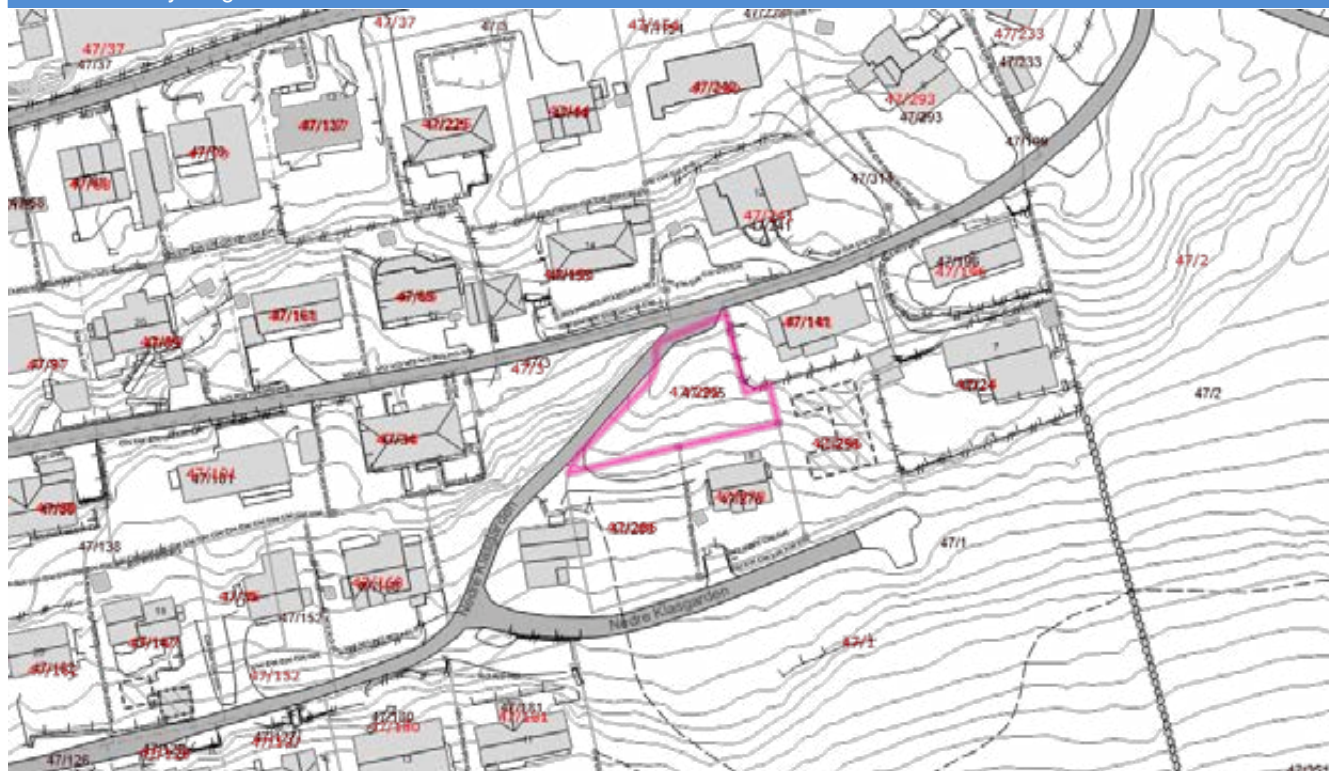
- Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
- Lokalitet - Vernet el. uavklart

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygninger	Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning
Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke	Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår
Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet	Lokalitet - Fredet	Lokalitet - Vernet el. uavklart
Lokalitet - Tidligere frede	Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner
Brannsomiteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Temadata - Kyst og fiskeri



 Fiskeriplasser - Passive redskap

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

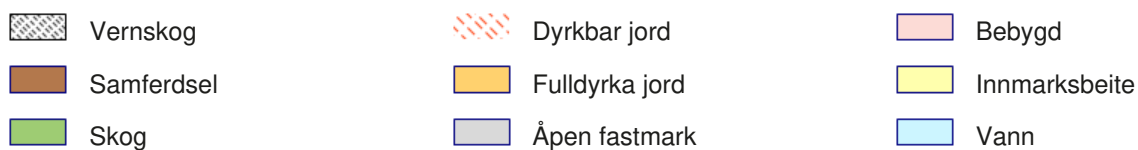
Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

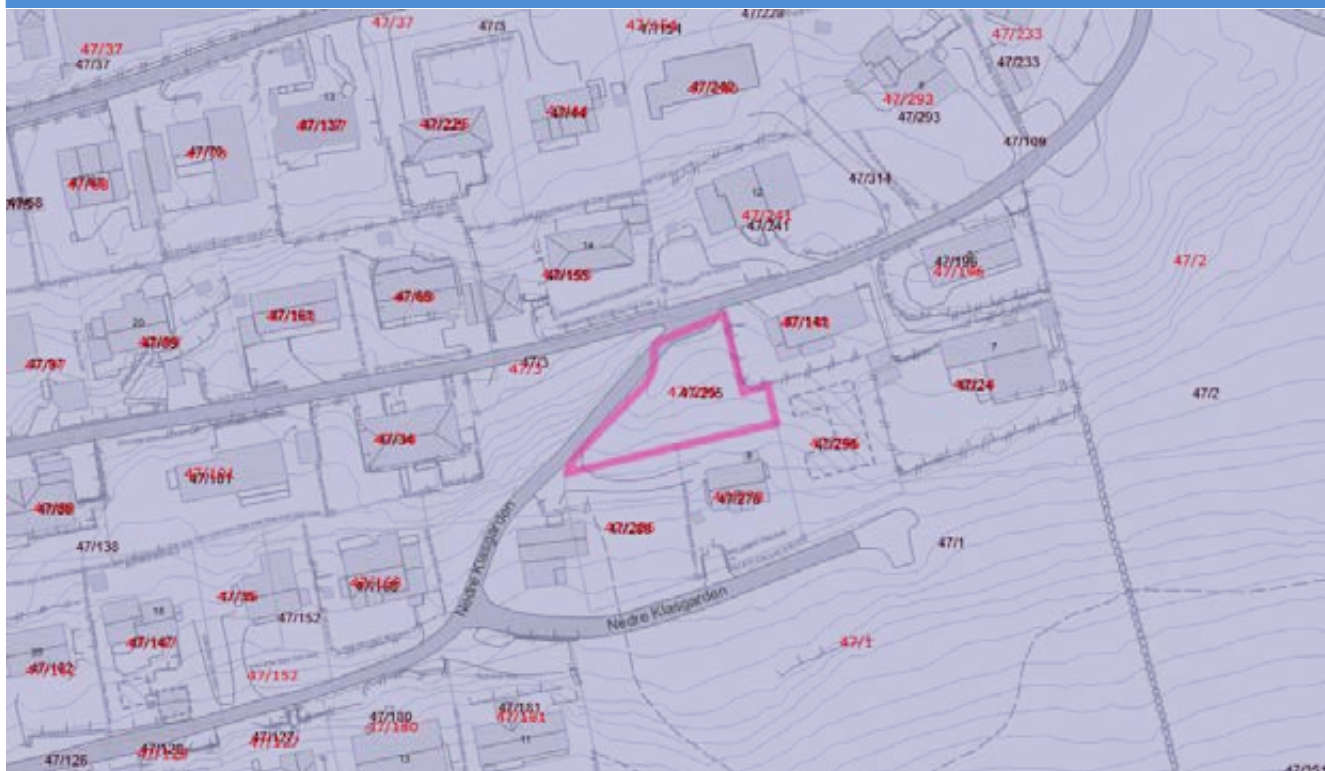
Oppvekst - beiteområder



Tema uten treff:

Vernskog	Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig
Reindrift - Beitehagegjerde	Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro
Reindrift - Trasé for motorisert ferdse	Reindrift - Båttransport for rein	Reindrifftsanlegg generelt
Reindrift - Merkegjerde	Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)
Reindrift - Feltslakteanlegg	Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue
Reindrift - Mye brukt teltplass	Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde
Reindrift - Sekundærområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei
Reindrift - Oppsamlingområde	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II	Dyrkbar jord
Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret	Svært god jordkvalitet
God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet	Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Skog
Åpen fastmark	Myr	Snø/isbre

Vann



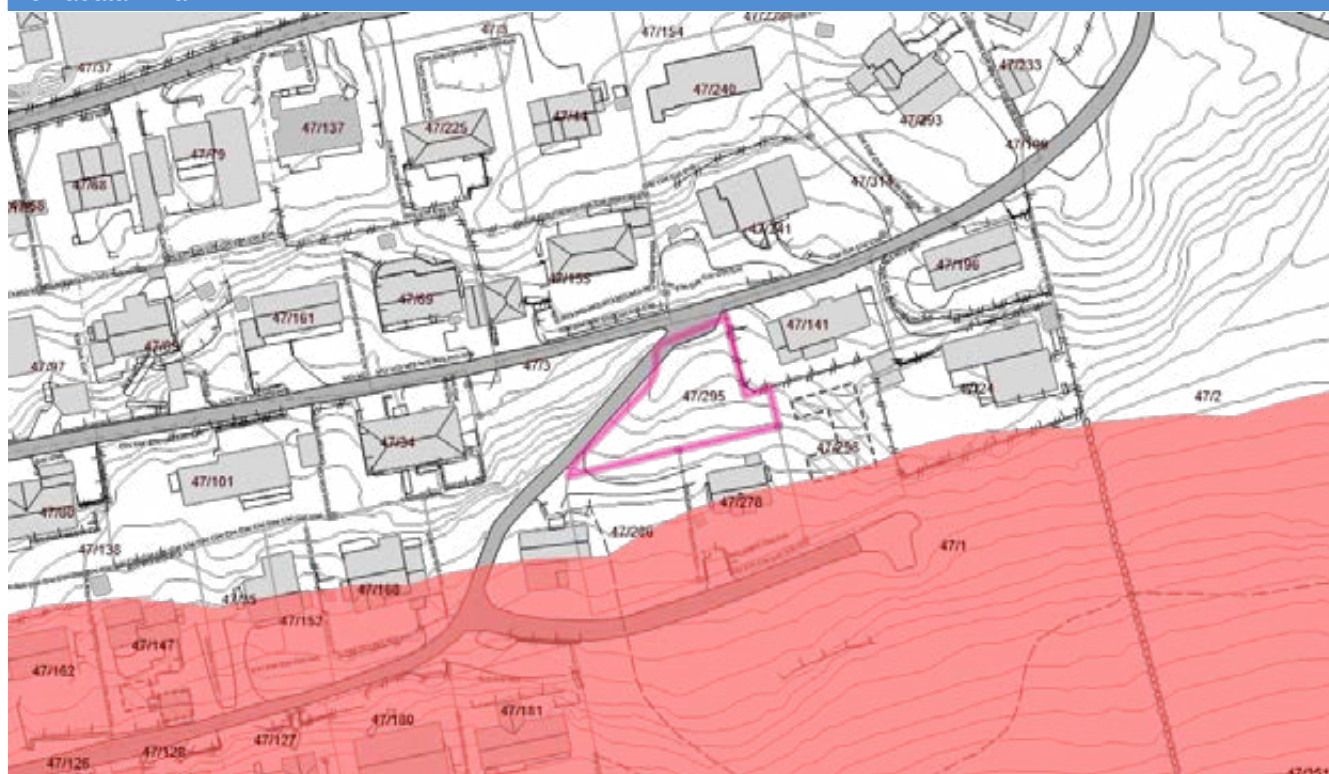
Vassdragsområde

Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		618.28m ²
Kystlandskap	1	x		618.28m ²

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Prioriterte arter, økologiske funksjonsområder (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Trua arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)
Ansvarsarter (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Fredete arter (flate)	Prioriterte arter, økologiske funksjonsområder (flate)	Prioriterte arter (flate)
Spesielle økologiske artsformer (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Trua arter (flate)
Ansvarsarter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	Verneplanområde for vassdrag
Sidenedbørfelt	Nedbørfelt	Innenlandslandskap
Marine landskap	Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig
Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturtyper - Kystlynghei	Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker	Naturtyper - Slåttemyr
Naturtyper - Slåttemark	Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturreservat
Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Artsfredning
Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder	INON - >=5 km fra inngrep
INON - 3 - 5 km fra inngrep	INON - 1 - 3 km fra inngrep	Artsforekomster

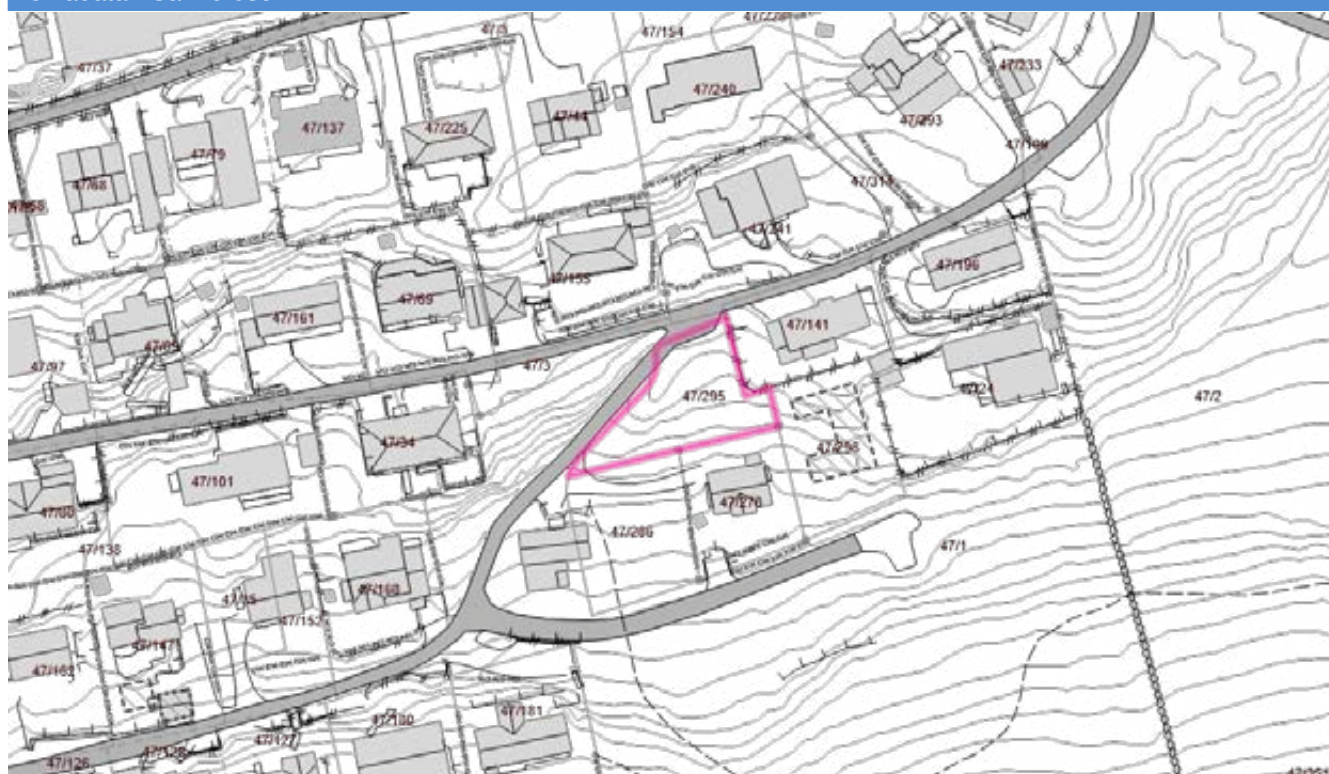


 100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

100 metersbelte langs sjøen



 Hovedled

 Biled

 Farled - Forvaltningsareal

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - nedlagt

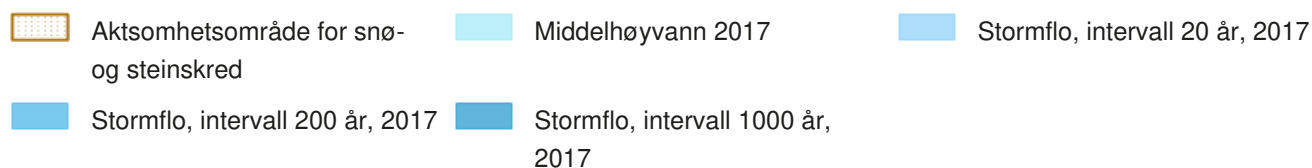
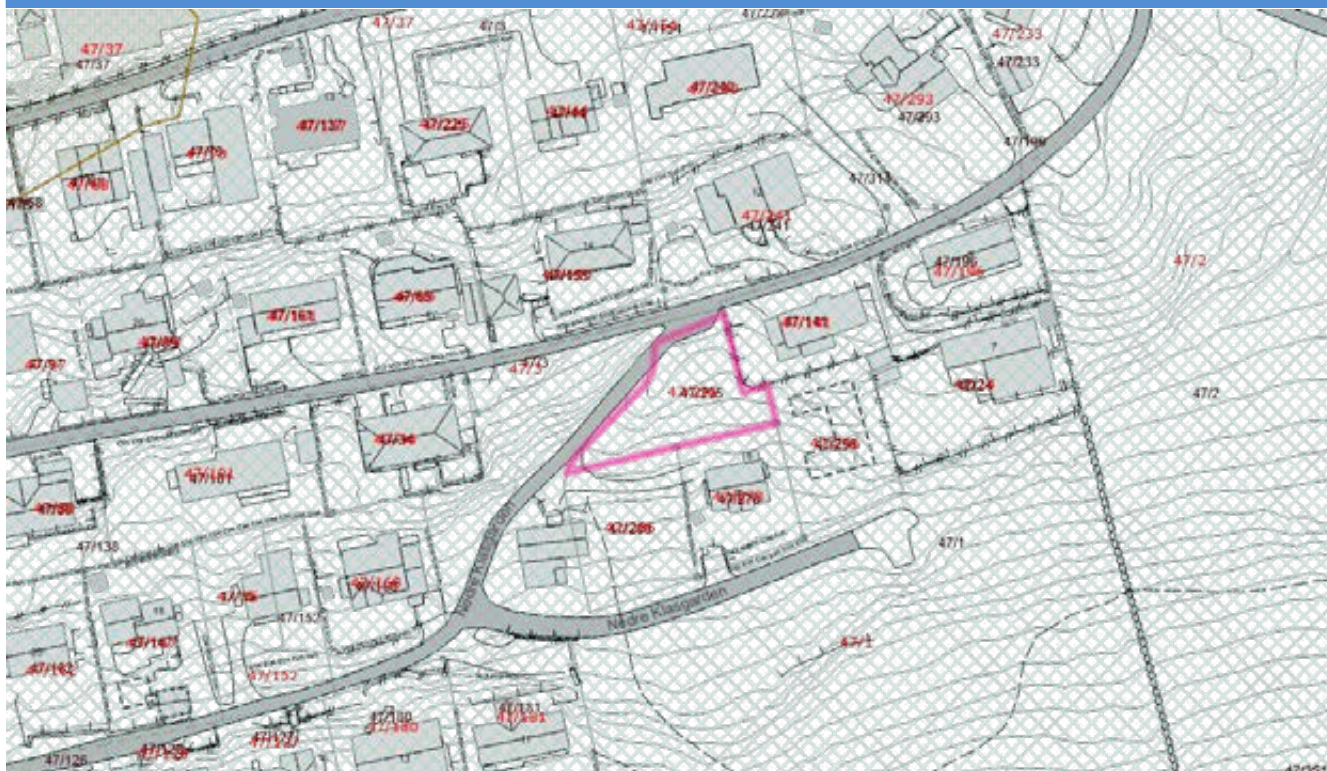
Jernbane - planlagt/under bygging

Jernbane - fjernet

Hovedled

Biled

Farled - Forvaltningsareal



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Utsatt for 100-årsskred	Utsatt for 1000-årsskred
Utsatt for 5000-årsskred	Skred analyseområde	Kvikkleire - Risikoklasse 5
Kvikkleire - Risikoklasse 4	Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2
Kvikkleire - Risikoklasse 1	Flomsone Analyseområde	Flomsone 10 år
Flomsone 20 år	Flomsone 50 år	Flomsone 100 år
Flomsone 200 år	Flomsone 500 år	Flomsone 1000 år
Flomsone - Elv og vann	Aktsomhetsområde for snø- og steinskred	Område ikke vurdert for skred
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	Steinsprang - Utløsningsområde	Steinsprang - Utløpsområde
Snøskred - Utløsningsområde	Snøskred - Utløpsområde	Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Middelhøyvann 2017	Stormflo, intervall 20 år, 2017	Stormflo, intervall 200 år, 2017
Stormflo, intervall 1000 år, 2017		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1507	47	295	0	0	1	618.28m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	618.28m ²

Arealplaner innenfor analyseområdet						Areal
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
1504237	Hatlane syd	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			618.28m ²



Kartverket

SUNNMØRE EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIE FÆRØY FLEM
BREIVIKVEGEN 3 A
6018 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2-0130/23
Vår referanse: 3160850/21239985
Bestilling: C3 2023-05-02 (13) 17

Dato
02.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1039667	200	10.11.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1507 ÅLESUND	47	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seciendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

47/295

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): REIDUNN HATHEN TRØEN		 Doknr: 1039667 Tinglyst: 10.11.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: POSTBOKS 133 SLEMDAL		
Postnummer: 0710	Poststed: OSLO	
Fødselsnr./Org.nr. 280145 30292	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
ANNE KRISTINE HATHEN ØIEN	051148 33624
REIDUNN O. HATHEN TRØEN	280145 30292

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1504	ÅLESUND	47	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	1504	ÅLESUND	47	295	
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		



Rett kopi bekreftes

Dato 9/11-2016	Hjemmelshavers underskrift Anne Kristine Hatten Øien Reidunn O. Hatten Trøen
--------------------------	--



4. Beskrivelse av rettigheten *

EIERE AV GNR. 47 BNR 1. ÅLESUND, GIR
EIENDOMMEN GNR. 47 BNR. 295 RETT TIL
AVKJØRSEL MOT NORD.

MEN RETTEN TIL AVKJØRSEL FRA GNR. 47
BNR. 295 KAN OG KNYTTES OPP MOT DER HVA
BYGNINGSMYNDIGHETENE, I FREMTIDEN, MÅTTE
GI TILHÅTEELSE TIL AVKJØRSEL.

EIER AV GNR 47 BNR 1 OG GNR 47 BNR 295 GJES
GJENSIDIG RETT TIL Å FREMHEGGE OG FORETA
NØDVENDIG VEDLIKEHOLD AV VANN OG AVLØP
OG ELEKTRISKE LEDNINGER.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) *

6. Underskrifter

Sted og dato

Ålesund, 8/11-2016

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift *

Anne Kristine Halten Øien
Reidunn O. Halten Sjøen

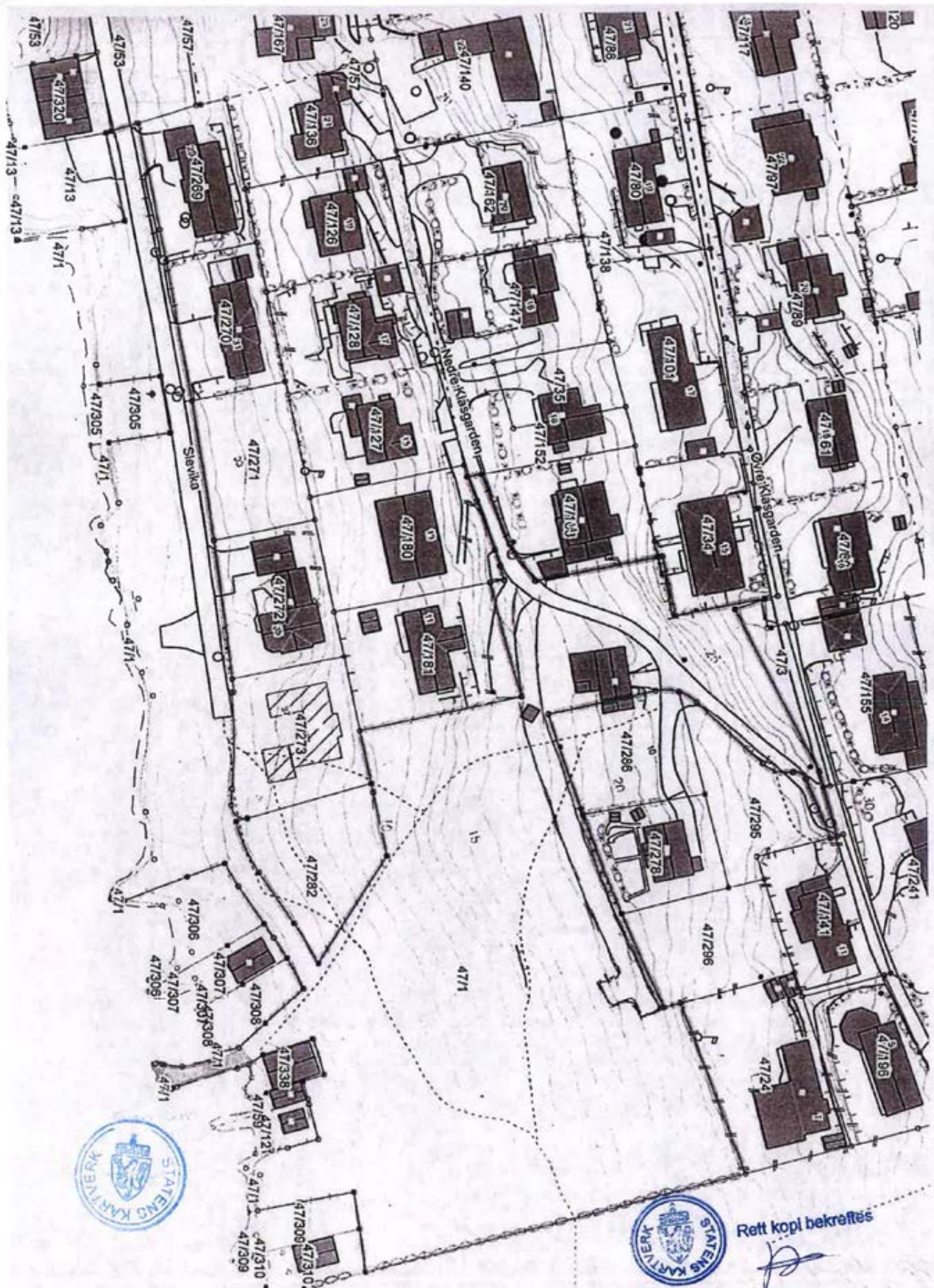
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Rett kopi bekreftes

[Handwritten signature]



Retts kopi bekreftes

SUNNMØRE EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIE FÆRØY FLEM
BREIVIKVEGEN 3 A
6018 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2-0130/23
Vår referanse: 3160830/21239885
Bestilling: C3 2023-05-02 (13) 15

Dato
02.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
539842	200	28.6.2013	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1507 ÅLESUND	47	295	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn ANNE K. HATHEN ØIEN	
Adresse POSTBOKS 6513 HATHANE	
Postnr. 6024	Poststed ÅLESUND
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel



Doknr: 539842 Tinglyst: 28.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn 1504 ÅLESUND		47	296			50%
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis 624,50% 339,55		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhet ☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn Bolig- ☐ B eiendom ☐ Fritids- ☐ F eiendom ☐ V Fornyings- ☐ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet						
Type bolig Frittligg. ☐ FB enebolig ☐ Tomanns- ☐ TB bolig ☐ Rekkehus/ ☐ RK kjede ☐ Blokk- ☐ BL leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Kr 300.000,-		
Omsetningstype ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 7 Opphever av samboskap		
☒ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
Kr 300.000,-

4. Overdras fra		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	
28.01.4530292	REIDUNN O. HATHEN TRØEN	50%

5. Til		Fast bosatt i Norge ☒ Ja ☐ Nei	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn		
05.11.4833624	ANNE K. HATHEN ØIEN		50%
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Eier gir rett til opparbeidelse og nødvendig vedlikehold av vann- avløpsledninger, strøyn og fiberkabler over grs. 47. bnr. 295 Ålesund. Adkomstvei til eiendommen via kommunalt godkjent vei, eventuelt etter reguleringsplaner.



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overførsel av ideell andel 50%
av bank mellom søstre.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Ålesund 25/6-13

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Anne Kristine Hatten Øien

ANNE KRISTINE

HATTEN ØIEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og den/nes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Ålesund 25/6-13

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med blokkbokstaver

Reidunn Hatten Øien

REIDUNN HATTEN ØIEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Therese Børre Schwaig

THERESE BØRRE SCHWAIG

Adresse

Pb 6513 HATTEN, 6024 ÅLESUND.

2. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

May Kristin Brække

MAY KRISTIN BRÆKKE

Adresse

Furmyrhaugen 165, 6018 ÅLESUND

Bortfesteres underskrift

Gjentas med blokkbokstaver





Kartverket

SUNNMØRE EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIE FÆRØY FLEM
BREIVIKVEGEN 3 A
6018 ÅLESUND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 2-0130/23
Vår referanse: 3160851/21239990
Bestilling: C3 2023-05-02 (13) 16

Dato
02.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
539876	200	28.6.2013	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1507 ÅLESUND	47	295	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn REIDUNN HATHEN TRØEN	
Adresse POSTBOKS 133 SLEMØDAL	
Postnr. 0710	Poststed ØSLO
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel



Doknr: 539876 Tinglyst: 28.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festn.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn					
1504	ÅLESUND	47	295			50%
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☐ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortlester er nødvendig iht. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortlester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis 618,5 50%		Størrelse ideell andel 309,25		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets						
☐ 1. Bebygg ☒ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn						
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☒ A Annet						
Type bolig						
☒ FB Frittligg. anebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rækkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr 300.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap	
☒ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 300.000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
05114833624	ANNE K. HATHEN TRØEN	50%

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge
28014530292	REIDUNN O. HATHEN TRØEN	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Eier gir rett til opparbeidelse og uforpliktig vedlikehold av vann- og avløpsledninger, strøm- og fiberkabler over gnr. 47 bnr. 296, Ålesund, Adkomstvei, til eiendommen via kommunalt godkjent vei, eventuelt etter reguleringsplaner.

Rett kopi bekræftes



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Overførsel av ideell andel 50%
av bmt mellom søstre.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Ålesund 25/6 - 13

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Reidunn Hatten Øien REIDUNN HATTEN ØIEN

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Ålesund 25/6 - 13

Utstедers underskrift ⁷⁾

Gjentas med blokkbokstaver

Anne Kristine Hatten Øien ANNE KRISTINE
HATTEN ØIEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Therese Børre Solvåg

THERESE BØRE SOLVÅG

Adresse

Pb 6513 HATTANE, 6024 Ålesund

2. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Mayk. Brække

MAYKRISTIN BRÆKKE

Adresse

Furmyrhatten 16b, 6018 ÅLESUND

Bortfeters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

[illegible]

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0130/23

Adresse: Boligtomt Øvre Klasgarden, 6016 ÅLESUND,
gnr. 47, bnr. 295 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.03.2024

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/