notar



ÅLESUND

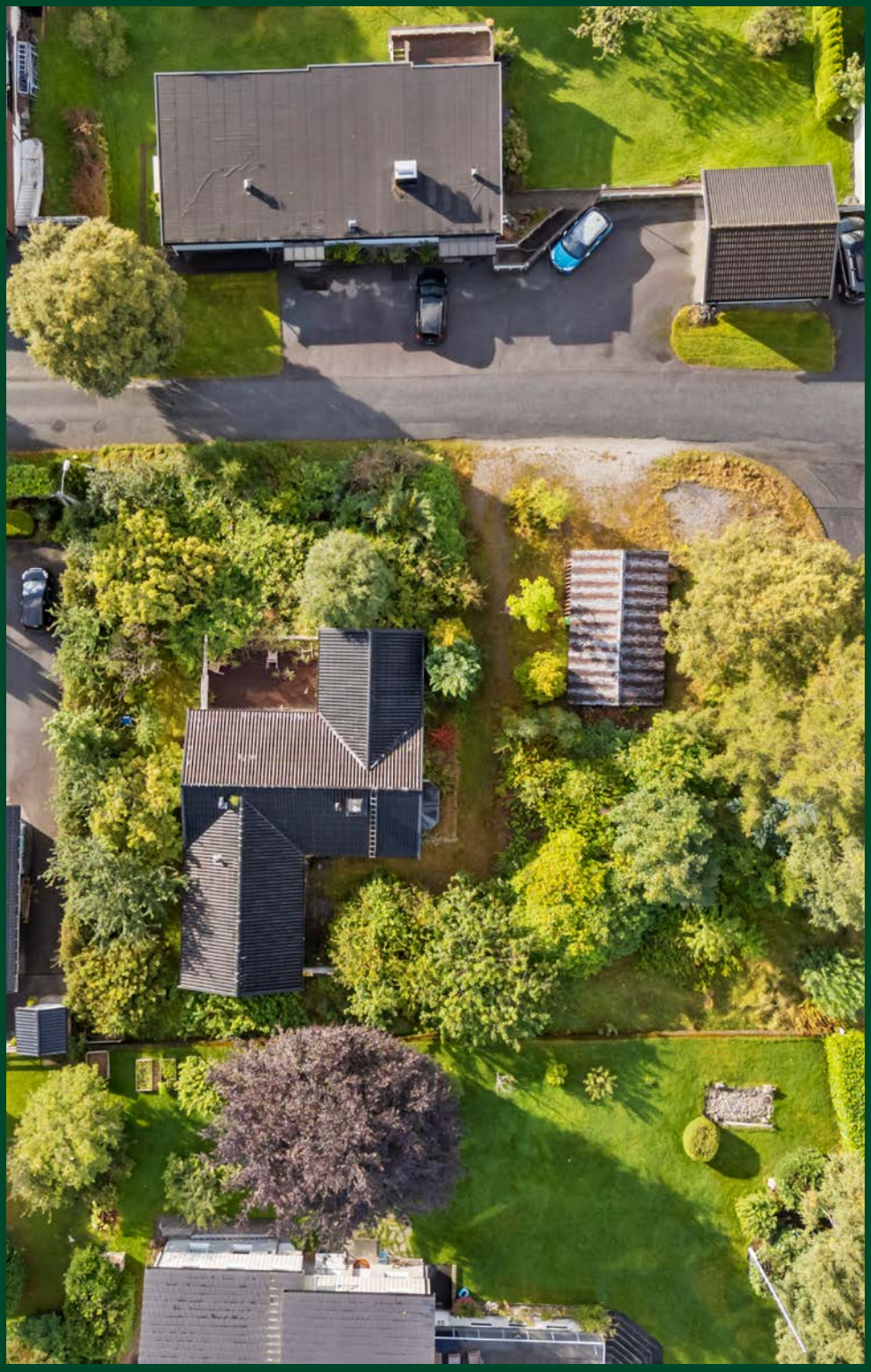
Boligtomt Åsegjerdet 5

Boligtomt

Totalpris kr. 3 299 990,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.



En sjelden mulighet til å bygge nytt på Åse | 578 m² tomt | Attraktiv beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold

Innhold

Nøkkelinformasjon	5
Bilder	8
Ditt nye nabolag	14
Om eiendommen	16
Vedlegg	25
Budskjema	113

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Åsegjerdet 5, 6017 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Omkostninger	Kr 99 990,-
Totalpris	Kr 3 299 990,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Boligtomt

Velkommen til Åsegjerdet 5

Velkommen til en spennende tomtemulighet på attraktive Åse – Et veletablert og populært boligområde i Ålesund. Her får du muligheten til å realisere boligdrømmen i rolige og familievennlige omgivelser, samtidig som du har kort vei til skole, barnehage, dagligvare og øvrige servicetilbud.

Tomten er på 578,90 m² og har tillatt bebygd areal (BYA) på 27 % for enebolig. Dette gir gode muligheter for å oppføre en moderne bolig tilpasset egne ønsker og behov.

Tomten har en attraktiv beliggenhet med gode forutsetninger for å skape en funksjonell og innbydende bolig. Med nærhet til natur, servicetilbud og byens fasiliteter, er dette en flott mulighet for deg som ønsker å bygge nytt i et attraktivt og etablert område. Her får du et godt utgangspunkt for å skape et hjem med egne løsninger.

























Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Åse, et nabolag som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er vurdert som veldig trygt, med godt vennskap i naboskapet, lite støynivå og lett gateparkering.

Det er gode kollektivforbindelser i området. Busstoppet Geilebergvegen ligger 5 min unna, med linje 13 og avstand på 0.4 km. Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger 24 min unna.

For barnefamilier er det kort vei til flere barnehager og skoler. Lykkeliten barnehage ligger 4 min unna og 0.3 km fra eiendommen. Åse barnehage og Preg barnehager Ålesund ligger begge 4–5 min unna, med avstand på 0.4 km. Åse skole (1-7 kl.) ligger 6 min unna og 0.5 km fra eiendommen. Videre ligger Lerstad barneskole 22 min unna og 1.7 km fra eiendommen, mens Hatlane skole, Spjelkavik ungdomsskole, Spjelkavik videregående skole og Borgund vidaregåande skole ligger ca. 6–7 min unna.

Daglige gjøremål er enkle å ordne med Spar Åsetorget 5 min unna og 0.5 km fra eiendommen. Coop Obs Stormoa ligger 19 min unna og 1.6 km fra eiendommen. AMFI Moa ligger 20 min unna, og Sjukehusapoteket Ålesund ligger 7 min unna.

Det finnes også gode muligheter for aktivitet og trening i nærområdet. Åse skole Aktivitetshall ligger 4 min unna og 0.4 km fra eiendommen. Herd Idrettspark Fotball ligger 20 min unna og 1.6 km fra eiendommen. Family Sports Club Moa ligger 18 min unna, og EasyFit Ålesund ligger 20 min unna. Ladepunkt for el-bil ved Helse Møre og Romsdal - Ålesund S ligger 3 min unna.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Åsegjerdet 5

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Åsegjerdet 5, 6017 ÅLESUND

Oppdragsnummer
2-0197/26

Selger
Lampholmen AS

Matrikkel
Gårdsnummer 50, bruksnummer 1794, , ideell andel 1/1. i Ålesund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Boligtomt

Energiklasse
Ikke angitt

Tomt
Eiet tomt på 579 kvm.

Beskrivelse av tomt
Boligtomt på 578,9 m² beliggende i et etablert og attraktivt boligområde. Tomten har en fin plassering i området med gode solforhold og kort avstand til blant annet skole og barnehage i et barnevennlig boligområde. Det er og kort avstand til blan servicefunksjoner, kollektivtilbud, øvrige fasiliteter.

Det er pr. i dag oppført en enebolig på eiendommen. Boligen er i henhold til opplysninger i matrikkelen godkjent for riving/brenning. Tomten fremstår dermed som et aktuelt alternativ for den som ønsker å utvikle eiendommen videre eller oppføre ny bebyggelse, forutsatt nødvendige offentlige godkjenninger. Kjøper må påregne kostnader og arbeid knyttet til rivning av eksisterende bebyggelse, samt rydding av vegetasjon, terrengtilpasninger og øvrig klargjøring av tomten. Kjøper oppfordres til å undersøke aktuelle bygge- og utviklingsmuligheter nærmere med kommunen.

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.

Solforhold
Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEDELPLAN
I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (578.87 kvm).

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer følger vedlagt i salgsoppgaven.

UTDRAG FRA BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLANEN

§ 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.

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

REGULERINGSPLAN
I henhold til reguleringsplan for Åse - Furmyr vedtatt 31.12.1970, så ligger eiendommen i et område regulert til følgende:
- Frittliggende småhusbebyggelse (578.87 kvm).

UTDRAG FRA REGULERINGSBESTEMMELSER
§ 3. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 5. Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten (siktlinjer).

§ 7. Bebyggelsen skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale. Bygningsrådet kan unndra boligområder fra denne bestemmelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§8. Nødvendig oppbygg for tekniske anlegg, inklusiv piper og ventilasjonskanaler skal samles og anlegges på en måte som etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.

§ 9. Andre takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, inklusiv former for spesiell arkitektonisk virkning, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10. Med byggemelding skal vedlegges takplan som viser alle anlegg som skjærer takflatene foruten at disse anleggene skal være inntegnet i fasadeoppriss.

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

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

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

§ 14. Inngangstrapper- og ramper kan ikke anlegges utenfor bygge- området.

§ 15. Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende på omgivelsene eller er til hinder for en mer hensiktsmessig grunnut- nyttelse.

§ 16. Transformatorkiosker o.l. tillates ikke oppført som frittstående bygninger.

Bestemmelser for boligområder med åpen, villamessig bebyggelse
§ 32. Områdene skal bebygges med åpen, villamessig bebyggelse.

§ 33. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Plassering og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 34. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for én etasjes og 6 m for to etasjes boliger. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 19. I særlige tilfelle kan bygningsrådet gjøre unntak herfra.

§ 35. Frittliggende garasjebygg tillates ikke. Dersom terrengmessige forhold eller hensyn til avkjørsel gjør det særlig påkrevet, kan bygningsrådet gjøre unntak herfra.

Bestemmelser for boligområder for konsentrert bebyggelse. (KO-7, ?1 og B2).

§ 36. Områdene skal ha utnyttelsesgrad i overensstemmelse med det som er vist på planen. Områdene K2, K5 og K7 skal bebygges med 1 etasjes boliger, mens de øvrige felt kan bebygges i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for én etasjes og 6 m for to etasjes boliger.

§ 37. Områdene B1 og B2 skal bebygges i inntil 5 etasjer.

§ 38. Ingen bebyggelse tillates oppført før det for godkjenning ay bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for hele det aktuelle området.

§39. De ikke bebygde områdene må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal for hvert område utarbeides en plan som viser terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, eventuelt plass for avfallsspann og eventuelle forstøtningsmurer for bygningsrådets godkjennelse.

§ 40. Det skal oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktiskmulig.

Bestemmelser for trafikkområder.
§ 45. Veger skal ha reguleringsbredder, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen.

§ 46. Borgundvegen og Sjøgata skal være fasadefri, og avkjørsler tillates ikke fra disse veger dersom ikke annet er vist på planen.

§ 47. Fra hovedsamlevegen tillates ingen avkjørsel utenom de som er vist på planen. Det samme gjelder for boligsamleveger.

§48. Deler av det eksisterende vegnett opparbeides som

gangveger som vist på planen. De øvrige veger forsynes med fortau i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig. Nye, brøytbare gangveger opparbeides som vist på planen.

RELATERTE PLANER
Åsegjerdet 18b - gbnr. 51/409 og 50/618 (17.2.2022 - Planid: 2020024687

BEBYGGELSESPLAN
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 15.09.2026.

REGULERING UNDER ARBEID
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 15.09.2026.

DOK-ANALYSE
I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 15.09.2026 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Berørte datasett (9)
Tettsteder 2025
Befolkning på rutenett 250 m 2024
Radon aktsomhet Løsmasser
Temadata - Landbruk - ar5
Vassdragsområde
Naturtyper i Norge - Landskap
Flom aktsomhetsområder
Stormflo og havnivå

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

VEDLEGG
Utsnitt av reguleringplan og kommuneplan samt Dok-analyse rapport er vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Vei/Vann/Kloakk

VEG
Eiendommen har adkomst via offentlig veg. Det er ikke etablert avkjørsel til denne tomten.

VANN OG AVLØP:
Kjøper må selv søke virksomhet for vann, avløp og renovasjon om tilknytning og selv dekke kostnadene for tilknytningen. Det gjøres oppmerksom på att det må søkes om forhåndsuttalelse fra VA for nærmere informasjon om, tilknytningspunkt.
Vedlagt lendingskart og kart over vegadkomst.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

TILKNYTNINGSAVGIFTER
I følge Ålesund kommune sine nettsider er tilknytningsavgift for vann er kr 7 820,- og for avløp kr 7820- for 2026.

Barnehage/Skole/Fritid

Opplysninger om barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og offentlig transport fremgår av nabolagsprofilen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Skolekrets

Skolekrets 7 (ÅSE) - Åse barneskole & Spjelkavik ungdomsskole.

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 2010.

Arealer

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 200 000,-

Info kommunale avgifter

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommen 29.09.2026. Grunnlag for beregning av kommunale avgifter finnes ikke da dette er en ubebygd tomt.

Info eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt knyttet til eiendommen 29.09.2026. Grunnlag for beregning av eiendomsskatt finnes ikke da dette er en ubebygd tomt.

Det fremgår av kommunen sine hjemmesider at kommunen i hovedsak bruker boligverdien (formuegrunnlaget) fra Skatteetaten, for å fastsette eiendomsskattegrunnlaget for boligeiendommer. I de tilfellene de ikke har mottatt denne boligverdien fra Skatteetaten, blir taksten fastsatt av kommunen.

Informasjon om formueverdi

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

Omkostninger

kr. 3 200 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 80 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 99 990,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 3 299 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

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/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER
Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:
1962/301639-4/58 24.04.1962 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 451

Dvs. Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen har rett til adkomst over hovedbruket fra dens nordvestre hjørne og videre over hovedbrukets adkomstveg nordover til riksvegn mot forholdsvi andel i vedlikehold.
Parsellen og hovedbruket og ev. senere utskilte parseller av hovedbruket har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hovedbrukets eiendommer.

1967/306709-1/58 08.12.1967 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om grunnavståelse
Rettighetshaver: Ålesund kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 451

Dvs. Undertegnede eiere av nedenfor nevnte eiendommer i Borgund kommune, Møre og Romsdal fidke, gir herved Borgund kommune uten vederlag stedsevarende bruksrett til veggrunn i 9.5 m bredde til utvidelse og ombygging av veg over våre eiendommer.

Det er forutsetningen at vegen kan bygges med en kjørebanebredde på 6.5 m etter plan utarbeidet av kommuneingeniørkontoret i Borgund. I de tilfeller hvor kant fylling eller skjæring går ut i større bredde enn 4.75 m fra midtlinjen av vegen, omfatter bruksretten også grunnen til kant av skjæring eventuell fylling. Undertegnede eiere forplikter seg til å fraskylde og å utstede skjøte til Borgund kommune på den grunn som omfattes av bruksretten. Utgifter til skylddeling og tinglysing av skjøte blir å betale av Borgund kommune.

GRUNNDATA
2026/119239-1/200 02.02.2026 09:43
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 50 BNR: 451
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato
29.09.2026

Diverse opplysninger

Diverse
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
02.10.2026

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

Megler
Tobias Skodje, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: t.skodje@notar.no

Ansvarlig megler
Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

Meglers Vederlag
Fastpris vederlag kr. 35 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (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 ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.
- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

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.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

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

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Din megler



Tobias Skodje

Eiendomsmeglerfullmektig

t.skodje@notar.no
476 07 840

Etter å ha fullført eiendomsmeglerstudiet ved BI i Trondheim og jobbet i bransjen siden 2022, har jeg opparbeidet meg solid erfaring med salg av ulike typer boliger. Som født og oppvokst på vakre Skodje og samboer fra Fiskarstranda, har jeg et sterkt engasjement for Sunnmøre og en god kjennskap til både markedet og menneskene her.

For meg er det viktig at kundene mine føler seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen, fra befaring til nøkkelen overleveres. Jeg legger stor vekt på tilgjengelighet, oppfølging og ærlig rådgivning, slik at hver kunde skal sitte igjen med følelsen av et trygt og vellykket boligsalg.

Utenom arbeid trives jeg godt i naturen, enten på fjelltur, på golfbanen eller i godt selskap med venner og familie. Bjorli er et fast reisemål i helgene, og et sted hvor jeg finner ro og inspirasjon til en aktiv hverdag. Det gir meg energi og pågangsmot til å yte mitt beste, hver eneste dag.

Åsegjerdet 5

Vedlegg

- Nabolagsprofil
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Bestemmelser og retninglinjer for kommunedelplanen
- DOK-analyserapport

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Nabolagsprofil

Åsegjerdet 5 - Nabolaget Furmyr - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Geilebergvegen Linje 13	5 min 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	24 min

Skoler

Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	22 min 1.7 km
Hatlane skole (1-10 kl.) 451 elever, 38 klasser	6 min 3.1 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	6 min 3.1 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	7 min 5.5 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	6 min 3 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	7 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Helse Møre og Romsdal - Ålesund S...	3 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

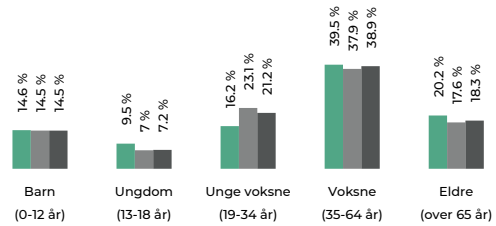
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Furmyr	1 835	795
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lykkeliten barnehage (1-4 år) 27 barn	4 min 0.3 km
Åse barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 0.4 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Spar Åsetorget Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Coop Obs Stormoa PostNord	19 min 1.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 89/100

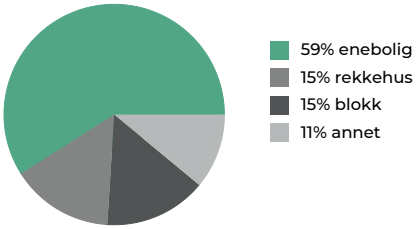
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Åse skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Herd Idrettspark Fotball	20 min 1.6 km
Family Sports Club Moa	18 min
EasyFit Ålesund	20 min

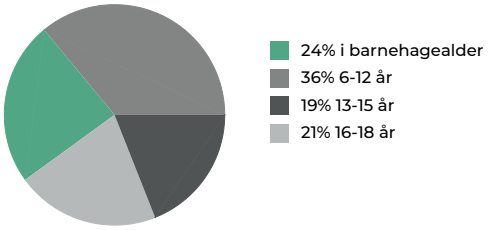
Boligmasse



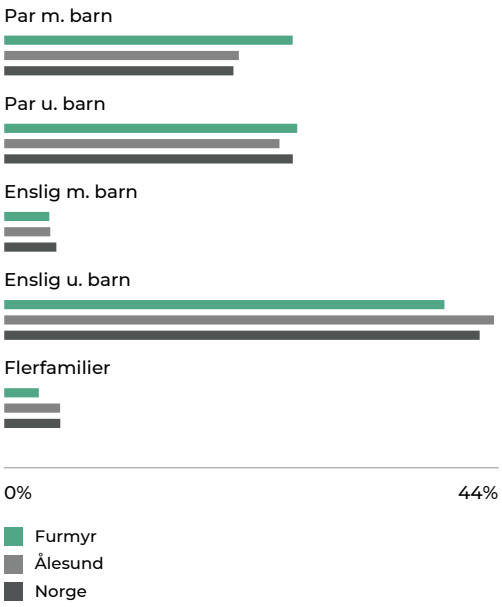
Varer/Tjenester

AMFI Moa	20 min
Sjukehusapoteket Ålesund	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



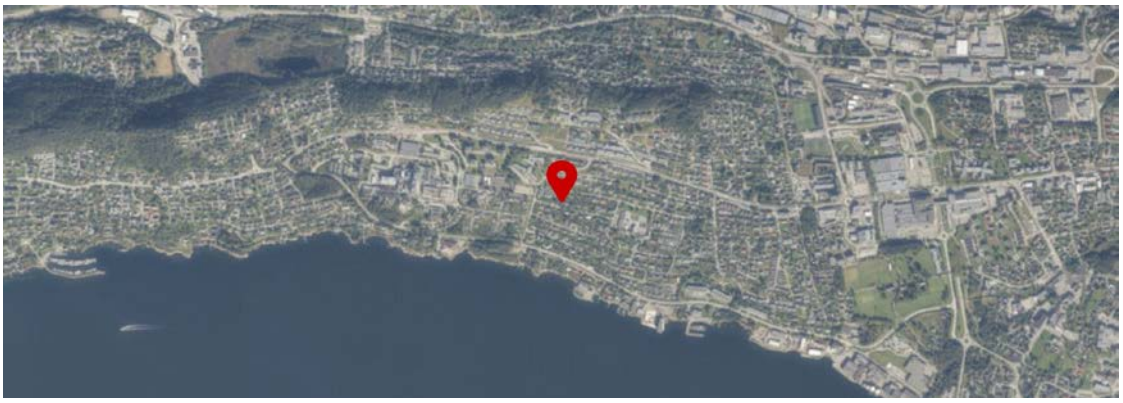
Familiesammensetning

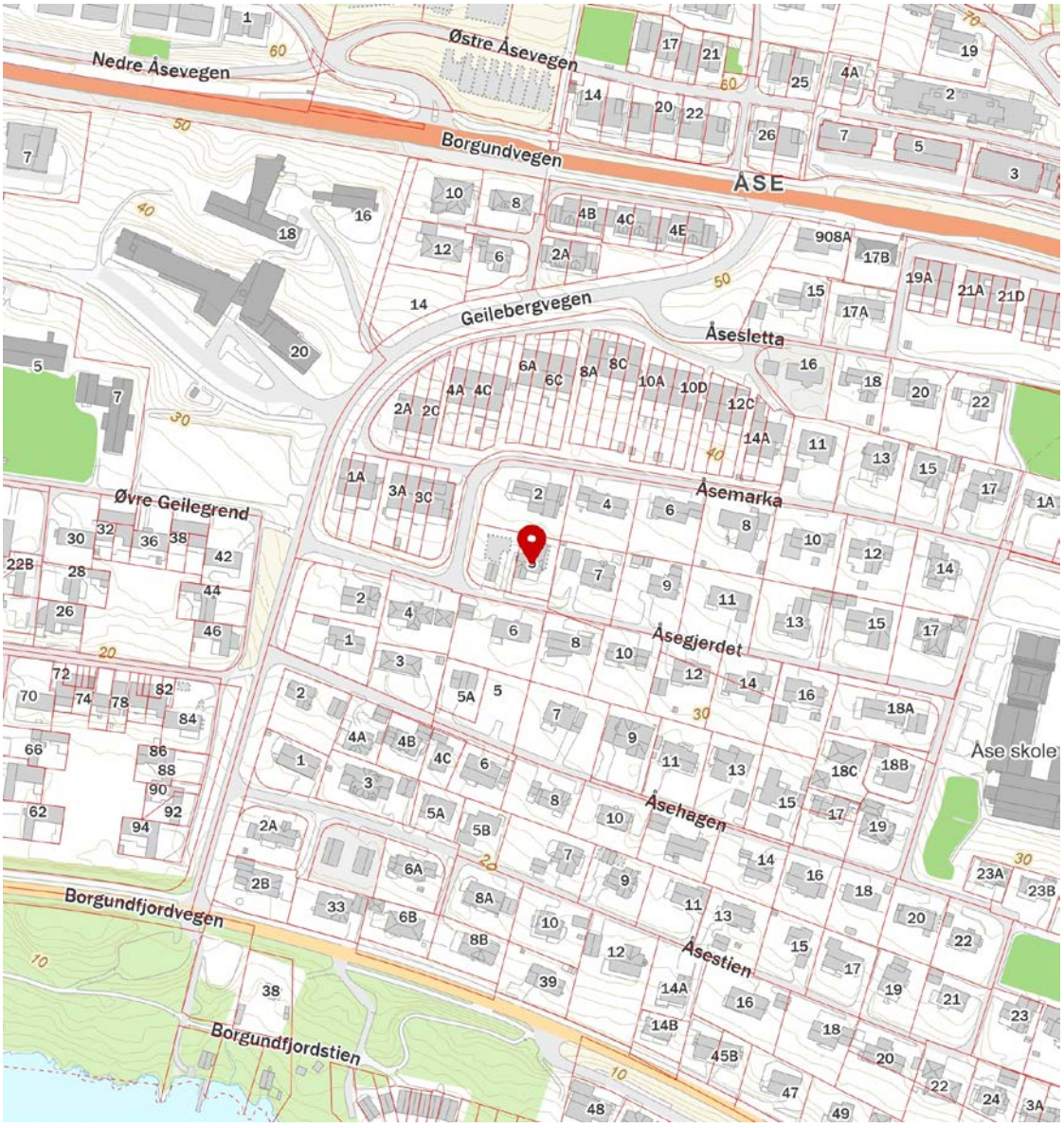


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





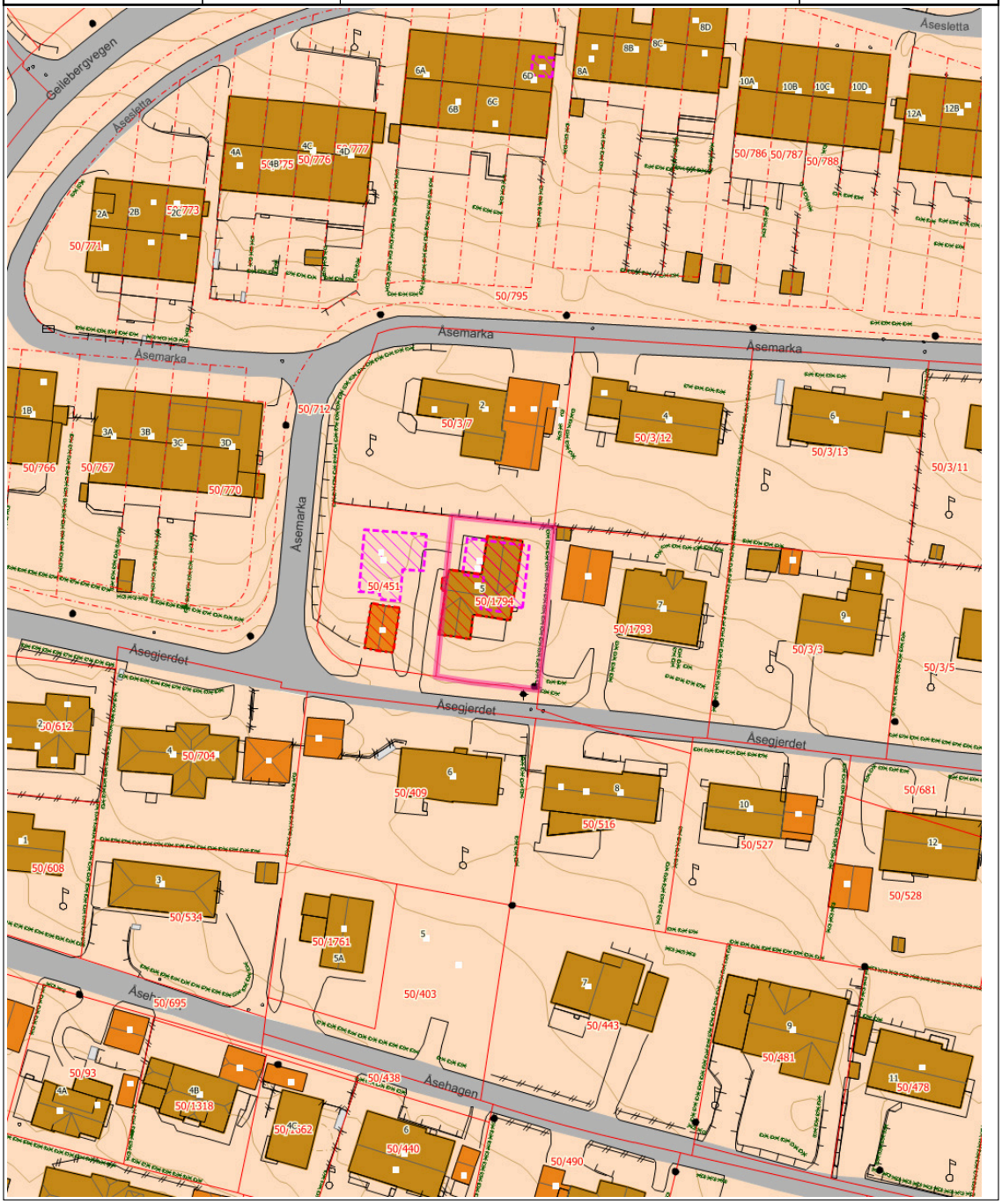
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1794	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsegjerdet 5 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

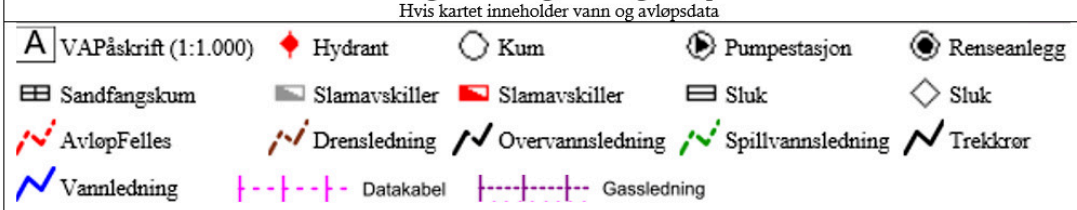
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Bygg godkjent revet	Byggetiltak Riving	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Veg	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Bebygd 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	

Ålesund kommune	Ledningskart				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1794	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Åsegjerdet 5 6017 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygg godkjent revet
Byggetiltak Riving	Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Hydrant	Kumlokk	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkrør
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	

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1794	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åsegjerdet 5 6017 ÅLESUND, m.fl.			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Ålesund kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Kjøreveg
Kjøreveg	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Gjerde	Frittstående mur
Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Veg
Trapp		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

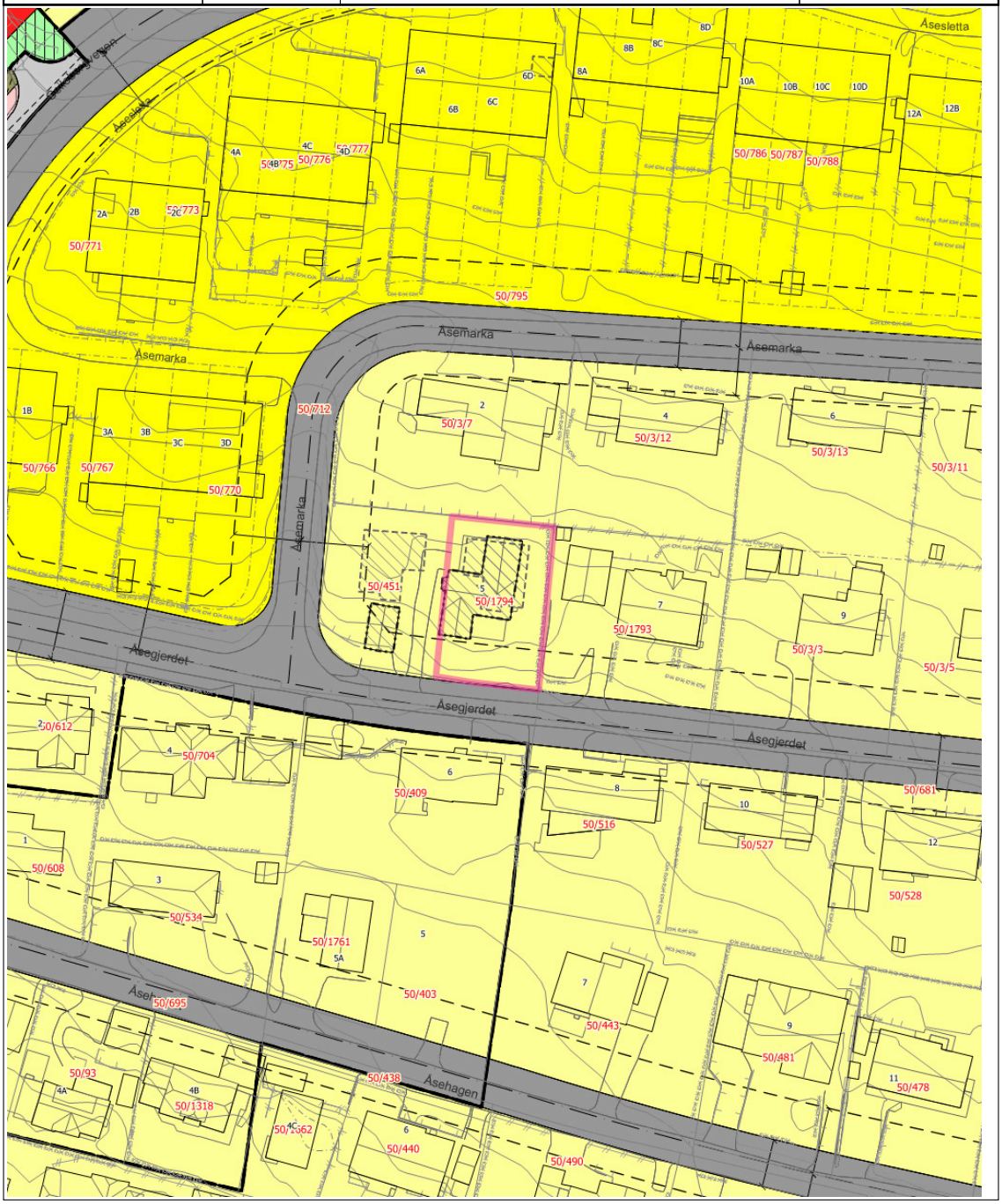
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal 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	Reguleringsplan				
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1794	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Åsegjerdet 5 6017 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

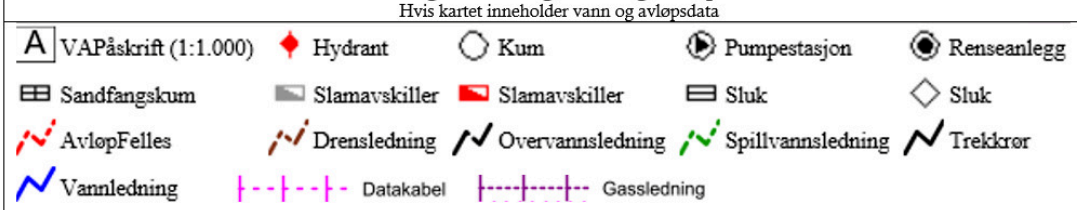
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig bygg - institusjon
- Kjøreveg
- Parkbelte industriområde
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntareal

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	

notar.no

200

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSE - FURMYR I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I - Byggeområder:

områder for forretningsbebyggelse,
områder for offentlig bebyggelse,
områder for industri,
områder for frittliggende bebyggelse,
boligområder for konsentrert bebyggelse.

II - Trafikkområder:

veger, herunder fortau og andre gangveger.

III - Jordbruksområde

IV - Friområde.

§ 3.

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

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 5.

Ubebygde deler av tomter skal gis en tiltalende utforming og eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 6.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten (siktlinjer).

§ 7.

Bebyggelsen skal utføres med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

Bygningsrådet kan unndra boligområder fra denne bestemmelse innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

200

§ 8.

Nødvendig oppbygg for tekniske anlegg, inklusiv piper og ventilasjonskanaler skal samles og anlegges på en måte som etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene.

§ 9.

Andre takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten, inklusiv former for spesiell arkitektonisk virkning, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10.

Med byggemelding skal vedlegges takplan som viser alle anlegg som skjærer takflatene foruten at disse anleggene skal være inntegnet i fasadeoppriss.

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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.

§ 14.

Inngangstrapper- og ramper kan ikke anlegges utenfor byggeområdet.

§ 15.

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende på omgivelsene eller er til hinder for en mer hensiktsmessig grunnutnyttelse.

§ 16.

Transformatorkiosker o.l. tillates ikke oppført som frittstående bygninger.

notar.no

Bestemmelser for områder for forretningsbebyggelse.

§ 17.

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerrom, til kontorer og boliger.

§ 18.

Mot gater skal bebyggelsen oppføres i samsvar med de angitte byggelinjer. Bygningsrådet kan tillate at første etasjes veggliv trekkes inn fra byggelinjen. Kjeller kan bygges uavhengig av byggelinjer.

§ 19.

Gesimshøyde skal fastsettes av bygningsrådet. Gesimshøyde måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdigplanert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Dersom bygningen ikke oppføres i full høyde med én gang, skal byggemeldingen likevel vise utbygging med tillatte høyder, og bygningen skal dimensjoneres i henhold til dette.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 20.

Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig plass for lasting, lossing og parkeringsplasser nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 21.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, eller innhegninger etter bygningsrådets bestemmelse.

Bestemmelser for områder for offentlig bebyggelse.

§ 22.

Bebyggelsen kan utnyttes til offentlige kontorer og institusjoner som ikke er av industriell karakter og til nødvendige garasjer, uthus o.l. Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift, så som vaktmesterbolig.

§ 23.

Bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggelinjer. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bebyggelsens plassering, størrelse og utforming.

§ 24.

Bebyggelse skal oppføres i inntil 2 etasjer eller ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter.

§ 25.

Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg reserveres det antall oppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for eiendommens bruk. Plassene skal være på egen tomt eller på et område som kan godkjennes av bygningsrådet.

Bestemmelser for områder til industriformål.

§ 26.

Bebyggelsen kan nyttes til kontorer, lagre, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer og bilverksteder kan tillates oppført 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, så som vaktmesterboliger o.l.

§ 27.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bebyggelsens plassering, størrelse og utforming.

§ 28.

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer eller ha en gesimshøyde på inntil 10 meter. Gesimshøyden måles fra det høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdigplanerte terreng.

§ 29.

Lossing og lessing av varer skal skje på egen grunn. Det skal settes av plass for kjøreramper til eventuelle plan over eller under gårdsplassen.

§ 30.

Det skal i forbindelse med hvert enkelt anlegg eller for flere anlegg i fellesskap, på egen grunn reserveres det antall oppstillingsplasser for biler som bygningsrådet anser nødvendig for eiendommens bruk. Plassene skal være på egen tomt eller på et område som kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 31.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av bygningsdeler, murer eller gjerder etter bygningsrådets bestemmelse.

notar.no

Bestemmelser for boligområder med åpen, villamessig bebyggelse.

§ 32.

Områdene skal bebygges med åpen, villamessig bebyggelse.

§ 33.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggelinjer som er vist på planen. Plassering og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 34.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for én etasjes og 6 m for to etasjes boliger. Gesimshøyden måles som beskrevet i § 19. I særlige tilfelle kan bygningsrådet gjøre unntak herfra.

§ 35.

Frittliggende garasjebygg tillates ikke. Dersom terrengmessige forhold eller hensyn til avkjørsel gjør det særlig påkrevet, kan bygningsrådet gjøre unntak herfra.

Bestemmelser for boligområder for konsentrert bebyggelse.
(KO-7, B1 og B2).

§ 36.

Områdene skal ha utnyttelsesgrad i overensstemmelse med det som er vist på planen. Områdene K2, K5 og K7 skal bebygges med 1 etasjes boliger, mens de øvrige felt kan bebygges i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overskride 3,5 m for én etasjes og 6 m for to etasjes boliger.

§ 37.

Områdene B1 og B2 skal bebygges i inntil 5 etasjer.

§ 38.

Ingen bebyggelse tillates oppført før det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for hele det aktuelle området.

§ 39.

De ikke bebygde områdene må gis en tiltalende utforming og behandling. Det skal for hvert område utarbeides en plan som viser terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, eventuelt plass for avfallsspann og eventuelle forstøtningsmurer for bygningsrådets godkjennelse.

§ 40.

Det skal oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktisk mulig.

§ 41.

Det skal innenfor hvert enkelt område avsettes 1,5 bil-oppstillingsplasser pr.leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller car-port.

§ 42.

Garasjer skal ikke bygges enkeltvis og kan bare oppføres som 1 etasjes bygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i særlige tilfelle. Materiale og utforming skal harmonere med boligbebyggelsen.

§ 43.

Sandlekeplasser skal søkes anlagt i hvert enkelt område og minst én for hver 25 leiligheter.

§ 44.

Kvartalslekeplasser skal søkes anlagt for minst hver 200 boliger. Plassen skal ha lekeredskap, sandkasse samt bord og benker for både barn og voksne. Bygningsrådet avgjør når i utbyggingen slike plasser skal søkes anlagt.

Bestemmelser for trafikkområder.

§ 45.

Veger skal ha reguleringsbredder, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen.

§ 46.

Borgundvegen og Sjøgata skal være fasadefri, og avkjørsler tillates ikke fra disse veger dersom ikke annet er vist på planen.

§ 47.

Fra hovedsamlevegen tillates ingen avkjørsel utenom de som er vist på planen. Det samme gjelder for boligsamleveger.

§ 48.

Deler av det eksisterende vegnett opparbeides som gangveger som vist på planen. De øvrige veger forsynes med fortau i den utstrekning bygningsrådet finner det nødvendig.

Nye, brøytbare gangveger opparbeides som vist på planen.

Bestemmelser for jordbruksområde.

§ 49.

Området skal nyttes til jordbruksformål av en slik art som ikke vil virke sjenerende for omgivelsene.

notar.no

Bestemmelser for friområde.

§ 50.

Friområdet skal opparbeides og behandles etter særskilt plan godkjent av bygningsrådet.

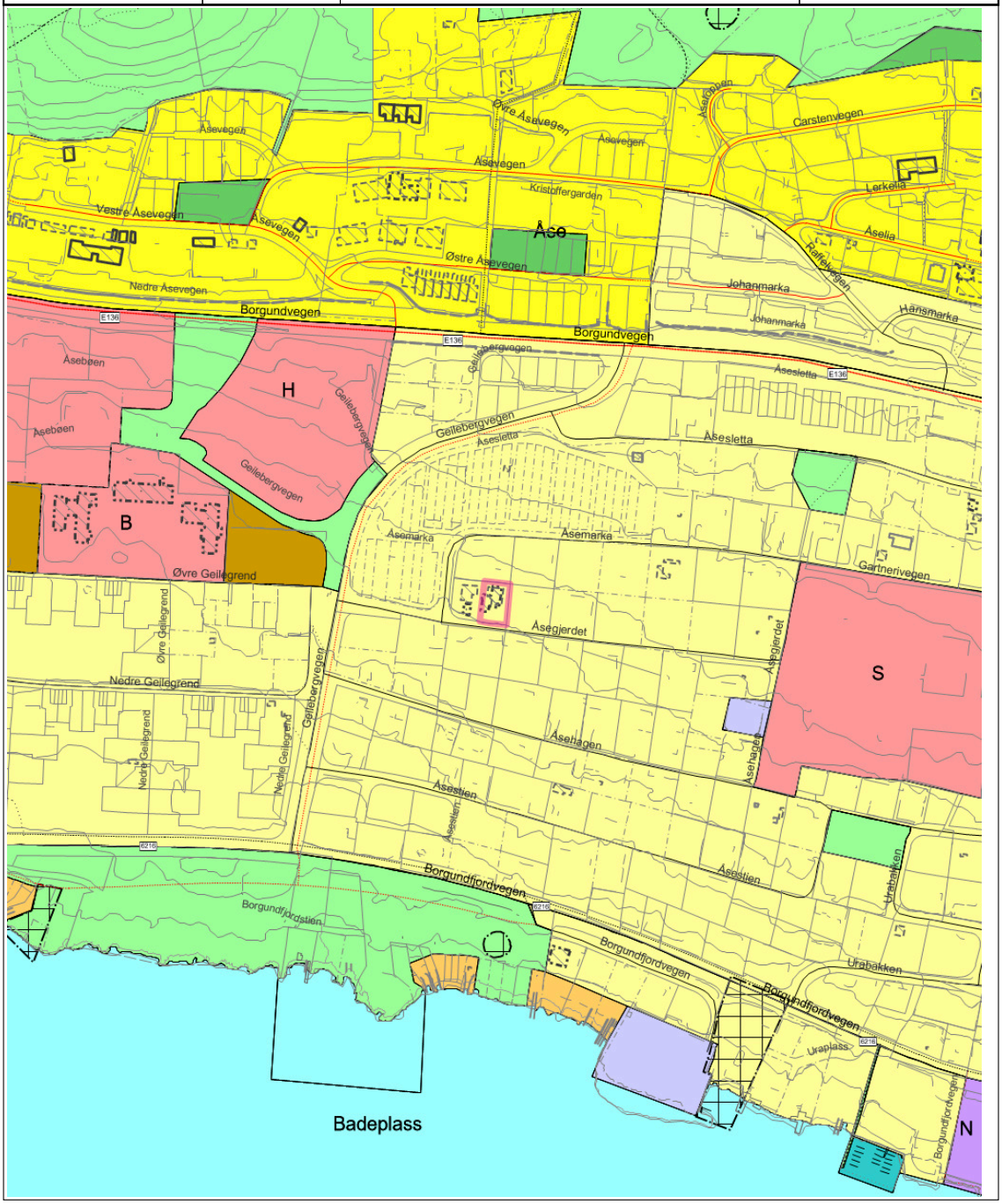
§ 51.

Det kan tillates oppført naust i forbindelse med båtopplagsplass. Bygningsrådet bestemmer utformingen og plasseringen av disse.

--ooOoo--

[illegible] 31. desember 70

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1794	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Åsegjerdet 5 6017 ÅLESUND, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

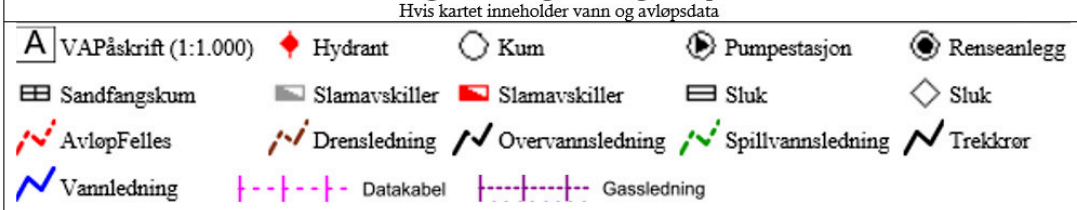
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Skjerm	Slipp	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for båndleggingsoner	Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
Boligbebyggelse - Nåværende	Fritidsbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende
Forretninger - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende
Friområde - Fremtidig	Småbåthavn - Nåværende	Naturområde - Nåværende
Friluftsområde - Nåværende		

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	

Hefte 1

Rev. E

ÅLESUND KOMMUNE

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.

<u>I planarbeidet skal følgende tema utredes:</u>
- *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 utbyggingstale, 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 Boligsosiale 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 ivaretatt:

- 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.

Fellessystemer 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 m^2 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 formålsgrense 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 trafikksikre 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 friluftsinteresser 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, trerekker 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 ledningsnettet 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 overvanns-håndtering. 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 drikkevannsforyninga.

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, tettet 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 byggteknisk 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 Forurenset grunn
Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Retningslinjer:
I områder der det er sannsynlig å anta at det kan være forurenset 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 forurenset både på grunn av bybrannen og lang tids biltrafikk.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille 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 støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

§ 7.12 I rød støysone 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 årsdøgntrafikk 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 maksimalkrav 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 veger 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 veger 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 m^2 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 parkerings-plasser 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 sykkelplasser 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 parkerings-forholdene.

§ 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 m²	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 m²	Min 1 per 150 m²	Min 1 per 100 m²
Industri og lager	Maks 1 per 200 m²	Min 1 per 100 m²	Min 1 per 100 m²
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 m²		
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 suppleringssenteret 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 (m^2-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. Ikkedupliserbare 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 m²
SYKEHUSOMRÅDET (Åse)	Knutepunktssenter	Sykehusfunksjoner, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
SKARBØVIKA	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
SPJELKAVIK SENTRUM	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil

FLISNESKRYSSET	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
KVERVE	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
BLINDHEIMSKRYSSET	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
EMBLEM SENTRUM	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
VIK	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
STOKKE	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²

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 bydels- 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 bydels- 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 syklister 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 kollektiv-transport* • *Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontor-arbeidsplasser*	• *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 syklister 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 omkring-liggende boligfelt*
3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA		
I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: • *Fortetting med middels utnyttelse*	• *Avstand til aksen 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 særpreg av høy arkitektonisk kvalitet*
4. ØVRIGE BOLIGOMRÅDER – UTENFOR FORTETTINGSSONENE		
• *Vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging* • *Ivareta og videreføre områdets og kulturlandskapets landlige særpreg 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 m^2* • *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 særpreg 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 grønnstruktur, 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 m^2 per boenhet til leikeareal. Fra den 51. boenheten reduseres kravet til 16 m^2 per boenhet.

Areal utløst av denne bestemmelsen fordeles på leikeplasstypene 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 leikeplasstypene vurderes særskilt gjennom områdeplaner.

LEIKEPLASSTYPER		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 m^2 per boenhet >55 m^2 eller flere enn 10 boenheter <55 m^2 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 trafikksikker 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 m²)	*Området skal ha minimum sandkasse på 10 m² 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.).* *Liten kvartalsleikeplass (min. størrelse på 750 m²):* *Området skal ha minimum 5 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstuksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder ett større leikeapparat. Ett apparat kan erstattes med ett landskapselement.*

	<u>Mellomstor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 1.500 m^2):</u> *Området skal ha minimum 8 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, balløkke, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstuksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder 2 større leikeapparater. 2 apparater kan erstattes med 2 landskaps-elementer.* *<u>Stor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 2.500 m^2):</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 m^2. 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 m^2)	*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, overordnete 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. Overordnete 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. Vilkåret 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 m²-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 m²-BRA=300. Innenfor tomta 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/inndele for 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-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 framtredende. 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 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 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*
- *Sævollen – 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 hensynsonene 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 storulykkeforskriften 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 tilfredsstille 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:
Bestemmelsenes omfang
Bestemmelsene som hører til sone 1 er i det vesentlige en gjengivelse av klausulerings-bestemmelsene 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 Brusdalsvatnets nedbørsfelt er forbudt. All leirslagning er forbudt nærmere Brusdalsvatn enn 100 m.

§ 22.13
Bading er bare tillatt for hjemmelshavere som i 1972 eide hus eller hytter ved vatnet.

§ 22.14
Trafikk på Brusdalsvatnet 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 Brusdalsvatnet og i nedbørsfeltet er forbudt, likeledes stevner av enhver art.

§ 22.16
Flytrafikk på Brusdalsvatnet tillates ikke.

§ 22.17
Gjødsling av Brusdalsvatnet for opphjelp av fisket er forbudt.

SONE 2 (nedslagsfeltet til Røssevollvassdraget, Emblemsfjellet)

§ 22.18
Sona gjelder nedslagsfeltet til Røssevollvassdraget (Røssevollvatnet, Haugstølvatnet og Auststølvatnet). Røssevollvassdraget er krisevannskilde for Brusdalsvatnet, 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.

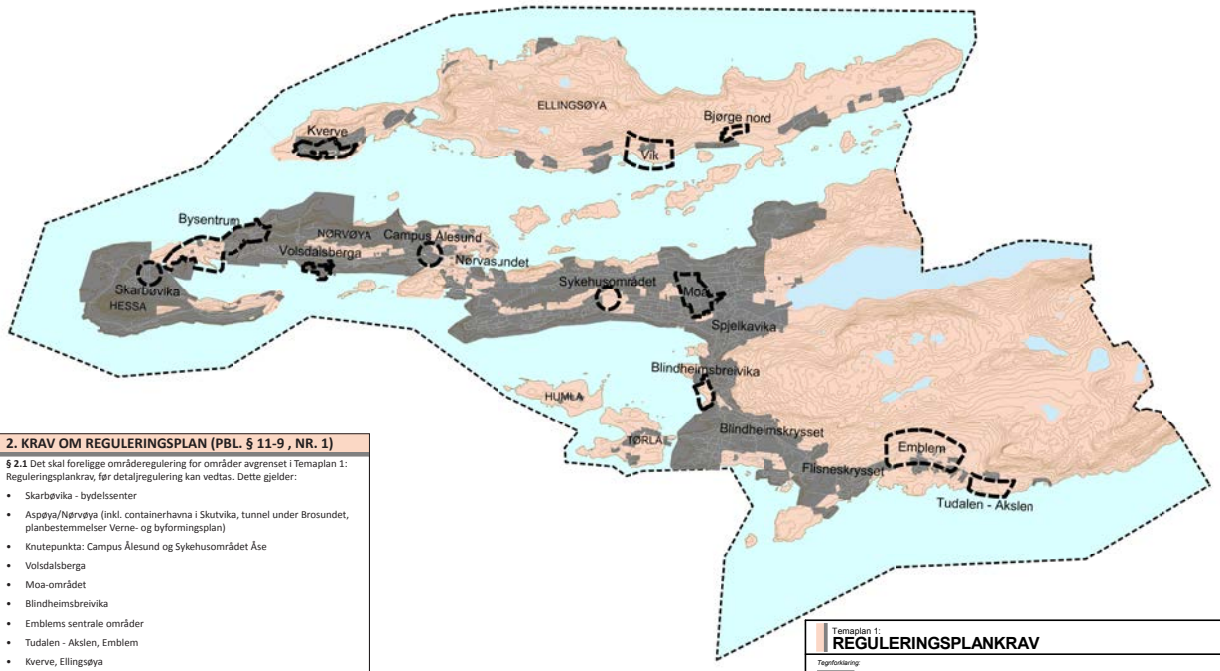
Retningslinjer:
Søknad om tilbygg/påbygg/seksjonering på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

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 (avvikssoner 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:

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

Retningslinjer: Justering av grenser og eventuell oppdeling i mindre område-planer 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 utbyggingstiltak får plankrav

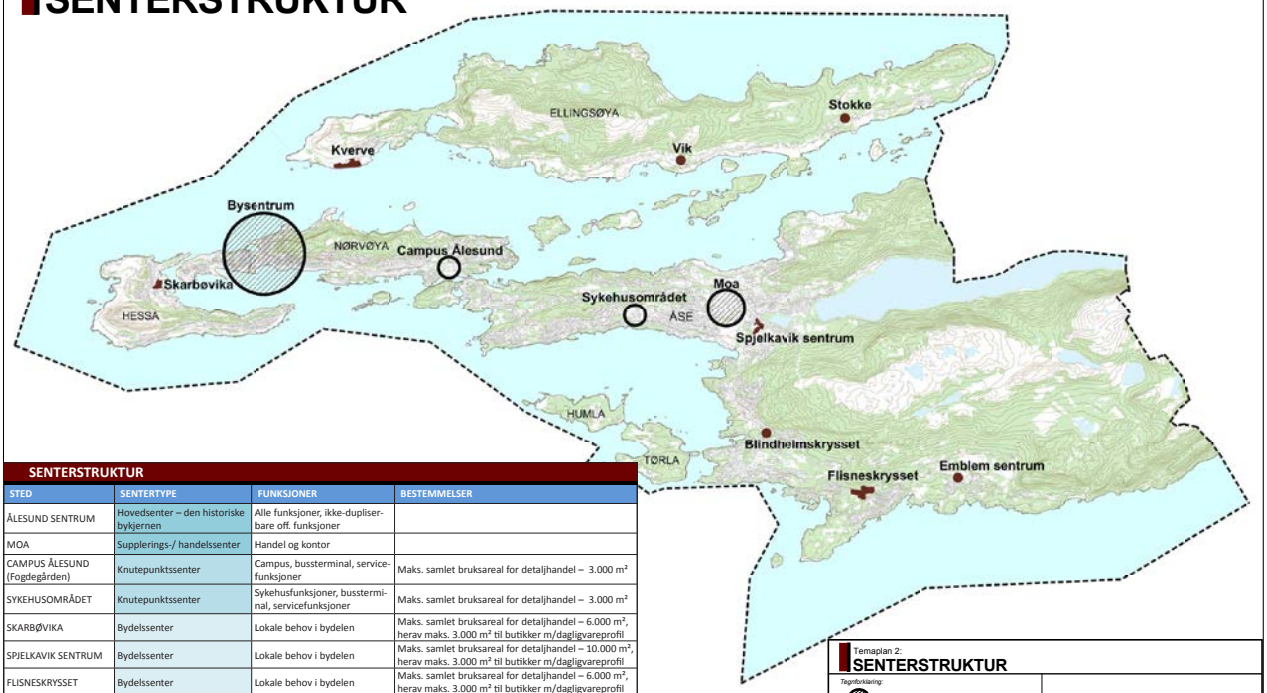
Krav om områdeplaner

Temaplan utarbeidet av:

Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Gruppeleder:	JHF
Grafisk utformet:	GB
Dato:	12.06.2015
Revisjoner:	
Revisjon A 25.02.2016	Revisjon C 12.12.2016
Revisjon B 12.09.2016	Revisjon D 16.02.2017

Temaplan 2:
SENTERSTRUKTUR



SENTERSTRUKTUR

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 m²
SYKEHUSOMRÅDET	Knutepunktssenter	Sykehusfunksjoner, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
SKARBØVIKA	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
SPJELKAVIK SENTRUM	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
FLISNESKRYSSET	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
KVERVE	Bydelssenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m², herav maks. 3.000 m² til butikker m/dagligvareprofil
BLINDHEIMSKRYSSET	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
EMBLEM SENTRUM	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
VIK	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²
STOKKE	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m²

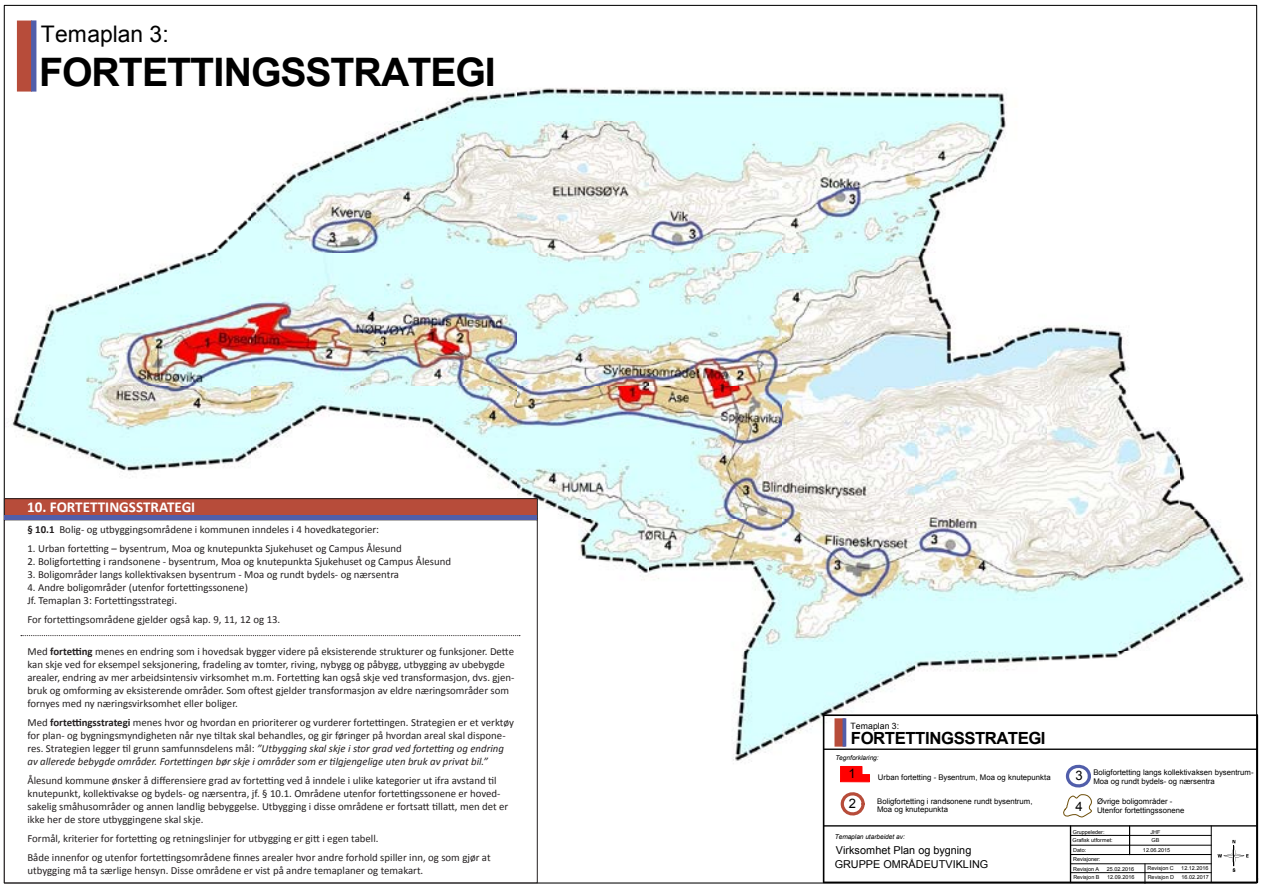
Temaplan 2:
SENTERSTRUKTUR

Tegnforklaring:

- Bysentrum
- Moa
- Knutepunktssentra (trafikalt)
- Bydelsentra
- Nærsentra

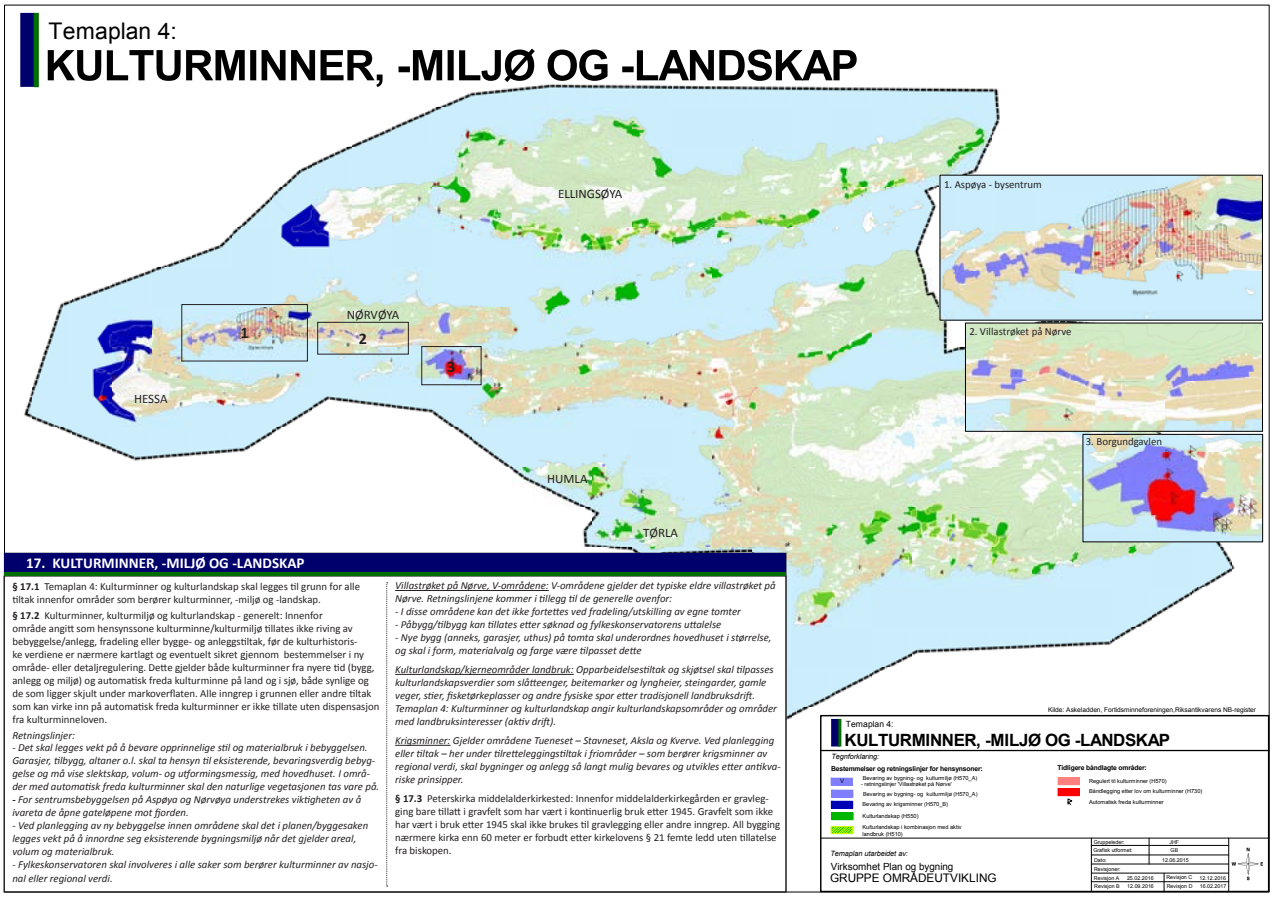
Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Gruppeleder:	JHF
Grafisk utformet:	GB
Dato:	12.06.2015
Revisjoner:	
Revisjon A 25.02.2016	Revisjon C 12.12.2016
Revisjon B 12.09.2016	Revisjon D 16.02.2017

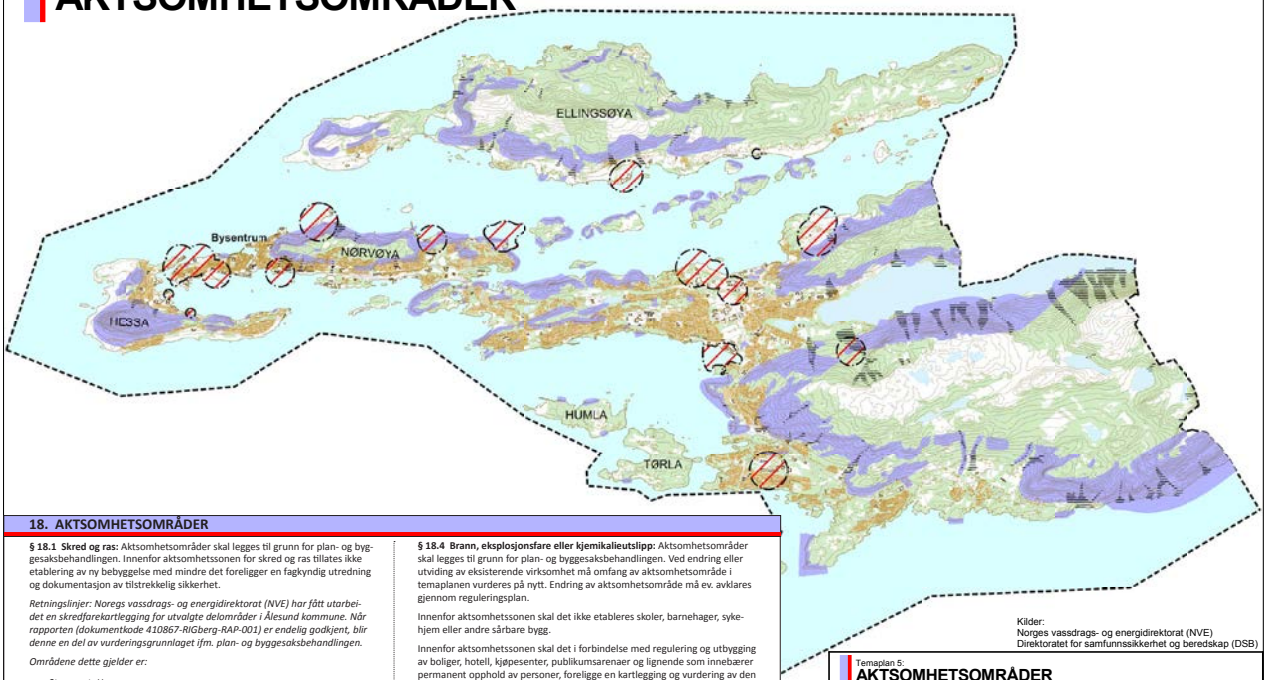

Temaplan 3:
FORTETTINGSSTRATEGI
ELLINGSØYA
Kverve
Vik
Stokke
Campus Ålesund
NORØYA
Bysentrum
Skarbøvika
HESSA
Sykehusområdet Moa
Ase
Spjelkavika
HUMLA
Blindheimskrysset
TØRLA
Flisneskrysset
Emblem
10. FORTETTINGSSTRATEGI
§ 10.1 Bolig- og utbyggingsområdene i kommunen inndeles i 4 hovedkategorier:
1. 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 bydels- og nærsentra
4. Andre boligområder (utenfor fortettingssonene)
Jf. Temaplan 3: Fortettingsstrategi.
For fortettingsområdene 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 fortettingsstrategi 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."
Ålesund kommune ønsker å differensiere grad av fortetting ved å inndele i ulike kategorier ut ifra avstand til knutepunkt, kollektivakse og bydels- og nærsentra, jf. § 10.1. Områdene utenfor fortettingssonene er hovedsakelig småhusområder og annen landlig bebyggelse. Utbygging i disse områdene er fortsatt tillatt, men det er ikke her de store utbyggingene skal skje.
Formål, kriterier for fortetting og retningslinjer for utbygging er gitt i egen tabell.
Både innenfor og utenfor fortettingsområdene 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
Tegnforklaring:
1 Urban fortetting - Bysentrum, Moa og knutepunkta
2 Boligfortetting i randsonene rundt bysentrum, Moa og knutepunkta
3 Boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum-Moa og rundt bydels- og nærsentra
4 Øvrige boligområder - Utenfor fortettingssonene
Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING
Gruppeleder: JHF
Grafisk utformet: GB
Dato: 12.06.2015
Revisjoner:
Revisjon A 25.02.2016
Revisjon B 12.09.2016
Revisjon C 12.12.2016
Revisjon D 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 - grøntstruktur (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 syklister 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 leikeplassituasjonen (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 Skarbøvika 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 - grøntstruktur (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 syklister 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 omkring-liggende boligfelt
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 aksen 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 - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer) • Støy- og luftforurensing 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, 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 særpreg av høy arkitektonisk kvalitet
4. ØVRIGE BOLIGOMRÅDER – UTENFOR FORTETTINGSSONENE		
• Vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging • Ivareta og videreføre områdets og kulturlandskapets landlige særpreg 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 - grøntstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)	Utbygging kan tillates ved fradeling/utskilling av egne tomter: • Minimum størrelse på tomtene skal være 400 m^2 • 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


Temaplan 4:
KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP
ELLINGSØYA
NØRVØYA
HESSA
HUMLA
TØRLA
1
2
3
1. Aspøya - bysentrum
2. Villastrøket på Nørve
3. Borgundgavlen
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 (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 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, 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 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 veger, 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 Tueneset – 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 meter er forbudt etter kirkelovens § 21 femte ledd uten tillatelse fra biskopen.
Kilde: Askeladden, Fortidsminneforeningen,Riksantikvarens NB-register
Temaplan 4:
KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP
Tegnforklaring:
Bestemmelser og retningslinjer for hensynsoner:
Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)
- retningslinjer Villastrøket på Nørve
Bevaring av bygning- og kulturmiljø (H570_A)
Bevaring av krigsminner (H570_B)
Kulturlandskap (H550)
Kulturlandskap i kombinasjon med aktiv landbruk (H510)
Tidligere båndlagte områder:
Regulert til kulturminner (H570)
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
Automatisk freda kulturminner
Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING
Gruppeleder: JHF
Grafisk utformet: GB
Dato: 12.06.2015
Revisjoner:
Revisjon A 25.02.2016
Revisjon B 12.09.2016
Revisjon C 12.12.2016
Revisjon D 16.02.2017

Temaplan 5:
AKTSOMHETSOMRÅDER



18. AKTSOMHETSOMRÅDER

§ 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:

- *Stavneset, Hessa*
- *Sævollen – 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*

§ 18.4 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 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.

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

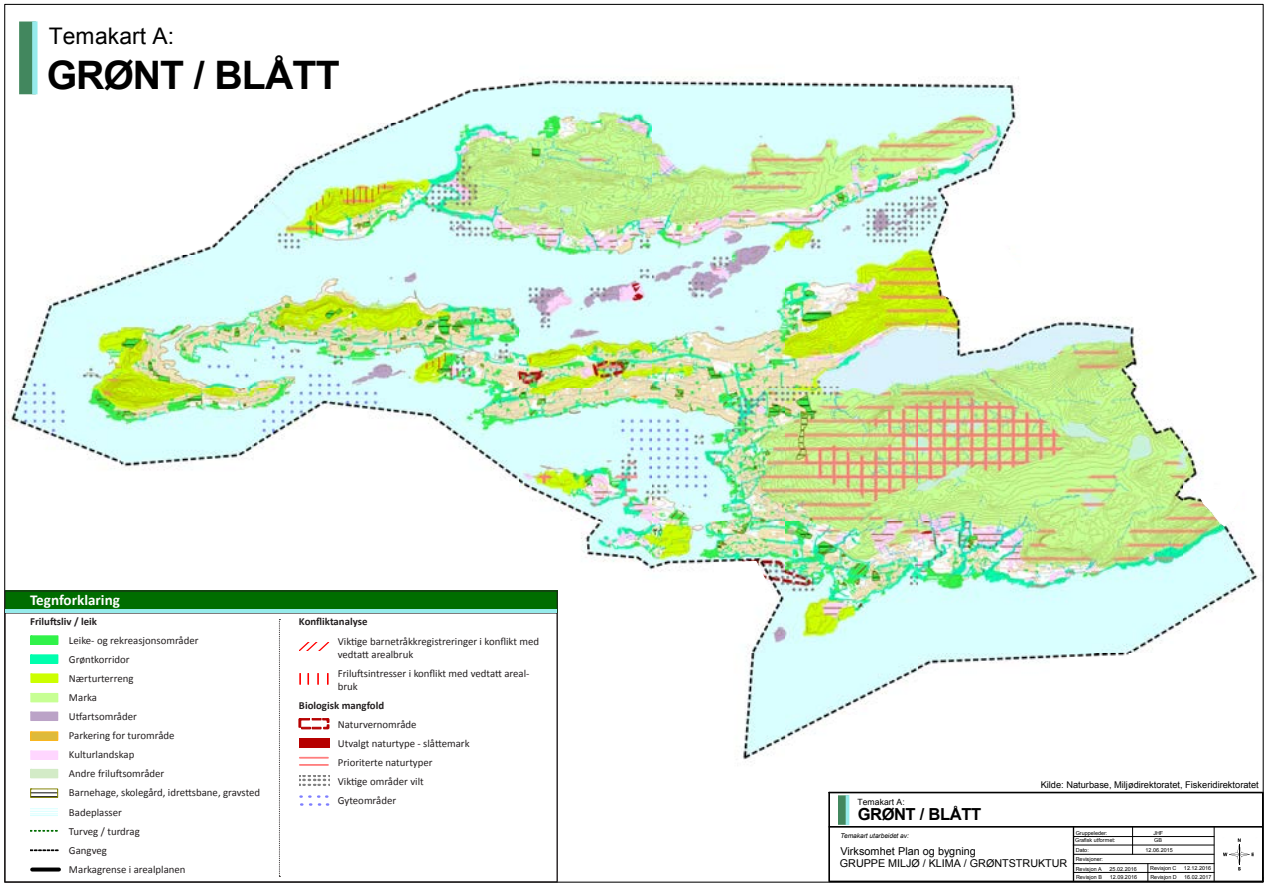
Temaplan 5:
AKTSOMHETSOMRÅDER

Tegnforklaring:

- Snø- og steinskred
- Jord- og flomskred
- Brann, eksplosjonsfare og/eller kjemikalieutslipp

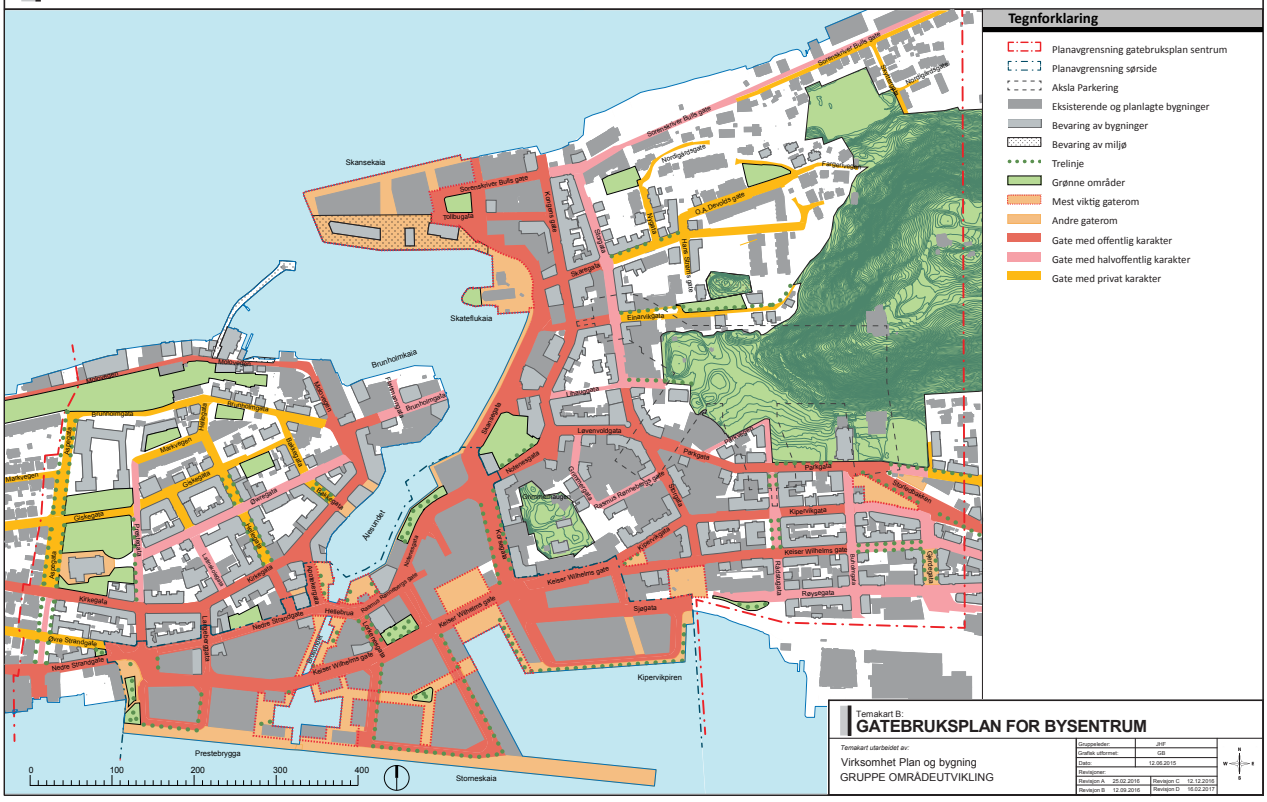
Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

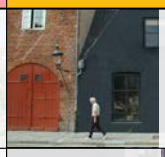
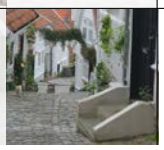
Gruppeleder:	JHF
Grafisk utformet:	GB
Dato:	12.06.2015
Revisjoner:	
Revisjon A 25.02.2016	Revisjon C 12.12.2016
Revisjon B 12.09.2016	Revisjon D 16.02.2017


Temakart A:
GRØNT / BLÅTT
Tegnforklaring
Friluftsliv / leik
Leike- og rekreasjonsområder
Grøntkorridor
Nærturterreng
Marka
Utfartsområder
Parkering for turområde
Kulturlandskap
Andre friluftsområder
Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted
Badeplasser
Turveg / turdrag
Gangveg
Markagrense i arealplanen
Konfliktanalyse
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk
Friluftsintresser i konflikt med vedtatt arealbruk
Biologisk mangfold
Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark
Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt
Gyteområder
Kilde: Naturbase, Miljødirektoratet, Fiskeridirektoratet
Temakart A:
GRØNT / BLÅTT
Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE MILJØ / KLIMA / GRØNTSTRUKTUR
Gruppeleder:
JHF
Grafisk utformet:
GB
Dato:
12.06.2015
Revisjoner:
Revisjon A 25.02.2016
Revisjon B 12.09.2016
Revisjon C 12.12.2016
Revisjon D 16.02.2017

Temakart B :

GATEBRUKSPLAN FOR BYSENTRUM

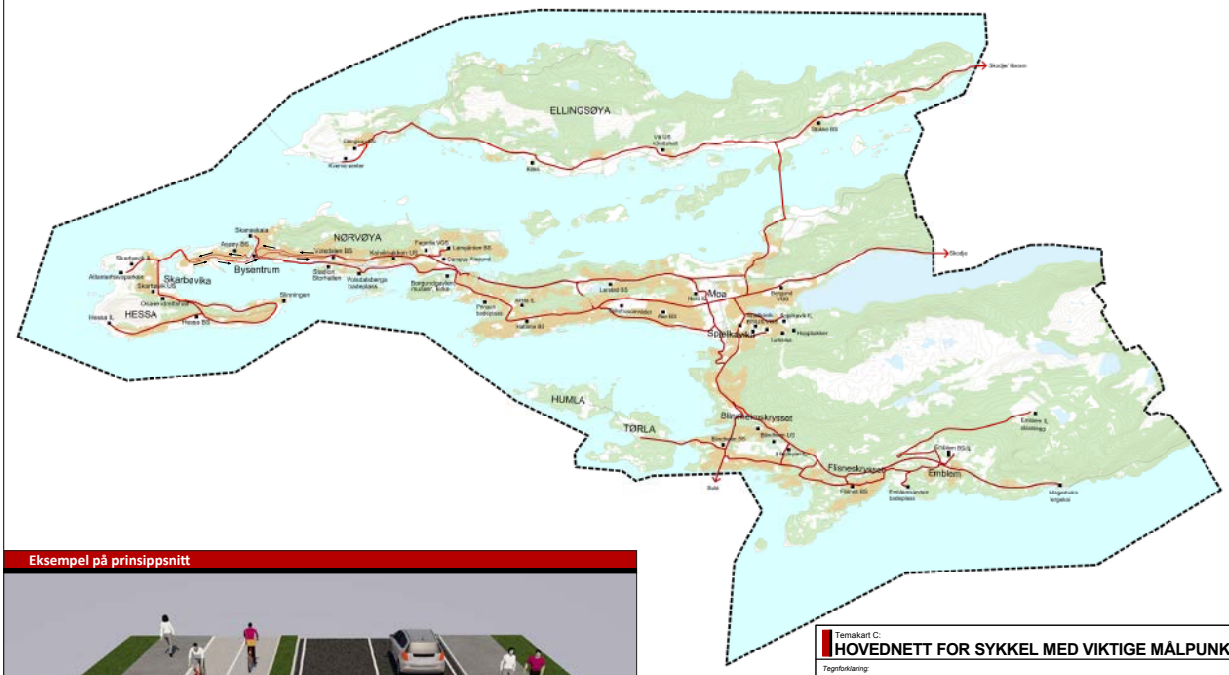


	Nivå 1 - Gate med offentlig karakter		Nivå 2 - Gate med halvoffentlig karakter		Nivå 3 - Gate med privat karakter (boliggate)		Byrom
Funksjoner		**Aktiv fasade:** Butikker Kontor med aktiv, utadrettet funksjon Kaféer, restauranter Utesteder (plassering spesifiseres nærmere ved rullering av sentrumsplanen)		**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		Strenge krav til bevaring Skjemmede element som parabolantenner, 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	Strenge krav til bevaring Inngangsparti tilretteleg-ges så langt som mulig og til alle offentlige bygg og funksjoner Alle nye byggeprosjekter legger til rette for UU			Strenge krav til bevaring UU tilpasset teknisk for-skrifts krav til uteområde og bygninger Alle nye byggeprosjekter legger tilrette for UU	**Universell utforming av høyeste klasse på alle byrom. Byrommene vil vere vik-tige 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**

Rev. D - 16.02.2017

Temakart C:

HOVEDNETT FOR SYKKEL MED VIKTIGE MÅLPUNKT



Eksempel på prinsippsnitt

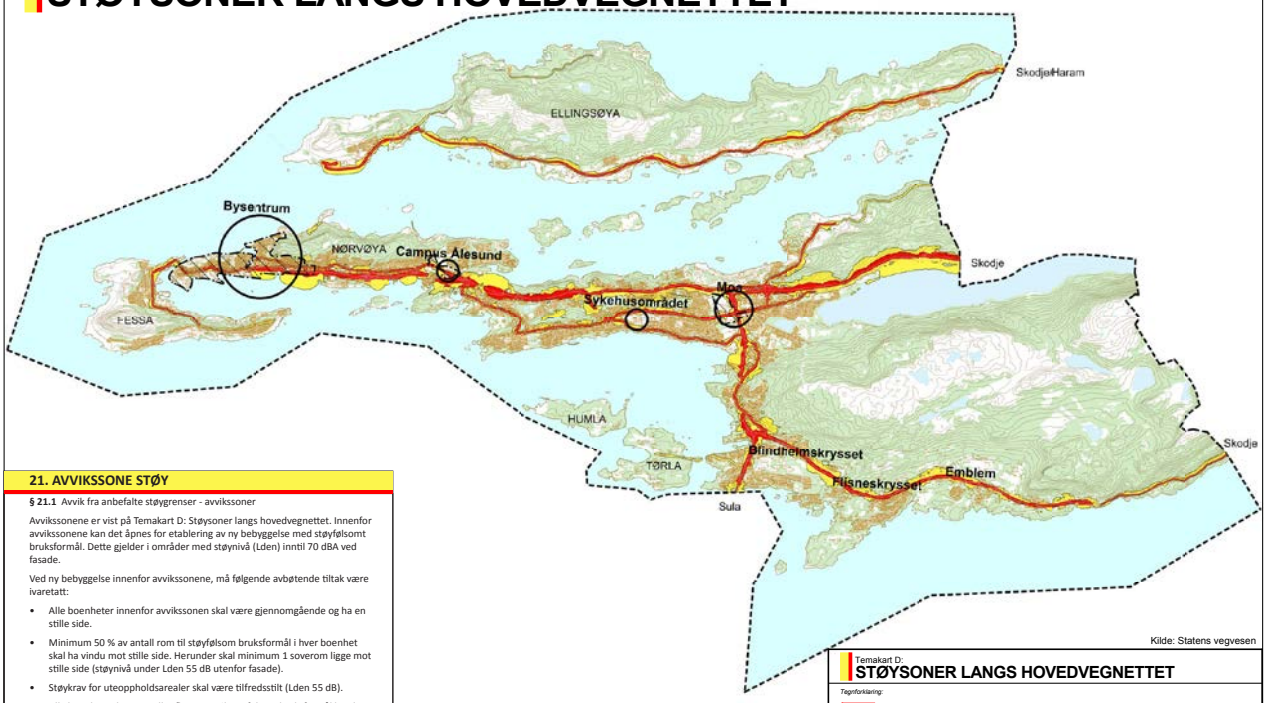
Temakart C:
HOVEDNETT FOR SYKKEL MED VIKTIGE MÅLPUNKT

Tegnforklaring:
Hovedrute (2-vegs)
Hovedrute (1-vegs)
Målpunkt

Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Temakart D:

STØYSONER LANGS HOVEDVEGNETTET



Kilde: Statens vegvesen

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.

Temakart D:
STØYSONER LANGS HOVEDVEGNETTET

Tegnforklaring:

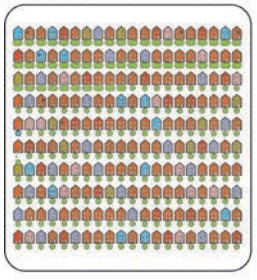
- Støysoner over 65 dB - Rød sone iht T-1442
- Støysoner mellom 55 - 60 dB - Gul sone iht T-1442
- Avvikssone støy

Temakart utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

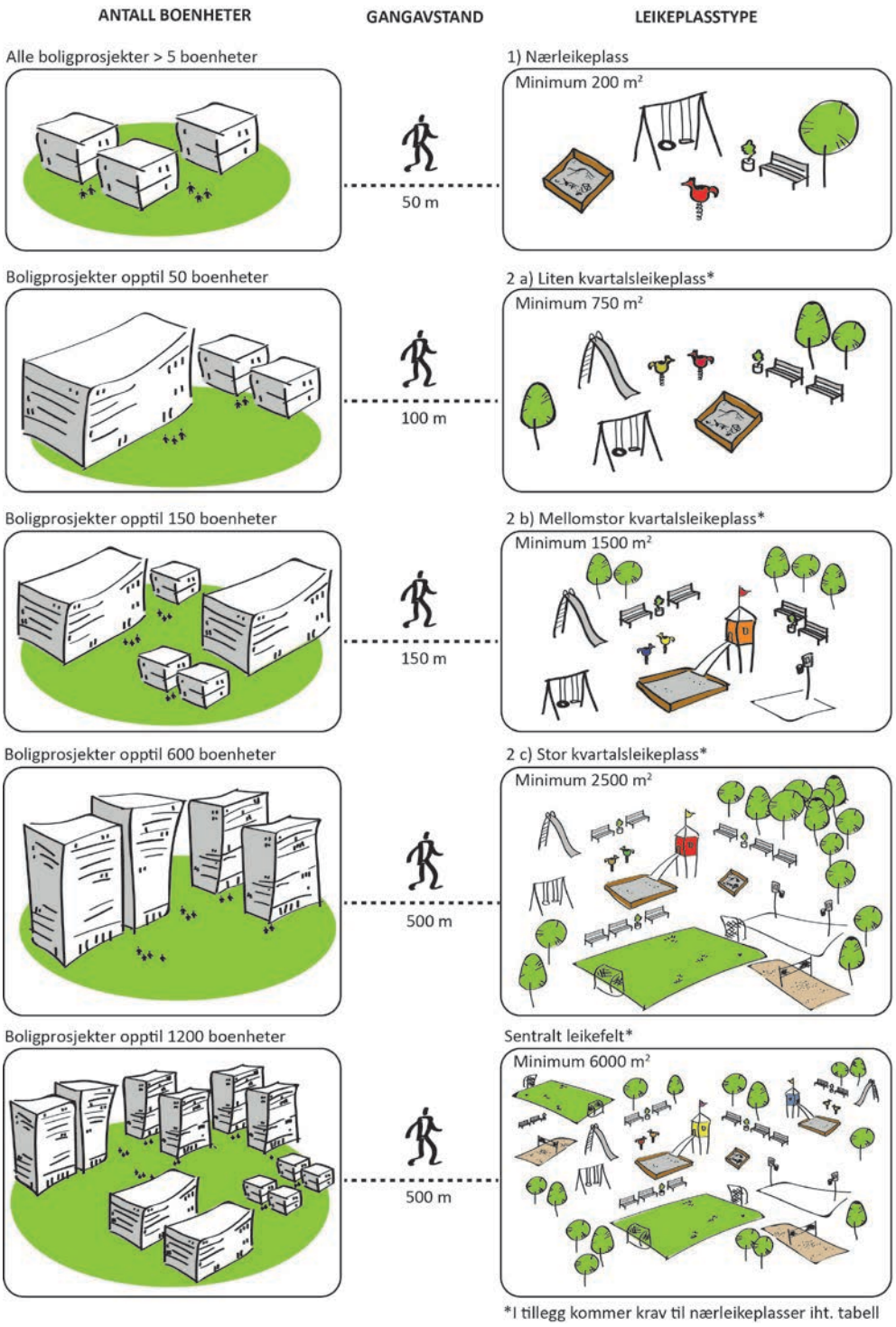
Gruppeleder:	JHF
Grafisk utformet:	GB
Dato:	12.06.2015
Revisjoner:	
Revisjon A 25.02.2016	Revisjon C 12.12.2016
Revisjon B 12.09.2016	Revisjon D 16.02.2017

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

Regneeksempel

Eksempel: 10 BOENHETER	KRAV LEIKEAREAL	KRAV LEIKEPLASSTYPE	VURDERING
	opptil 50 boenheter: 36 m² pr. enhet *10 x 36 m² = **360 m²*** **Totalt leikeareal:** **360 m²**	**1 stk. nærleikeplass** *min. 200 m²*	**360 m²** skal avsettes til nærleikeplass innenfor planområdet. *Eksempel:* *Nærleikeplass: 1 x 360 m²* *Ved plassmangel innenfor planområdet kan det overskytende arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.*
Eksempel: 40 BOENHETER			
	opptil 50 boenheter: 36 m² pr. enhet *40 x 36 m² = **1440 m²*** **Totalt leikeareal:** **1440 m²**	**2 stk. nærleikeplass** *à min. 200 m²* + **1 stk. liten kvartalsleikeplass** *min. 750 m²*	**1440 m²** skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. *Eksempel:* *Nærleikeplass: 2 x 300 m²* *Kvartalsleikeplass: 1 x 840 m²* *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 m² pr. enhet: *50 x 36 m² = **1800 m²*** + f.o.m 51. boenhet 16 m² pr. enhet: *10 x 16 m² = **160 m²*** = **Totalt leikeareal:** **1960 m²**	**3 stk. nærleikeplass** *à min. 200 m²* + **1 stk. mellomstor kvartalsleikeplass** *min. 1500 m²*	**1960 m²** skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. *Eksempel:* *Nærleikeplass: 3 x 200 m²* *Kvartalsleikeplass: 1 x 1500 m²* *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 m² pr. enhet: *50 x 36 m² = **1800 m²*** + f.o.m 51. boenhet 16 m² pr. enhet: *150x16 m² = **2400 m²*** = **Totalt leikeareal:** **4200 m²**	**8 stk. nærleikeplass** *à min. 200 m²* + **1 stk. stor kvartalsleikeplass** *min. 2500 m²*	**4200 m²** skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. *Eksempel:* *Nærleikeplass: 8 x 200 m²* *Kvartalsleikeplass: 1 x 2500 m²* *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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**50**	**1794**	**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.

Berørte datasett (9)

- Tettsteder 2025
- Radon aktsomhet
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Løsmasser
- Vassdragsområde
- Flom aktsomhetsområder

Energi

Temadata - Fjernvarme

Link til kart

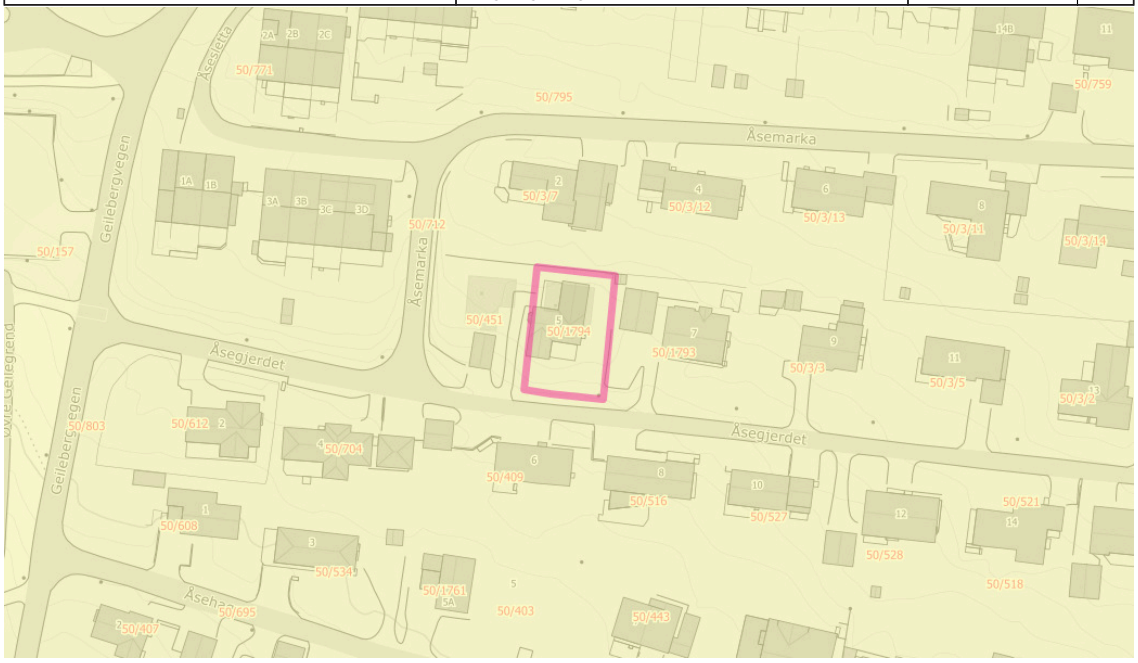


Fjernvarme konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		578.87m^2

Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		578.87m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



Løsmasser - Tykk morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		578.87m^2

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelvavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale	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)	

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



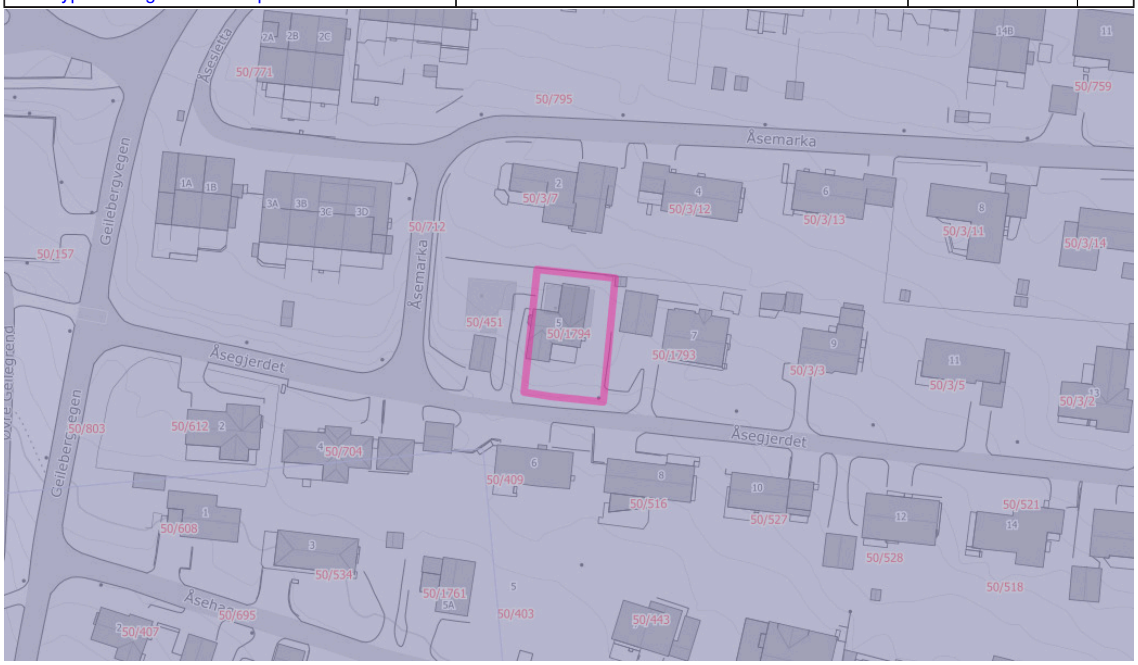
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		578.87m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		578.87m^2

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

Plan

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017 Link til kart



Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		578.87m^2

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		578.87m^2

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-09-06	Kart



Grundig kartlagt med funn Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		578.87m^2

Tema uten treff:

Grundig kartlagt med funn	Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt
Ikke relevant	Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	50	1794	0	0	1	578.87m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	2	171.03m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	578.87m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504200	Åse - Furmyr	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	578.87m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Frittliggende småhusbebyggelse	578.87m^2

Datasett uten treff/status ukjent (68)	
Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Dyrkbar jord
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Nedbørfelt til hav
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

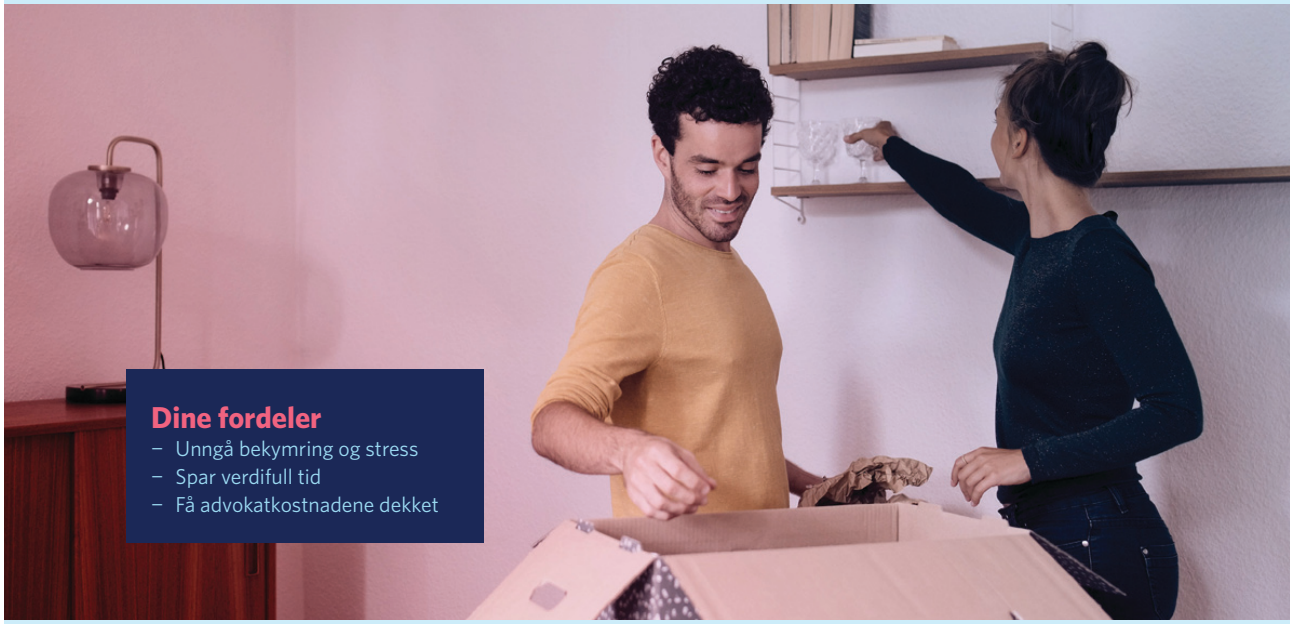
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar