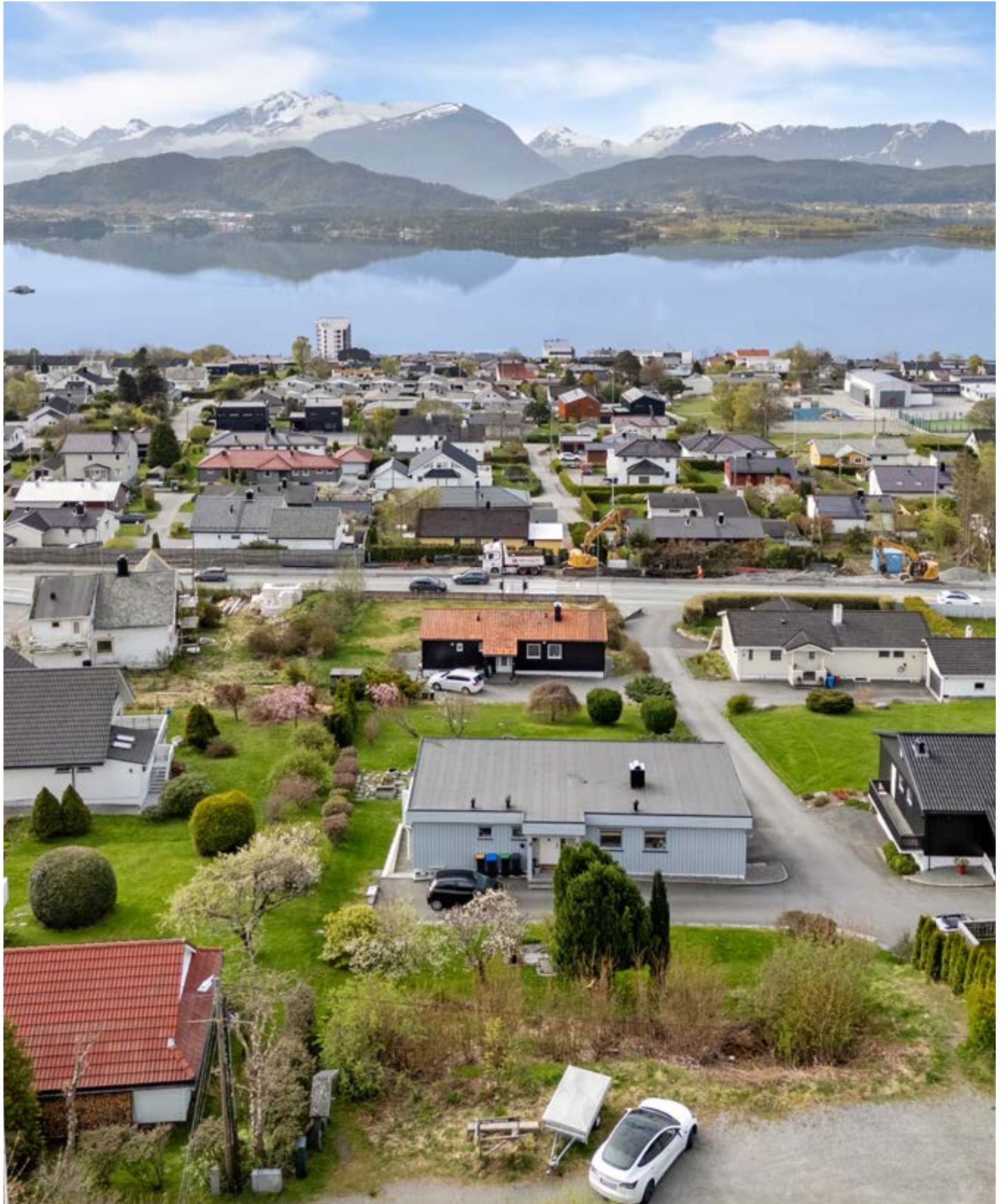


Åsegardsvegen 53

ÅSE

notar



Prisantydning Kr 1 490 000,- Boligtype Boligtomt
Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



Åsegardsvegen 53

Boligtomt sentralt på Åse med fantastisk utsikt og gode solforhold!

Adresse Åsegardsvegen 53
6017 ÅLESUND

Prisantydning Kr 1 490 000,-

Omkostninger Kr 38 340,-

Totalpris Kr 1 528 340,-

Eierform Eiet

Boligtype Boligtomt

Soverom 0

Notar ved Terje Hoel presenterer en attraktiv boligtomt i Åsegardsvegen 53 på populære Åse.

Åse er et veletablert og ettertraktet boligområde i Ålesund, kjennetegnet av flere moderne og flotte boliger. Fra denne sentrale tomten har du enkel tilgang til hverdagens bekvemmeligheter. Ålesund sjukehus ligger like i nærheten, og kjøpesenteret Amfi Moa med et bredt utvalg av butikker, servicefasiliteter som legekantor, tannlege og apotek er kun en kort tur unna.

For barnefamilier er beliggenheten ideell med Åse barneskole i nærområdet og ungdomsskole i Spjelkavik. Flere barnehager finnes også i området.

Naturen rundt innbyr til aktivitet og rekreasjon. Nyt flotte turer i Åse/Hatlaåsen eller langs den idylliske fjordstien.

Tomten er ubebygd og klar for dine byggeplaner. Besiktigelse på egenhånd.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner
926 62 972 / terje@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	19
Budgivning	125

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

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

Live budgivning:

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

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Åsegardsvegen 53 ligger meget fint til på Åse med flott utsikt til Borgundfjorden og Sunnmørsalpane i et rolig boligområde nord for Borgundvegen. Fra eiendommen har du gangavstand til Ålesund sjukehus og Amfi Moa.

ADKOMST

Fra rundkjøringen ved Notar Moa kjører du nordover på Vestmoa i omtrent 100 meter før du tar til venstre inn på Breivikvegen. Følg Breivikvegen i cirka 250 meter, og ta deretter til venstre inn på Åsegardsvegen. Fortsett langs Åsegardsvegen vestover i rundt 450 meter, og du vil finne Åsegardsvegen 53 på din venstre side.

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Åsegardsvegen 53, 6017 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0076/25

SELGER

Sindre Gaustad

MATRIKKE

Gårdsnummer 50, bruksnummer 1560, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Boligtomt

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 390 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Meget fint beliggende utsiktstomt på Åse.

Selger har tegninger av en enebolig på eiendommen som ikke er byggesøkt eller godkjent av kommunen. Disse kan ses ved henvendelse til meglerforetaket.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN

Området er per 23.04.2025 uten detaljregulering, men omfattes av kommuneplanens arealdel. Eiendommen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

KOMMUNEDELPLAN

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Området nord, sør, øst og vest for eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Krav om reguleringsplan:

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.

Ålesund kommune opplyser i en e-post den 29.04.2025 om at det ikke er utarbeidet reguleringsplan for området, og det må dermed søkes om dispensasjon i byggesaken.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Planens rettsvirkning og forhold 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.

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

Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1):

BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER AREALFORMÅL FORMÅL:

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

KRITERIER FOR EGNETHET

- Avstand til aksens 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

RETNINGSLINJER

Generelt:

I alle områder skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.). Der leikeareal ikke kan dekket 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

RELATERTE PLANER

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 23.04.2025.

BEBYGGELSESPLAN

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 23.04.2025.

REGULERING UNDER ARBEID

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 23.04.2025.

DOK-ANALYSE

I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 16.04.2025 så er det blant annet registrert følgende temadata på eiendommen:

Temadata – Geologi – Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
• Areal over marin grense – Areal: 389.63m².

Temadata – Geologi – Radon
• Radon aktsomhet – Moderat til lav – Areal: 389.63m².

Temadata – Geologi – Løsmasser
• Løsmasser – Tykk morene – Areal: 389.63m².

Temadata – Landbruk – ar5
• Bebygd – Areal: 389.63m².

Temadata – Natur – Vassdrag
• Vassdragsområde – Areal: 389.63m².

Temadata – natur – Natyrtyper
• Kystlandskap – Areal: 389.63m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) – Areal: 389.63m².

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde
• Kartlagt uten funn – Areal: 389.63m².

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et

stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget».

Utsnitt av reguleringsplan 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 adresse knyttet offentlig vei, jfr. vedlagte Vegstatuskart, men det er ikke opparbeidet avkjørsel til eiendommen.

VANN OG AVLØP

Kjøper må selv søke Virksomhet for vann, avløp og renovasjon om tilknytning og dekke kostnadene med tilknytningen. Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om forhåndsuttalelse fra VA for nærmere informasjon om tilknytningspunkt, om det er stor nok dimensjon og kapasitet, samt hva som må gjøres videre.

TILKNYTNINGSavgIFTER

Ålesund kommune bekrefter pr. e-post den 29.04.2025 at tilknytningsavgift for vann er kr. 8 500,- og for avløp kr. 8 500,-.

BEBYGGELSE

I dette området er det for det vesentlige eneboliger og lavblokker med leiligheter.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

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

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bussholdeplass ca. 300 meter fra eiendommen.

RADONMÅLING

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 16.04.2025 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomheten er registrert som moderat til lav. Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 1 490 000,-

INFO KOMMUNALE avgIFTER

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

INFO EIENDOMSSKATT

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 69 000,- som primærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 69 000,-

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

OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

kr. 37 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 38 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 528 340,- (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 og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført.

Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

2008/138055-1/200 15.02.2008 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1504 GNR: 50
BNR: 35

2020/1646166-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 50 BNR: 1560

2024/905608-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 50 BNR: 1560

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO

24.04.2025

DIVERSE OPPLYSNINGER

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

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.50% av kjøpesum (inkl. mva).
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 50 000,00,-.
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 16.04.2025 (utdrag):

Selger kjøpte eiendommen i 2007 og har eid boligen i 18 år og 7 mnd.

Er det dødsbo?
Svar: Nei.

Er det salg ved fullmakt?
Svar: Nei.

Har du kjennskap til eiendommen?
Svar: Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

Spm. 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei.

Spm. 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Nei.

Spm. 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
Svar: Nei.

Spm. 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
Svar: Nei.

Spm. 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Nei.

Spm. 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Svar: Nei.

Spm. 7 Er det foretatt radonmåling?
Svar: Nei.

Spm. 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Svar: Nei.

Spm. 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Nei.

Spm. 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Nei.

Tilleggs kommentar:

Tomt.

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

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av

kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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 deknings salg 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.

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

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

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

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

ÅSEGARDSVEGEN 53

- Selgers egenerklæring
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Matrikkelkart
- Reguleringsplankart
- Kommunedelplan
- Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer
- DOK-analyserapport

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0076/25	
Selger 1 navn	
Sindre Gaustad	
Gateadresse	
Åsegardsvegen 53	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6017
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	7
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tomt

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Gaustad	2e5497cecc73ab6a90cabe 7ccf25957d618be26	16.04.2025 10:56:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Sluk	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Skrå forstøtningsmur
 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	 Bebygd område
 Skog	 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

Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 1560 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
⚑ Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	○ Kumlokk	Veg
Trapp	Skrå forstøtningsmur	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-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

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1560	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	-----------	--------	--------

Adresse:

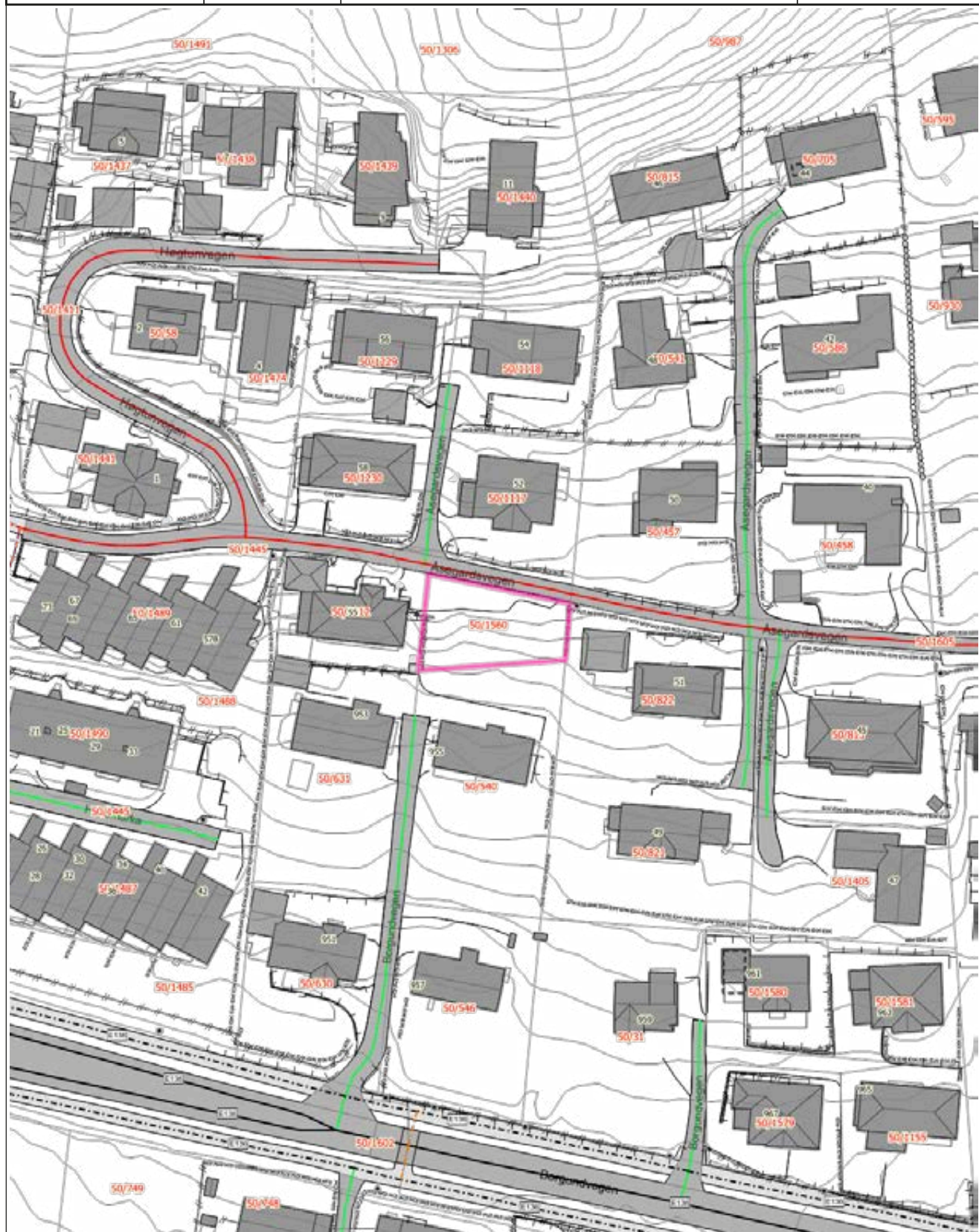
Adkomst:



Målestokk

1:1000

Ålesund kommune



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Gangveg	Kjøreveg
 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
 Sti	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Sti
 Sti	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Skrå forstøtningsmur

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

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

50

1560

0

0

Orientering om matrikkelkart

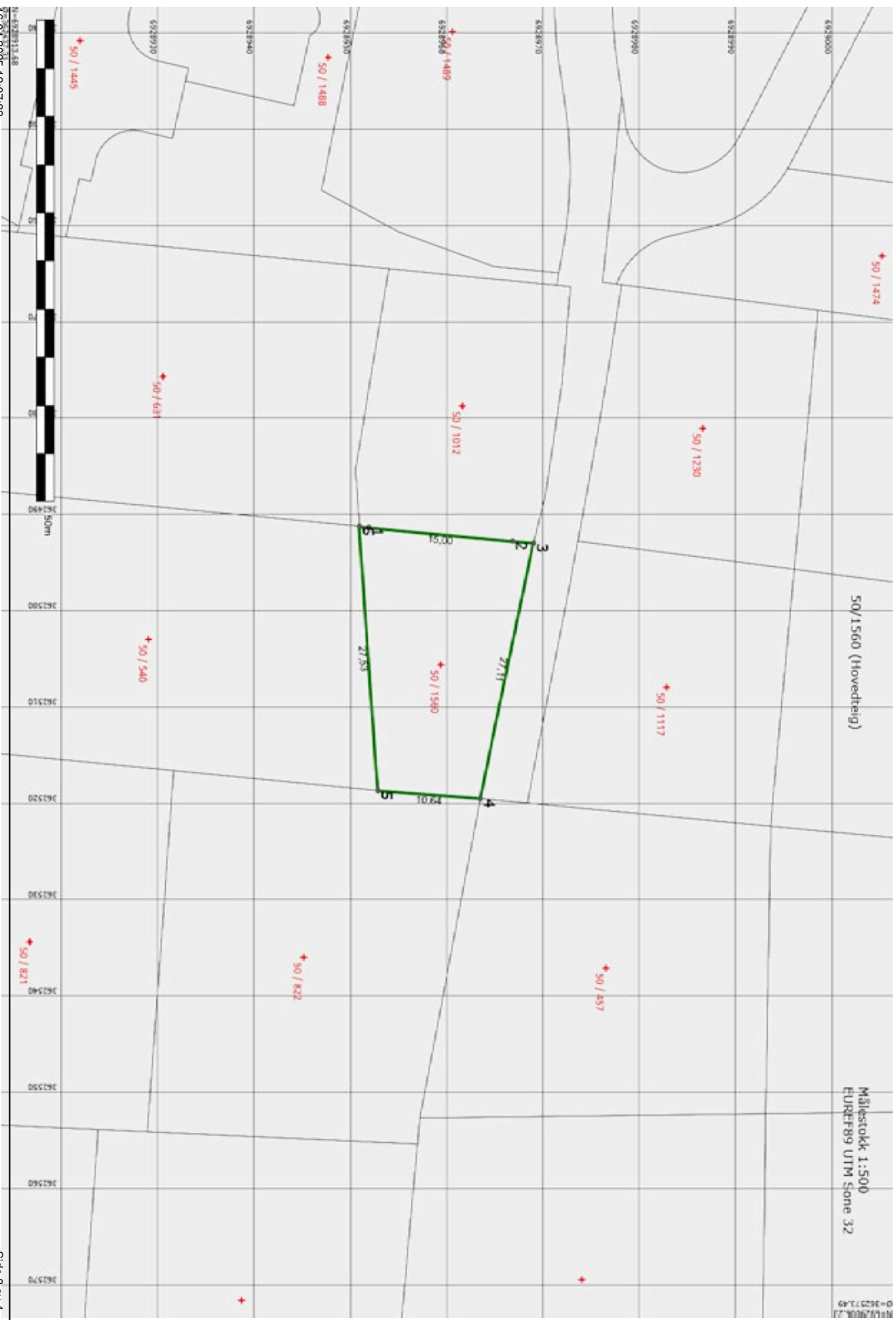
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrensas av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



N=6928900.21
E=3625713.49

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

50/1560 (Hovedteig)



16.04.2025 12:07:22

Side 3 av 4

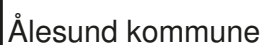
Areal og koordinater

Areal: 389,60 Arealmerknad:

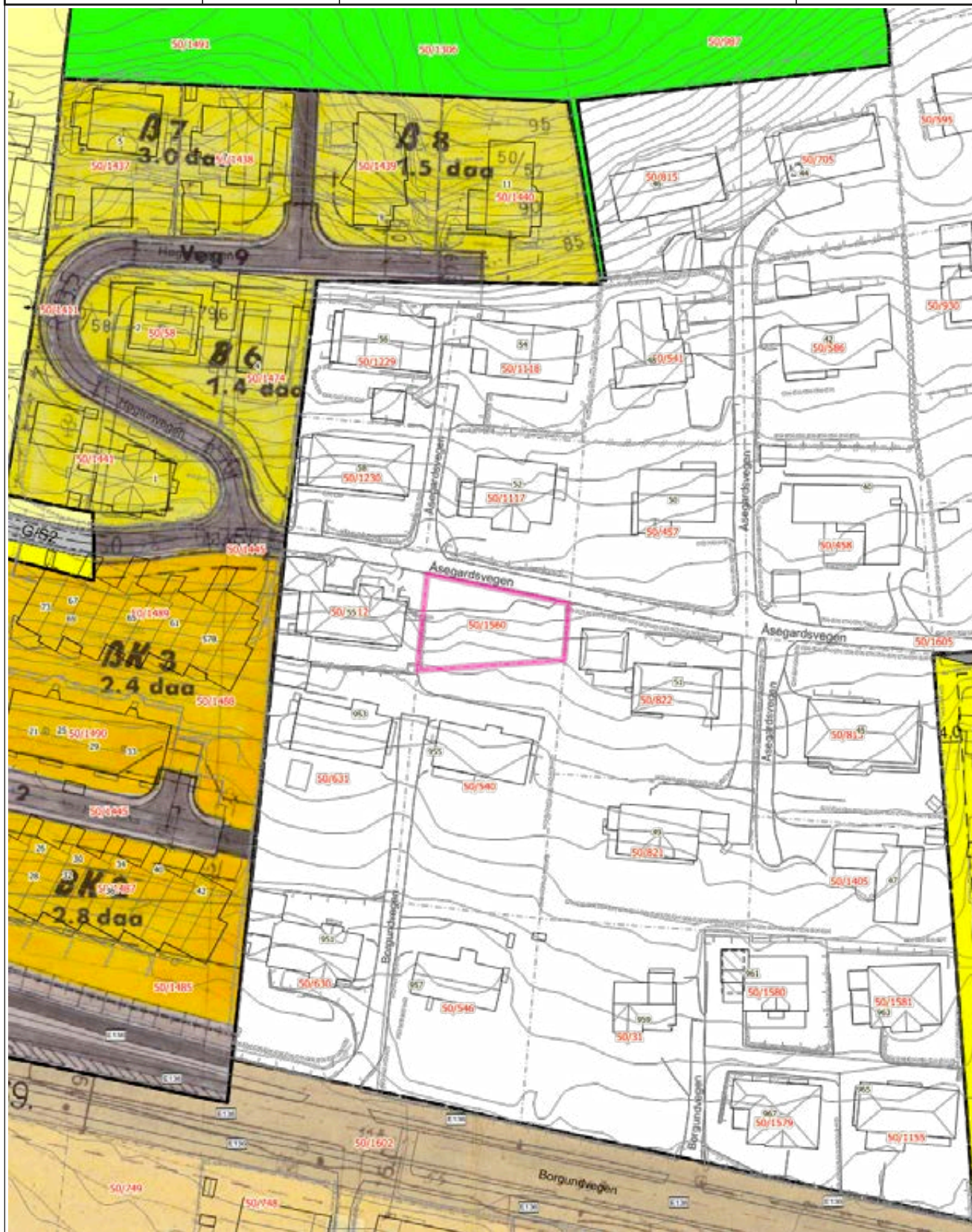
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6928959,34 Øst: 362505,65

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet		Radius
Løpnr	Nord	Øst	Lengde Hjelpe linjetype				
1	6928951,90	362491,36	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terengmålt	30	
			15,00	Ikke hjelpe linje		30	
2	6928966,83	362492,80	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terengmålt	30	
			2,18	Ikke hjelpe linje		30	
3	6928969,00	362493,00	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terengmålt	14	
			27,11	Ikke hjelpe linje		14	
4	6928963,47	362519,54	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terengmålt	14	
			10,64	Ikke hjelpe linje		30	
5	6928952,86	362518,72	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terengmålt	30	
			27,53	Ikke hjelpe linje		30	
6	6928950,91	362491,26	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terengmålt	30	
			1,00	Ikke hjelpe linje		30	



Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 1560	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				



Tegnforklaring

	Europavegboks		Europaveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Sti
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		VeggFrittstående
	Hekk		MurFrittstående		MurLoddrett
	Steingjerde		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	VegAnnenAvgrensning		GangfeltAvgrensning		AnnetVegarealAvgrensning
	Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning		Byggetiltak Ca. angivelse
	Høydekurve 1m Ålesund		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	Regulert støyskjerm		RpGrense		RpFormålgrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Felles grøntareal		Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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

Kommunedelplan

Eiendom: Gnr: 50 Bnr: 1560 Fnr: 0 Snr: 0

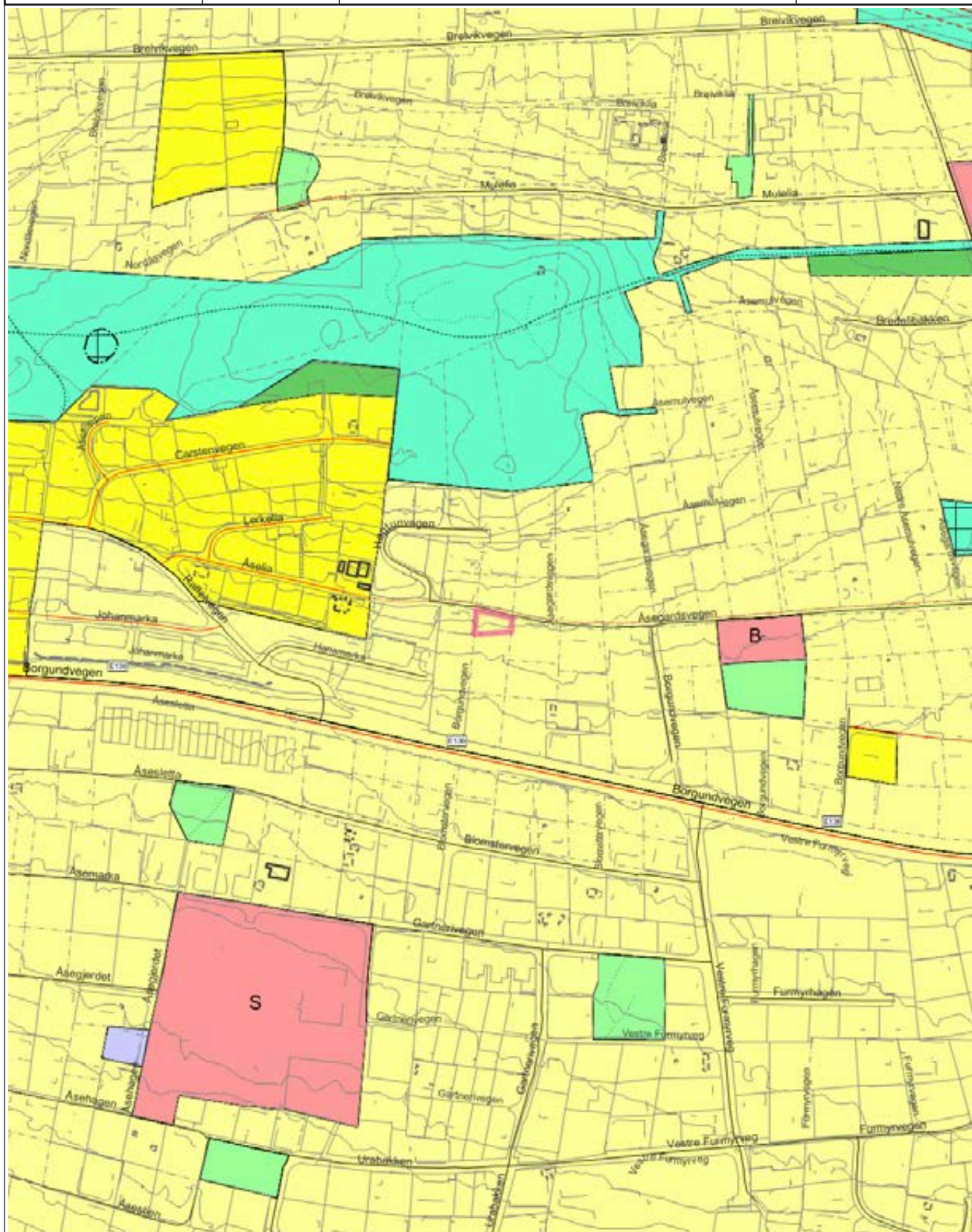
Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:4000



Tegnforklaring

	Europavegboks		Europaveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..		Sti		Vegbom
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Eiendomsgrense fiktiv
	Skjerm		Frittstående mur		Loddrett mur
	Ruin		Skjerm		Voll
	Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse		Byggetiltak Ca. angivelse
	Forsenkningskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund		Kanal og grøft
	Innsjøkant		Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Bygg godkjent revet		Byggetiltak Stikningsberegnet
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - Tunnel - Fremtidig		Samleveg - På bakken - Fremtidig
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Atkomstveg - På bakken - Fremtidig		Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Fremtidig		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for båndleggingssoner		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Boligbebyggelse		Forretninger		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Boligbebyggelse		Blågrønnstruktur		Friområde
	Friområde				

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2016 - 2028



Detalj Rønnebergbua.

Foto: John H. Fylling

VH Plan og bygning - 12.06.2015
Godkjent 09.03.2017

INNHold

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

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

Innledning

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

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

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

I. Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

Retningslinjer:

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

I planarbeidet skal følgende tema utredes:

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

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

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

- Verne- og byformingsplanen for Ålesund sentrum, 1991

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

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

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

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

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

§ 3.1 Geografisk avgrensning

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

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

§ 3.2 Tidspunkt og avgrensning etter type tiltak

I tilfeller der det blir inngått 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 ivarettatt:

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

§ 4.2 Trafikksikringstiltak på enkeltområder

For disse delområdene gjelder følgende rekkefølgekrav:

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

Retningslinjer:

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

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

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 m² plasseres minimum 2 m fra eksisterende veggrunn. Ved avvik mellom regulert og opparbeidet veg skal regulert veg legges til grunn, men likevel slik at tiltaket i mellomtiden ikke ødelegger for eksisterende situasjon. Veggrunn defineres som kjørebane pluss nødvendig sideareal jf. kommunens veg- og gatenorm.

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

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

§ 4.5 Avstand til offentlige ledninger

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

5. BARN OG UNGE

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

Retningslinjer:

Kommunen ønsker å legge til rette for helsefremmende levekår som bidrar til at barna får utvikle seg i et sosialt bærekraftig oppvekstmiljø. Det skal tas særlig hensyn til 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 friluftsinnteresser ivaretas.

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

§ 6.3 Landskap

Uheldige konsekvenser for landskap slik som dominerende bygg og brudd i landskaps-silhuett skal unngås. Viktige landskapselementer som alléer, 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 tilgrensede 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 overvannshåndtering. Veiledningen kan benyttes som et hjelpemiddel for valg av overvannsløsninger.

§ 7.4 Krav til slokkevann

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 7.5 Flomveger

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

Retningslinjer:

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

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

§ 7.6 Havnivåstigning (stormflo)

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

Retningslinjer:

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

§ 7.7 Flodbølge som følge av skred fra Åkneset

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

Retningslinjer:

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

§ 7.8 Skred og steinsprang

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

Retningslinjer:

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

§ 7.9 Forurensset grunn

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

Retningslinjer:

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

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

§ 7.10 Støy

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER

§ 8.1 Fellesbestemmelser

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

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

Biloppstillingsplasser skal kunne brukes uavhengig av hverandre.

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

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

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

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

Retningslinje:

Boligparkering bør samles og plasseres under bakken.

§ 8.2 Boligbebyggelse

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

§ 8.3 Forretnings- og kontorbebyggelse

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

§ 8.4 Industri- og lagerbebyggelse

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

§ 8.5 Øvrige formål

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

§ 8.6 Sykkelparkering

Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Virksomheter skal ha lett tilgjengelig 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 parkeringsforholdene.

§ 8.9 Dispensasjon og krav til kompensasjon

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

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

§ 8.10 Tabell - Parkeringskrav

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

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

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

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

Retningslinjer:

Ved beregning av antall parkeringsplasser gjelder vanlige avrundingsregler.

9. HANDEL

SENTERSTRUKTUR

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

Retningslinjer:

Hovedsentra:

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

Definisjoner øvrige sentra:

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

§ 9.2 Temaplan 2: Senterstruktur

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor de definerte sentra. Maks. bruksareal salgsflate settes til 1.200 m² (salgsareal tilgjengelig for kunder) og avstand til nærmeste 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 syklistar skal prioriteres - For bysentrum, Campus Ålesund og Moa kan støykrav avvikes ved avbøtende tiltak (jf. kap. 21) - Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9) - Det skal gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. For bysentrum gjelder egne normer for leikearealer (jf. § 12.3)
2. BOLIGFORTETTING I RANDSONENE RUNDT BYSENTRUM, MOA OG KNUTEPUNKTA		
- Boligbebyggelse med nærhet til kollektivtransport - Gangavstand til butikker, skole, barnehage, handel, service og kontorarbeidsplasser	- Gangavstand ikke lenger enn ca. 500 m fra knutepunkt (for bysentrum inkluderes Skarbøvika og Volsdalsområdet) - Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) - Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) Krav til leikeareal må kunne løses (jf. kap. 12) - Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer) - Støy- og luftforurensing må utredes	- Høy arealutnyttelse (fastsettes gjennom detaljregulering) - Blokkbebyggelse vurderes - Ny bebyggelse skal fungere som overgangssone mellom knutepunkt og øvrig bebyggelse - Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreg av høy arkitektonisk kvalitet - Tilgjengelighet for fotgjengere og syklistar skal prioriteres - Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9) - I alle plan- og byggesaker skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må tomta samordne leikeareal med omkringliggende boligfelt
3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA		
I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: Fortetting med middels utnyttelse	- Avstand til aksene 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 akse bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra • Tomtas egnethet (størrelse, form, tilkomst, terreng, sol-/vindforhold) • «Resttomtas» egnethet • Infrastruktur (skole, barnehage etc.) • Ikke i konflikt med: - hensynssoner eller båndlagte områder - landbruksinteresser - grønnstruktur (leikeområder, stier, grøntkorridorer)	Utbygging kan tillates ved fradeling/utskilling av egne tomter: • Minimum størrelse på tomtene skal være 400 m² • Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30, maks mønehøyde 9,0 m • Enkelttomtene kan bebygges med inntil to boenheter • Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling

11. BOKKVALITET

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

TERRENGTILPASNING

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan både areal- og kvalitetskravene for leikeareal er ivarettatt, 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 leikeplastyper 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 leikeplastyper skal oppfylles (jf. tabell).

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

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

§ 12.3 I bysentrum

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

Retningslinjer til §§ 12.2 og 12.3:

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

Flere mindre boligfelt bør samarbeide om å etablere leikearealer for å oppnå de oppgitte minimumsstørrelsene. Der det er hensiktsmessig kan samme eller forskjellige leikeplastyper 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 trafiksikker 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 ($L_{den} < 50\text{dB}$). 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 lek, 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	INNHALDSKRAV
Nærleikeplass (min. størrelse på 200 m²)	Området skal ha minimum sandkasse på 10 m ² på en solrik, lun plass og 3 ulike typer utstyr/leikeapparater beregnet på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehusker). I tillegg skal område ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.
Kvartalsleikeplass	Alle typer kvartalsleikeplasser skal ha områder for aktivitet og lek 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 lek og aktivitet (f.eks. klatreskog, akebakke o.l.). <u>Liten kvartalsleikeplass (min. størrelse på 750 m²):</u> Området skal ha minimum 5 ulike typer utstyr/leikeapparater (f.eks. sandkasse, klatrestativ, skateboardramper, klatrevegg eller andre klatrekonstruksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder ett større leikeapparat. Ett apparat kan erstattes med ett landskapselement.

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

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

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

13. GRØNTSTRUKTUR

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

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

Retningslinjer:

Kommunens norm for parker og friområder skal legges til grunn.

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

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

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

§ 14.3 LNF-områder med spredt boligbebyggelse

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

Retningslinjer:

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

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

15. SMÅBÅTHAVNER

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

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

16. NAUST OG FLYTEBRYGGER

§ 16.1 Naust er i denne sammenheng bygninger ved sjøen for oppbevaring av mindre båter, fiskeredskaper og båtutstyr, utstyr for dykking og bading, og annet utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naustet skal være i tradisjonell stil med trekledning og gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Det er ikke anledning til å innrede/innde 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 $m^2\text{-BYA}=50$.

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

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

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

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

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

III. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

17. KULTURMINNER, KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP

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

§ 17.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap - generelt

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Villastrøket på Nørve, V-områdene

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

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

Kulturlandskap/kjerneområder landbruk

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som 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 hensynssonene H560 er registrert som slåttemark eller kystlynghei av verdi A (svært viktig) eller B (viktig), og dermed omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

19.1 Utvalgte naturtyper (H560)

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

20. SONER MED BÅNDLEGGING

§ 20.1 Hovdelandforbindelsen

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

§ 20.2 Hamnsundsambandet

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

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

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

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

§ 20.4 Nedregården

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

Retningslinjer:

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

§ 20.5 Ratvikvatnet, Lerstadvatnet og Vegsundholmane

I disse områdene gjelder vernevedtakene med tilhørende verneforskrifter.

21. AVVIKSSONE STØY

§ 21.1 Avvik fra anbefalte støygrenser - avvikssoner

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

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

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

22. SIKRING AV DRIKKEVANNSKILDER

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

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

§ 22.3 Soneinndeling

Sonene er markert på kart i kommuneplanens arealdel:

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

SONE 1 (i nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet)

Retningslinjer:

Bestemmelsenes omfang

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

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

§ 22.4

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

§ 22.5

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

§ 22.6

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

§ 22.7

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

§ 22.8

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

§ 22.9

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

§ 22.10

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

§ 22.11

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

§ 22.12

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

§ 22.13

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

§ 22.14

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

§ 22.15

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

§ 22.16

Flytrafikk på Brisdalsvatnet tillates ikke.

§ 22.17

Gjødsling av Brisdalsvatnet for opphjør av fisket er forbudt.

SONE 2 (nedslagsfeltet til Røssvollvassdraget, Emblemfjellet)

§ 22.18

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

SONE 3 (nedslagsfeltene på Ellingsøya)

§ 22.19

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

IV. Bestemmelsesområder

23. MARKA

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

Retningslinjer:

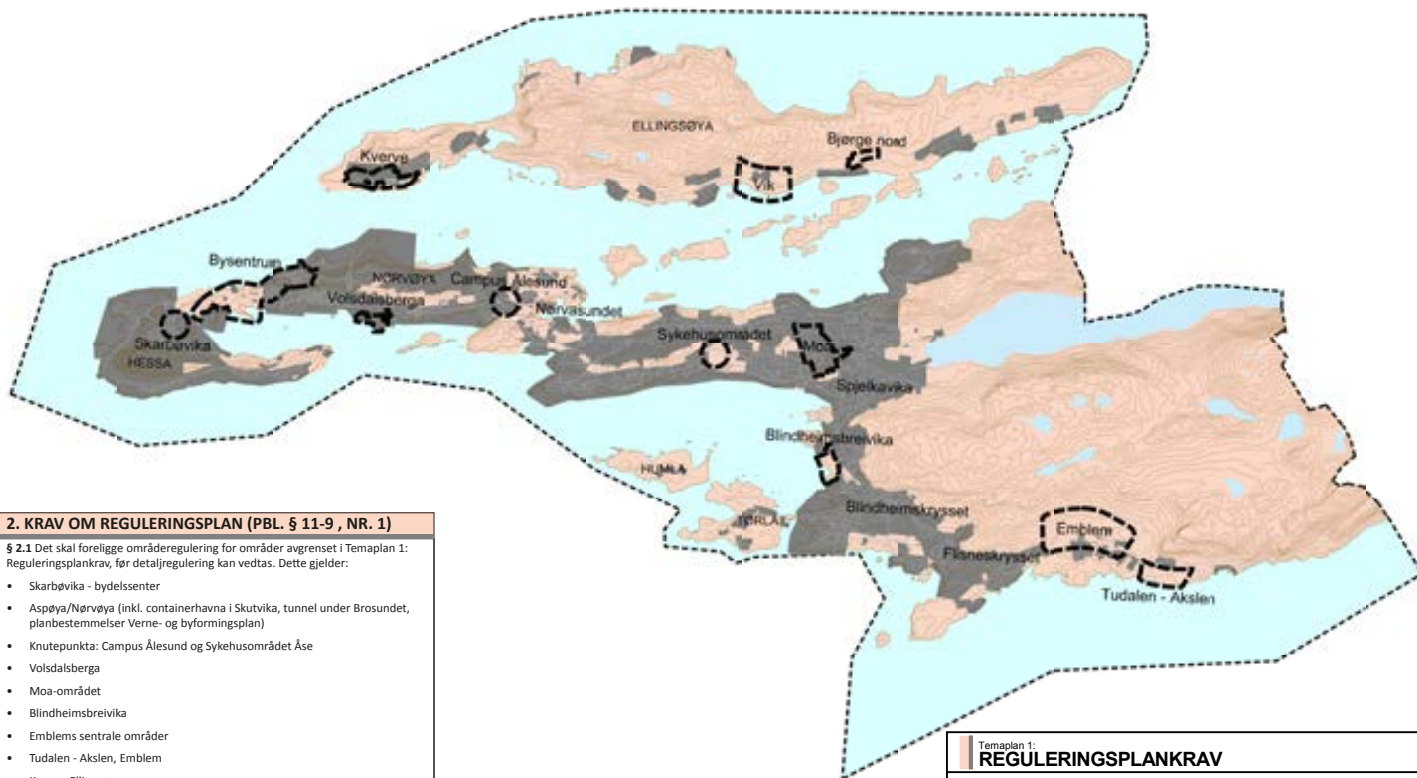
Søknad om tilbygg/påbygg/seksjonering på eksisterende boligeiendommer vurderes særlig strengt.

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:

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

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

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

Temaplan 1: REGULERINGSPLANKRAV

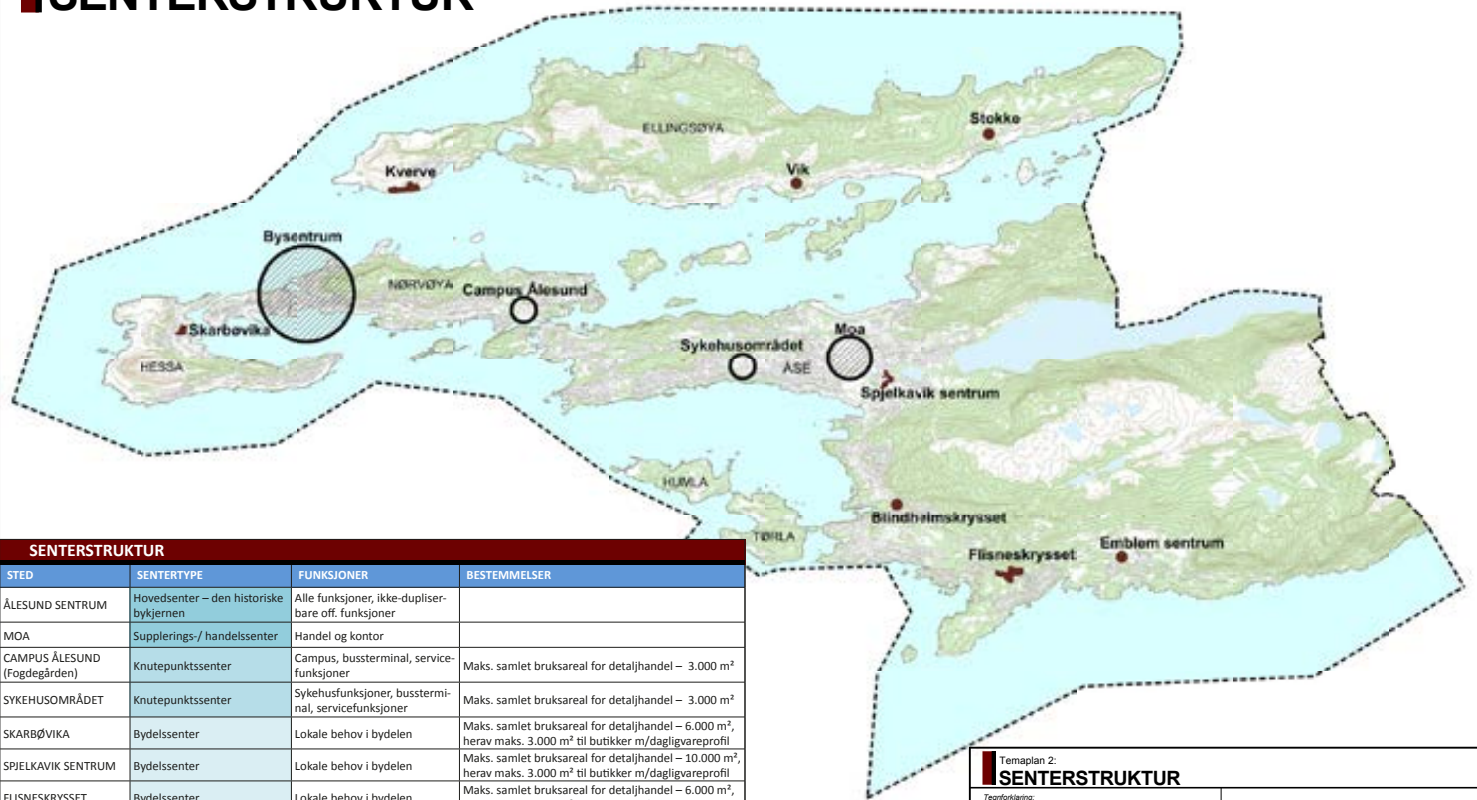
- Legende:
- Godkjente reguleringsplaner
 - Øvrige områder hvor utbyggingstiltak får plankrav
 - Krav om områdeplaner

Temaplan utarbeidet av:
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Gruppelider:	JSF
Driftsk utveksel:	GP
Dato:	12.08.2015
Revisjoner:	
Revisjon A:	25.02.2016
Revisjon B:	12.09.2016
Revisjon C:	12.12.2016
Revisjon D:	16.02.2017



SENTERSTRUKTUR



SENTERSTRUKTUR

STED	SENTERTYPE	FUNKSJONER	BESTEMMELSER
ÅLESUND SENTRUM	Hovedsenter – den historiske bykjernen	Alle funksjoner, ikke-dupliserte off. funksjoner	
MOA	Supplerings- / handelssenter	Handel og kontor	
CAMPUS ÅLESUND (Fogdegården)	Knutepunktssenter	Campus, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
SYKEHUSOMRÅDET	Knutepunktssenter	Sykehusfunksjoner, bussterminal, servicefunksjoner	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
SKARBØVIKA	Bydelscenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m ² , herav maks. 3.000 m ² til butikker m/dagligvareprofil
SPIELKAVIK SENTRUM	Bydelscenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 10.000 m ² , herav maks. 3.000 m ² til butikker m/dagligvareprofil
FLISNEKRYSET	Bydelscenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m ² , herav maks. 3.000 m ² til butikker m/dagligvareprofil
KVERVE	Bydelscenter	Lokale behov i bydelen	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 6.000 m ² , herav maks. 3.000 m ² til butikker m/dagligvareprofil
BLINDHEIMSKRYSET	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
EMBLEM SENTRUM	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
VIK	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²
STOKKE	Nærsenter	Lokale behov i nærområdet	Maks. samlet bruksareal for detaljhandel – 3.000 m ²

Temaplan 2:

SENTERSTRUKTUR

Tegnforklaring:

- Bysentrum
- Moa
- Knutepunktssentra (trafikkalt)

- Bydelsentra
- Nærsentra

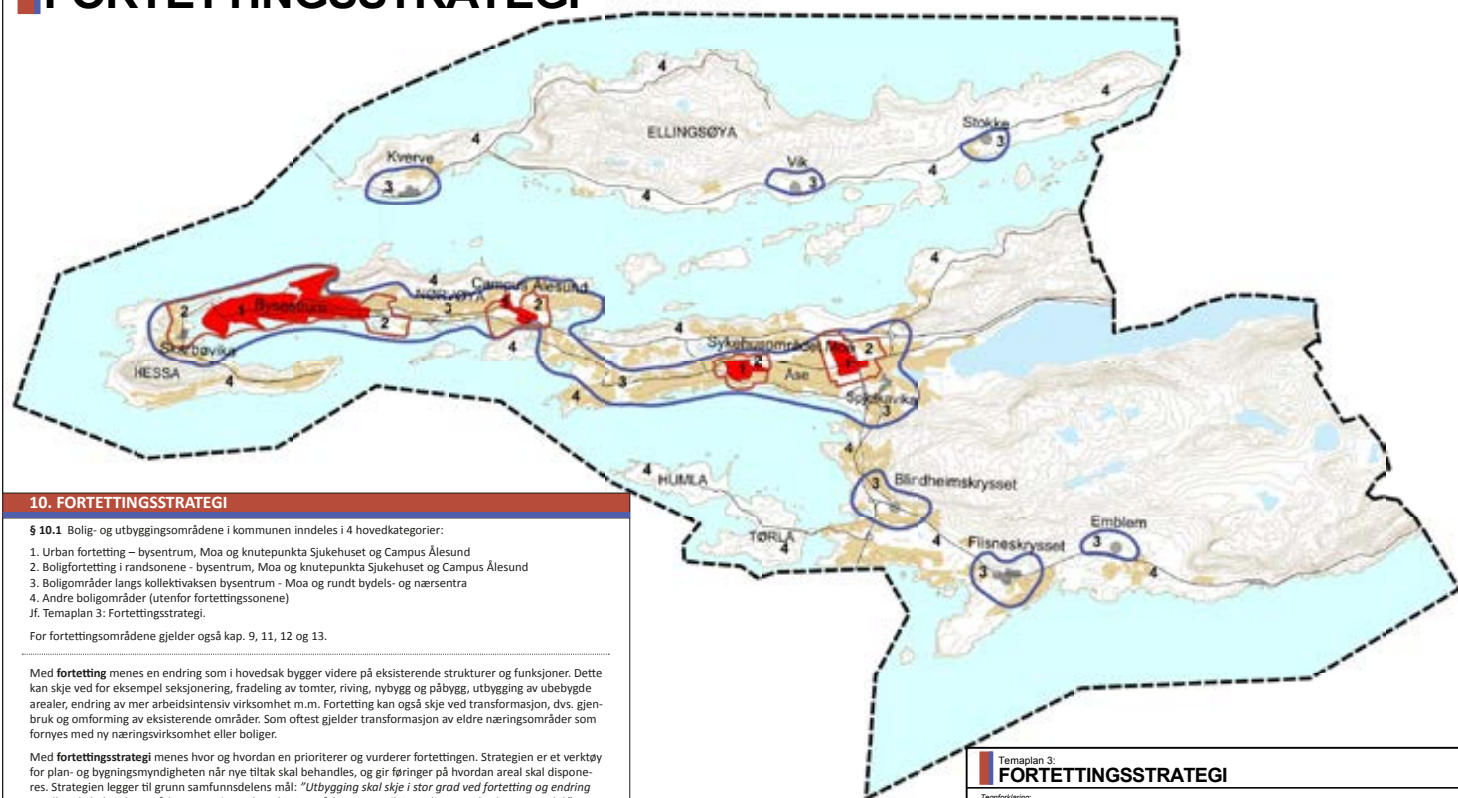
Temaplan utarbeidet av:

Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Dragskildet:	J&F
Dragskildet:	GP
Dato:	12.05.2015
Revisjon:	
Revisjon A:	25.02.2016
Revisjon B:	12.09.2016
Revisjon C:	12.12.2016
Revisjon D:	16.02.2017



FORTETTINGSSTRATEGI



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 inndeles i ulike kategorier ut ifra avstand til knutepunkt, kollektivaks 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

Tegetforklaring:

- | | |
|---|--|
| 1 Urban fortetting - Bysentrum, Moa og knutepunkta | 3 Boligfortetting langs kollektivaksen bysentrum, Moa og rundt bydels- og nærsentra |
| 2 Boligfortetting i randsonene rundt bysentrum, Moa og knutepunkta | 4 Øvrige boligområder - Utenfor fortettingssonene |

Temaplan utarbeidet av:

Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Gruppelider:	JHF
Gruppens utarbeidet:	OS
Dato:	12.06.2015
Revisjon:	
Revisjon A:	25.02.2016
Revisjon B:	12.08.2016
Revisjon C:	13.12.2016
Revisjon D:	16.02.2017

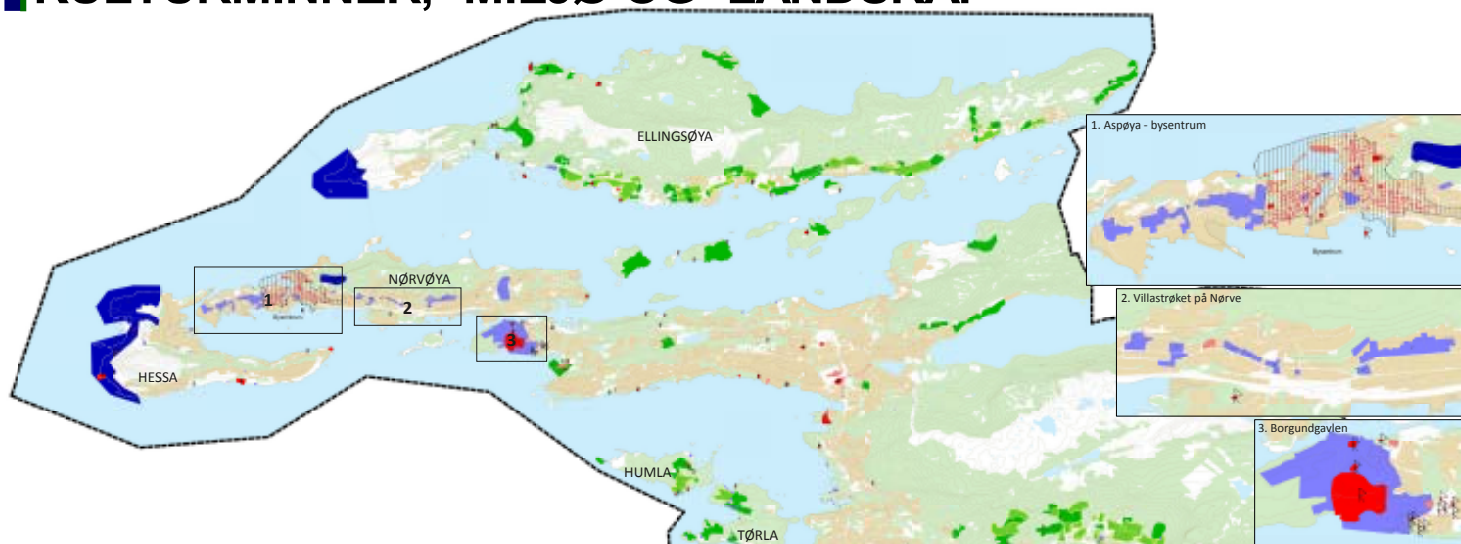


FORTETTINGSSTRATEGI

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 særpreget av høy arkitektonisk kvalitet - Det skal legges gode rammer for gater, plasser og torg - Tilgjengelighet for fotgjengere og syklist skal prioriteres - For bysentrum, Campus Ålesund og Moa kan støtkekrav 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 Voldsalsområdet) - 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 luftforurensning 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 særpreget av høy arkitektonisk kvalitet - Tilgjengelighet for fotgjengere og syklist skal prioriteres - Maks-krav til antall parkeringsplasser (jf. kap. 9) - I alle plan- og byggesaker skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet) som må søkes løst iht. kap. 12. Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må tomta samordne leikeareal med omkringliggende boligfelt
3. BOLIGFORTETTING LANGS KOLLEKTIVAKSEN BYSENTRUM – MOA OG RUNDT BYDELS- OG NÆRSENTRA		
I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: - Fortetting med middels utnyttelse - 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 aksens 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 luftforurensning må utredes	Generelt: I alle områder skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.). Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må leikeareal samordnes med omkringliggende boligfelt, og/eller kompensere i form av opprustning av eksisterende/planlagte leikeplasser/trområder e.l. (jf. kap. 12) I områder med enhetlig bebyggelsesstruktur: - Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk - Ny bebyggelsesstruktur kan tillates, dersom den videreføres over flere eiendommer slik at enhetlig bebyggelsesstruktur sikres I områder med variert bebyggelse: - Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling - Nye tiltak skal samspille med eksisterende bygninger og terreng gjennom flertallet av følgende elementer: volum, høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene - Ny bebyggelsesstruktur kan tillates ved ubebygde arealer eller ved områder uten dominerende bebyggelsesstruktur I områder med industri- og næringsbebyggelse: - Landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling - Eksisterende siktlinjer skal ivaretas og forsterkes - Områdets kvaliteter skal benyttes aktivt og oppnå eget særpreget av høy arkitektonisk kvalitet
4. ØVRIGE BOLIGOMRÅDER – UTENFOR FORTETTINGSSONENE		
- Vedlikeholdsvekst gjennom forsiktig utbygging - Ivareta og videreføre områdets og kulturlandskapets landlige særpreget og kvaliteter - Fradeling uten detaljregulering kan vurderes - Minimumsstørrelse på tomt	- Avstand til aksens 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 m² - Grad av utnyttning 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



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 Nørøya understrekes viktigheten av å ivareta de åpne gateåpene 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/kjernerområder, landbruk: Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som slåtteenger, betemarker og lynchier, steingorder, gamle vegger, stier, fisketørkeplasser og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift. Temaplan 4: Kulturminner og kulturlandskap angir kulturlandskapsområder og områder med landbruksinteresser (aktiv drift).

Krigsminner: Gjelder områdene Tueneset – Stavnaset, 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: Aakeladden, Forrådsutvalget/Riksantikvarens NB-register

Temaplan 4:

KULTURMINNER, -MILJØ OG -LANDSKAP

Tegnforklaring:

Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner:

- 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 (H570)

Tidligere båndlagte områder:

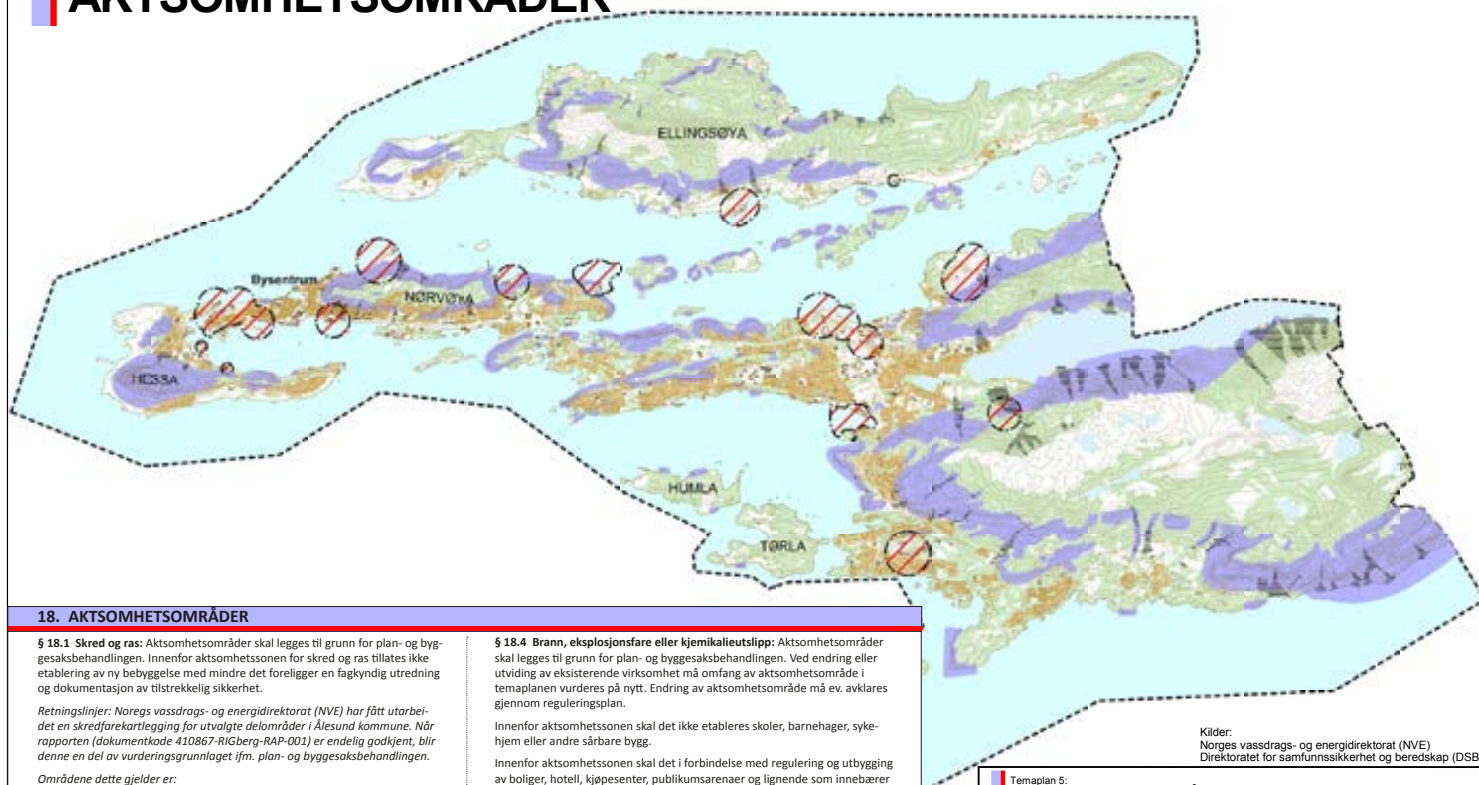
- Registrert til kulturminner (H570)
- Båndlagt etter lov om kulturminner (H570)
- Automatisk freda kulturminner

Temaplan utarbeidet av:

Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

Gruppelider:	JHF
Grafisk utformet:	GB
Dato:	12.06.2015
Revisjoner:	
Revisjon A 25.02.2016	Revisjon C 12.12.2016
Revisjon B 12.06.2016	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
- Sævollan – Korsvika, Hessa
- Byparken – Klipra (inkl. ingeniørgesologisk vurdering av sikring i Vannspringdalen), Nørvevika
- Verpingsvika – Flatholmen, Nørvevika
- Flatholmen – Gangstøvika, Nørvevika
- 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

Teckenforklaring:

- Snø- og steinskrud
- Jord- og flomskrud
- Brann, eksplosjonsfare og/eller kjemikalieutslipp

Temaplan utarbeidet av:

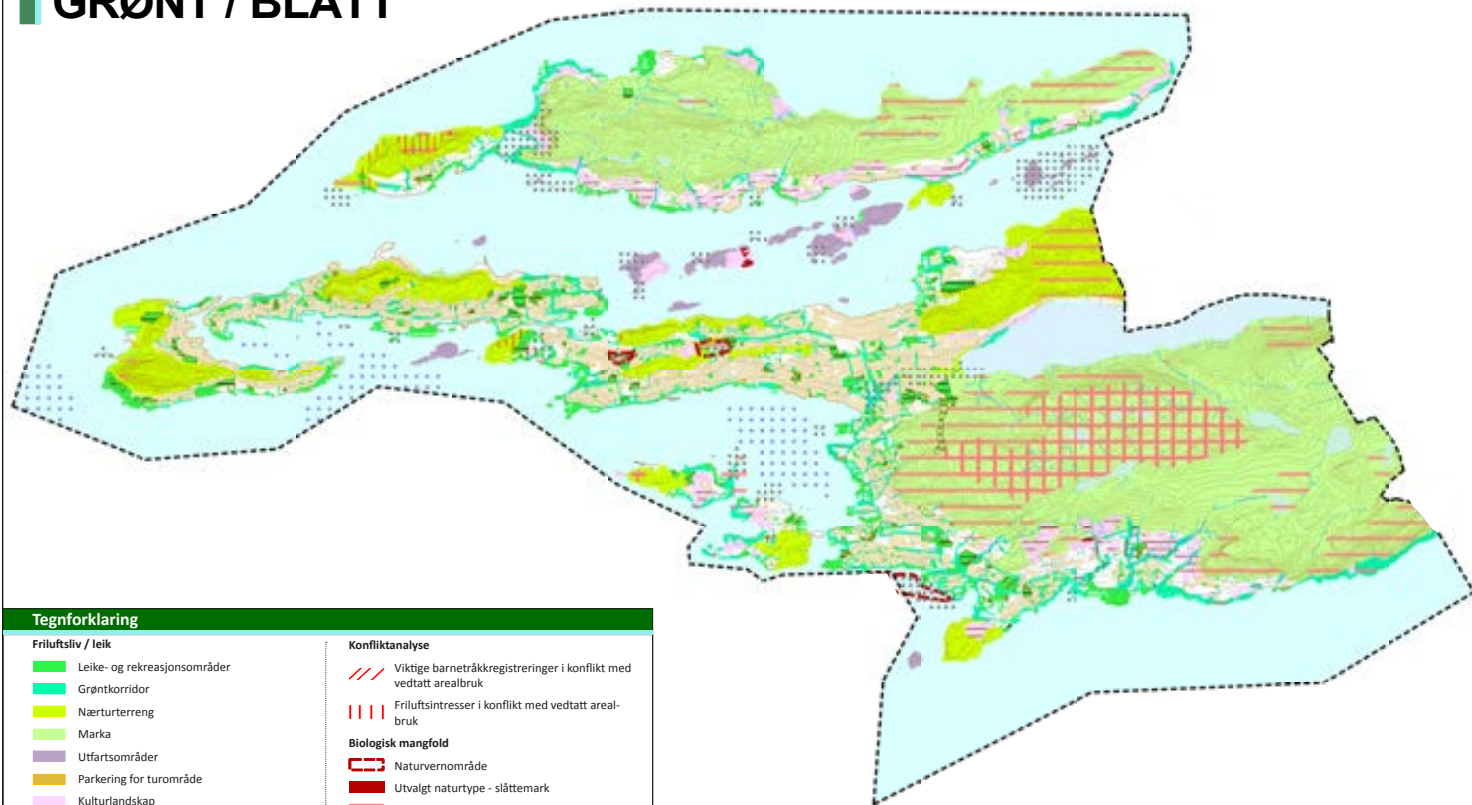
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRADEUTVIKLING

Gruppelider:	JHF
Gruppelider:	DSB
Dato:	12.05.2015
Revisjon:	12.12.2015
Revisjon A:	25.02.2016
Revisjon B:	12.05.2016
Revisjon C:	12.12.2016
Revisjon D:	16.02.2017



Temakart A:

GRØNT / BLÅTT



Tegnforklaring

Friluftsliv / leik

- Leike- og rekreasjonsområder
- Grøntkorridor
- Nærturterreng
- Marka
- Uthfartsområder
- 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
- Friluftssintresser 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:

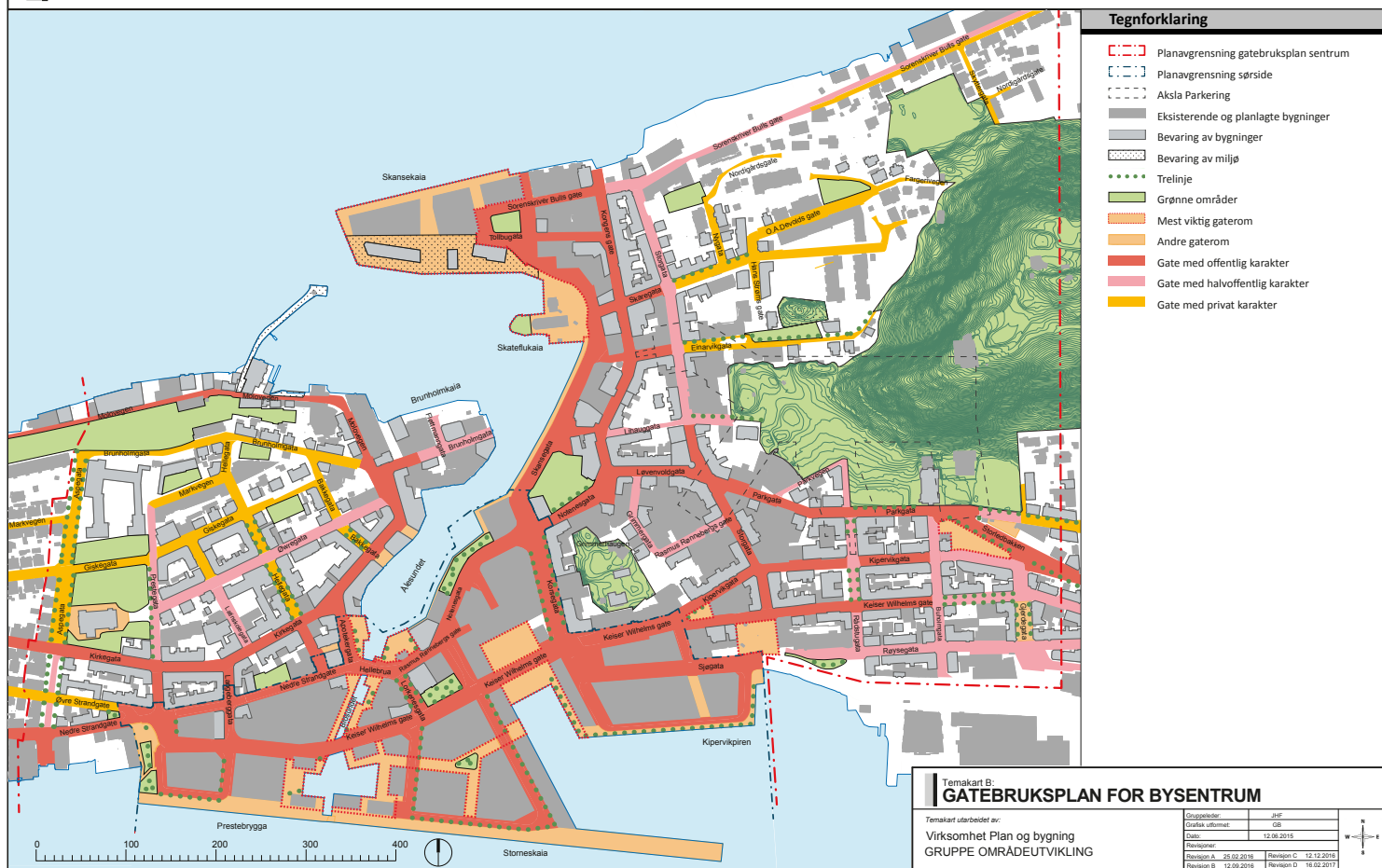
Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE MILJØ / KLIMA / GRØNTSTRUKTUR

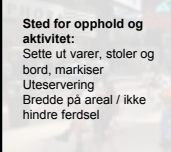
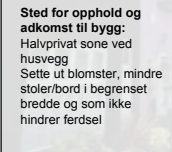
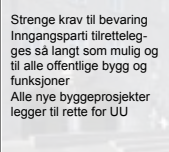
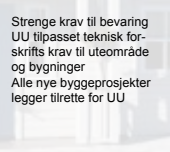
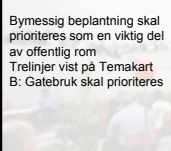
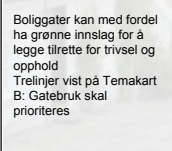
Gruppelider	JHF
Gruppelider	GB
Dato	12.06.2015
Revisjon	
Revisjon A	25.02.2015
Revisjon B	12.09.2015
Revisjon C	12.12.2015
Revisjon D	18.02.2017



Temakart B :

GATEBRUKSPLAN FOR BYSENTRUM

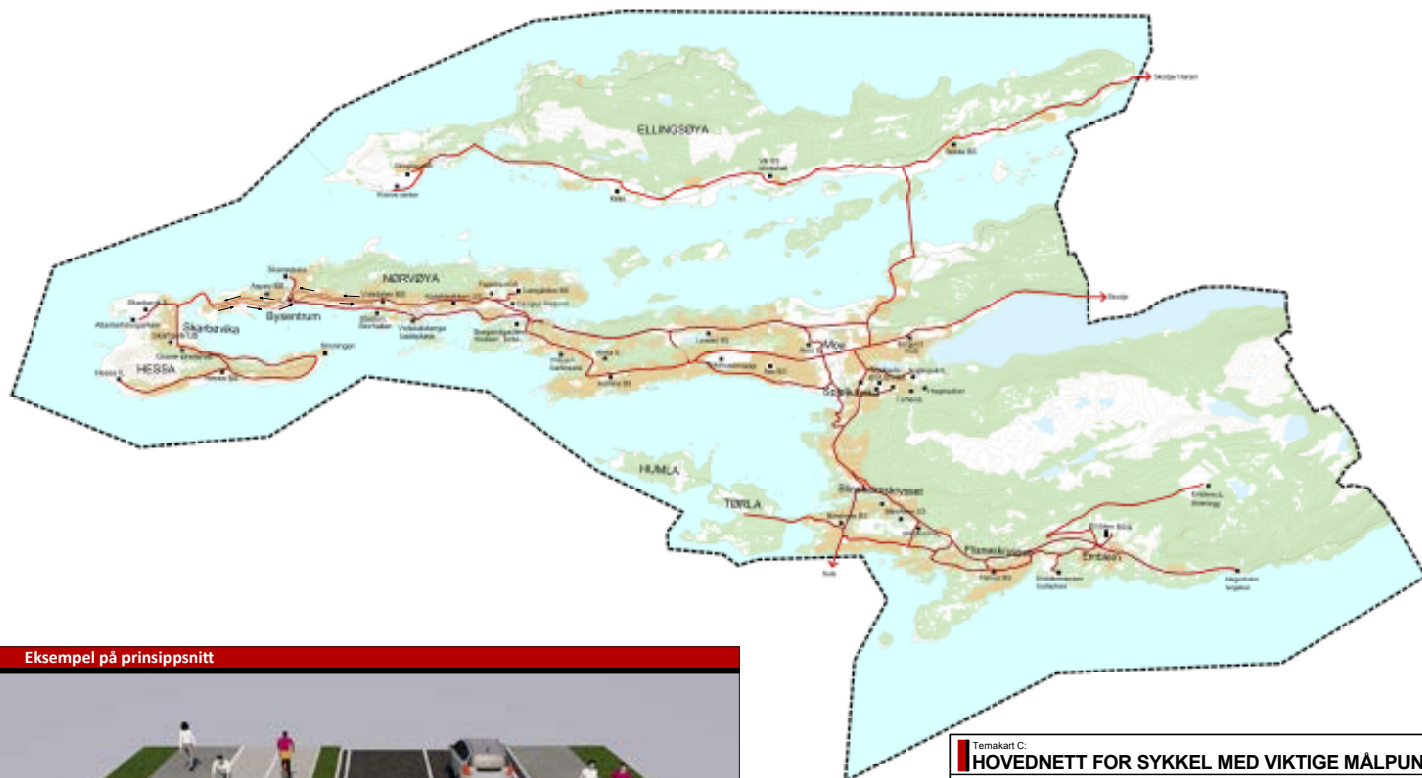


	Nivå 1 - Gate med offentlig karakter		Nivå 2 - Gate med halvoffentlig karakter		Nivå 3 - Gate med privat karakter (boliggate)		Byrom	
Funksjoner		Aktiv fasade: Butikker Kontor med aktiv, utadrettet funksjon Kaféer, restauranter Utesteder (plassering spesifiseres nærmere ved rullering av sentrumsplanen)		Mindre aktive funksjoner: Kontor med eller uten utadrettet funksjon Tjenseseteyting Bolitg kan aksepteres der støyforhold er akseptable		Private funksjoner: Bolitg	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: Begrænset 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 Bolitgparkering 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 parabolantennor, 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 tilrettelegges 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 forskrifts krav til uteområde og bygninger Alle nye byggeprosjekter legger tilrette for UU	Universell utforming av høyeste klasse på alle byrom. Byrommene vil vere viktige areal for mennesker i bevegelse og opphold
Grønne ressurser		Bymessig beplantning skal prioriteres som en viktig del av offentlig rom Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres		Bymessig beplantning, men andre innslag kan tillates Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres			Boliggater kan med fordel ha grønne innslag for å legge tilrette for trivsel og opphold Trelinjer vist på Temakart B: Gatebruk skal prioriteres	Høyt fokus på grønne ressurser

Rev. D - 16.02.2017

Temakart C:

HOVEDNETT FOR SYKKEL MED VIKTIGE MÅLPUNKT



Eksempel på prinsippsnitt

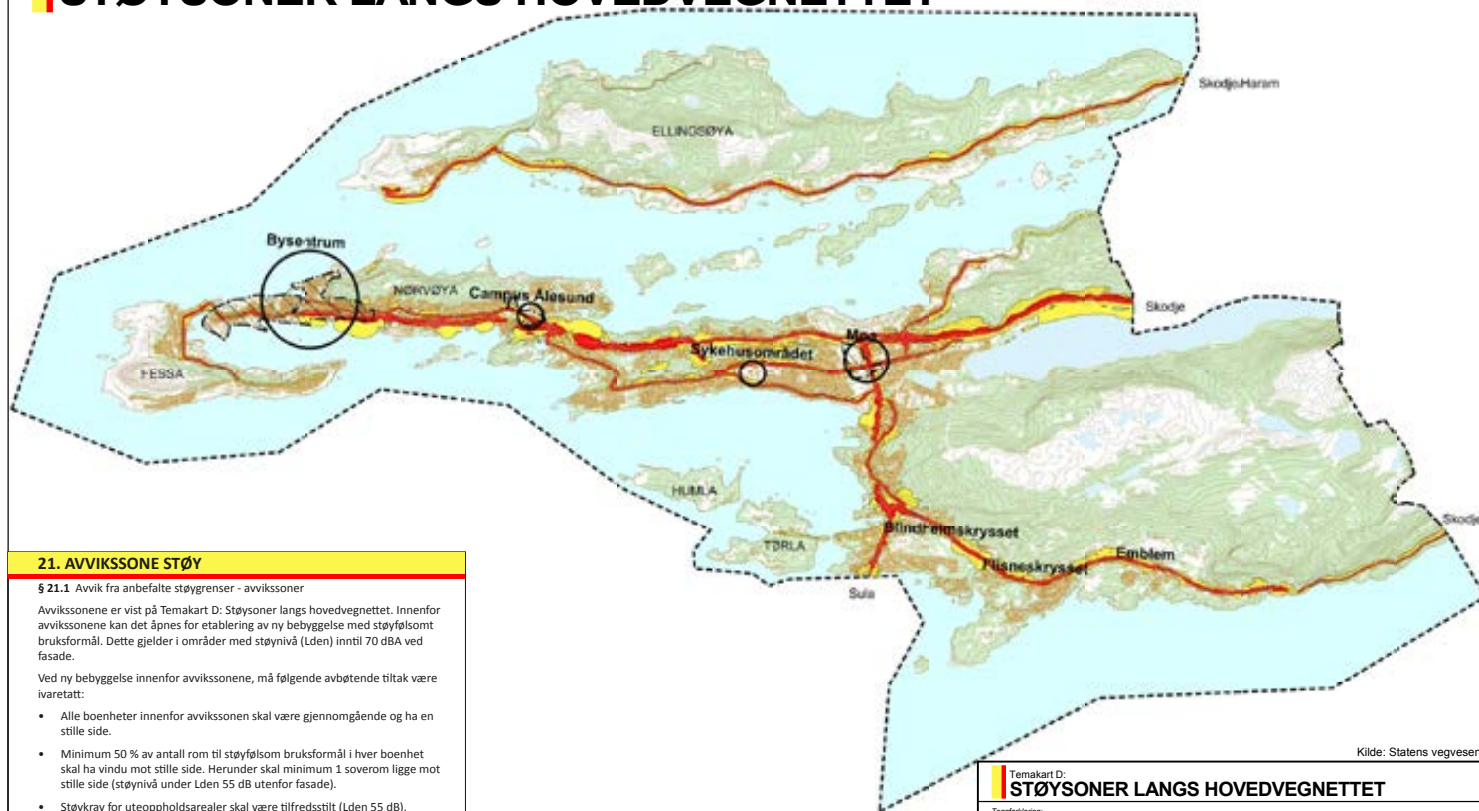


Temakart C: HOVEDNETT FOR SYKKEL MED VIKTIGE MÅLPUNKT

Tegnforklaring:		Målpunkt	
	Hovedrute (2-vegs)		
	Hovedrute (1-vegs)		
Temakart utarbeidet av:			
Virksomhet Plan og bygning			
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING			
Gruppelider:		JMF	
Grafisk utformet:		GD	
Dato:		12.06.2015	
Revisjon:			
Revisjon A:		25.02.2016	Revisjon C: 12.12.2016
Revisjon B:		12.06.2016	Revisjon D: 16.02.2017



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 støytølsomt bruksformål. Dette gjelder i områder med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade.

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

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støytølsomt 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 tilfredsstillende (Lden 55 dB).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støytølsomt bruksformål kun har vinduer mot støytølsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon. Boliger skal etableres med balansert mekanisk ventilasjon der luftinntak skal plasseres bort fra mest støytølsatt veg/gate.
- Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom reguleringsplan, herunder krav til dokumentasjon av at fasadetiltak, innneklima, 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

Dragskabeler	2016
Dragskabeler	2016
Dato	12.08.2015
Revisjon	
Revisjon A	25.02.2016
Revisjon B	12.08.2016
Revisjon C	12.12.2016
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 m ² pr. enhet $10 \times 36 \text{ m}^2 = 360 \text{ m}^2$ Totalt leikeareal: 360 m²	1 stk. nærleikeplass min. 200 m ²	360 m² skal avsettes til nærleikeplass innenfor planområdet. <i>Eksempel:</i> Nærleikeplass: 1 x 360 m ² Ved plassmangel innenfor planområdet kan det overskytende arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.
Eksempel: 40 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet $40 \times 36 \text{ m}^2 = 1440 \text{ m}^2$ Totalt leikeareal: 1440 m²	2 stk. nærleikeplass à min. 200 m ² + 1 stk. liten kvartalsleikeplass min. 750 m ²	1440 m² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <i>Eksempel:</i> Nærleikeplass: 2 x 300 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 840 m ² Overskytende areal utover minimum størrelse, fordeles på leikeplasstypene innenfor planområdet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.
Eksempel: 60 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet: $50 \times 36 \text{ m}^2 = 1800 \text{ m}^2$ + f.o.m 51. boenhet 16 m ² pr. enhet: $10 \times 16 \text{ m}^2 = 160 \text{ m}^2$ = Totalt leikeareal: 1960 m²	3 stk. nærleikeplass à min. 200 m ² + 1 stk. mellomstor kvartalsleikeplass min. 1500 m ²	1960 m² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <i>Eksempel:</i> Nærleikeplass: 3 x 200 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 1500 m ² Pga. at minimum størrelse må oppfylles vil det totale leikeplassarealet i dette tilfellet være litt større enn arealkravet.
Eksempel: 200 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet: $50 \times 36 \text{ m}^2 = 1800 \text{ m}^2$ + f.o.m 51. boenhet 16 m ² pr. enhet: $150 \times 16 \text{ m}^2 = 2400 \text{ m}^2$ = Totalt leikeareal: 4200 m²	8 stk. nærleikeplass à min. 200 m ² + 1 stk. stor kvartalsleikeplass min. 2500 m ²	4200 m² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <i>Eksempel:</i> Nærleikeplass: 8 x 200 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 2500 m ² Overskytende areal utover minimum størrelse, fordeles på leikeplasstypene innenfor planområdet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.

Tegneeksempel

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

*I tillegg kommer krav til nærleikeplasser iht. tabell



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

1508 - Ålesund kommune

50

1560 0

0

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

Temadata - Energi

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

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

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurensset grunn - Mistanke om forurensning

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen
1904

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store turområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store turområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

Nærturterreng

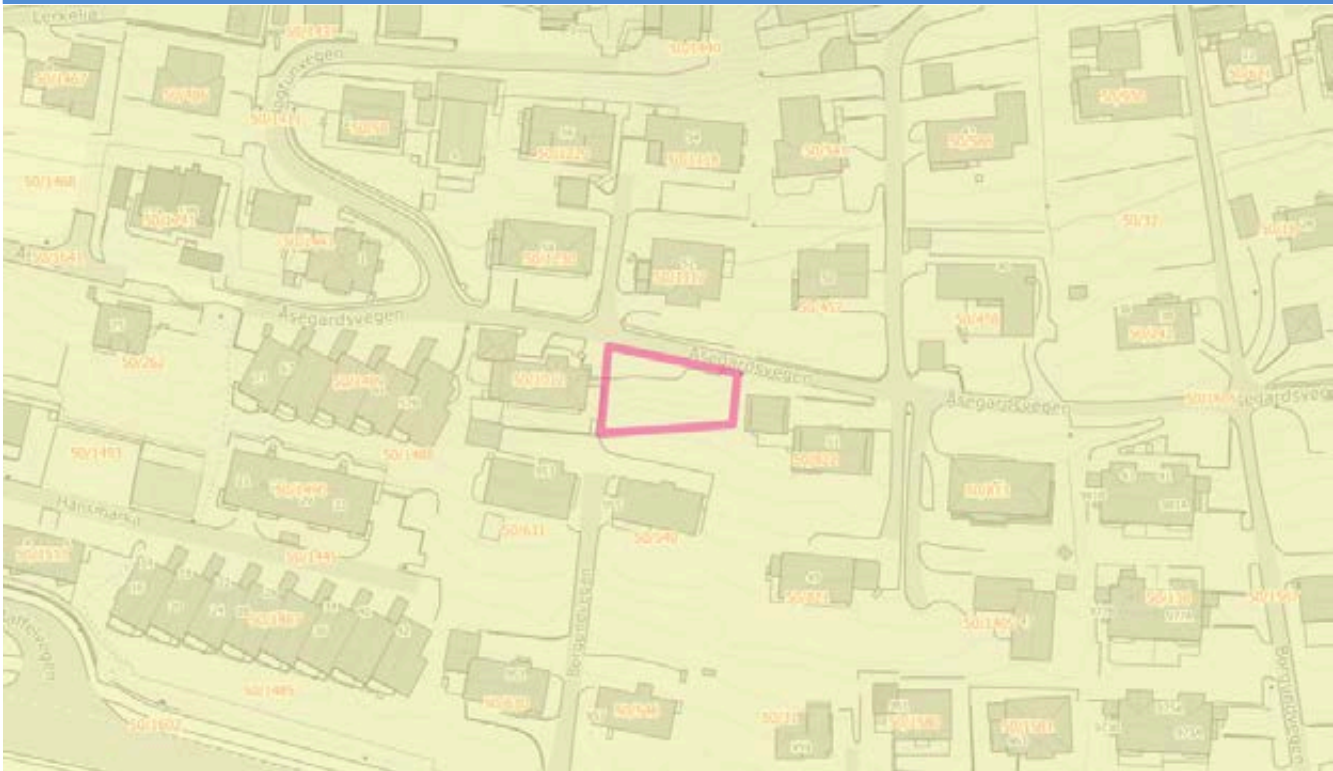
Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Tema uten treff:

Side 5 av 29



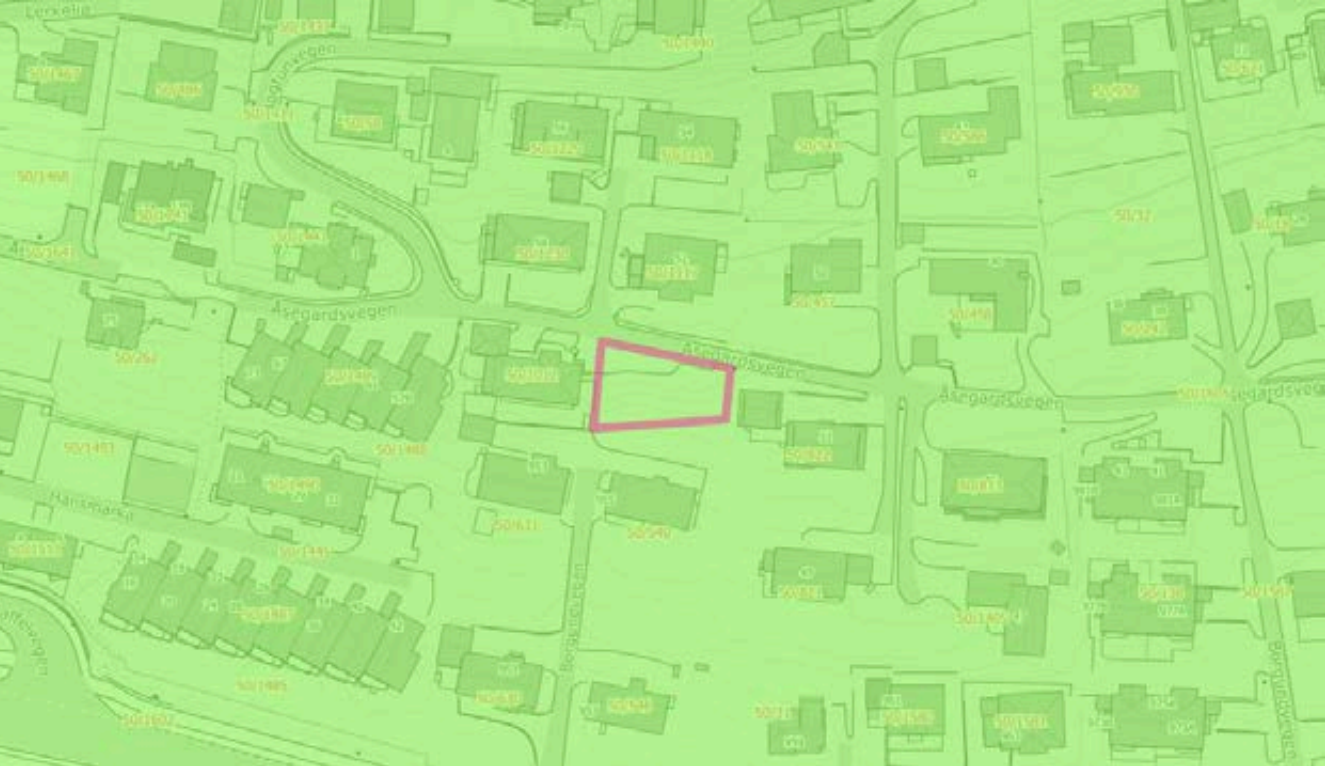
Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		389.63m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker

Temadata - Geologi - Løsmasser



Løsmasser - Tykk morene

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		389.63m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Verneverdig

Enkeltminner - Listeført

Enkeltminner - Ikke fredet

Brannsmitteområder

Verneverdige tette trehusmiljøer

Kulturmiljøer

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Vernskog

Dyrkbar jord

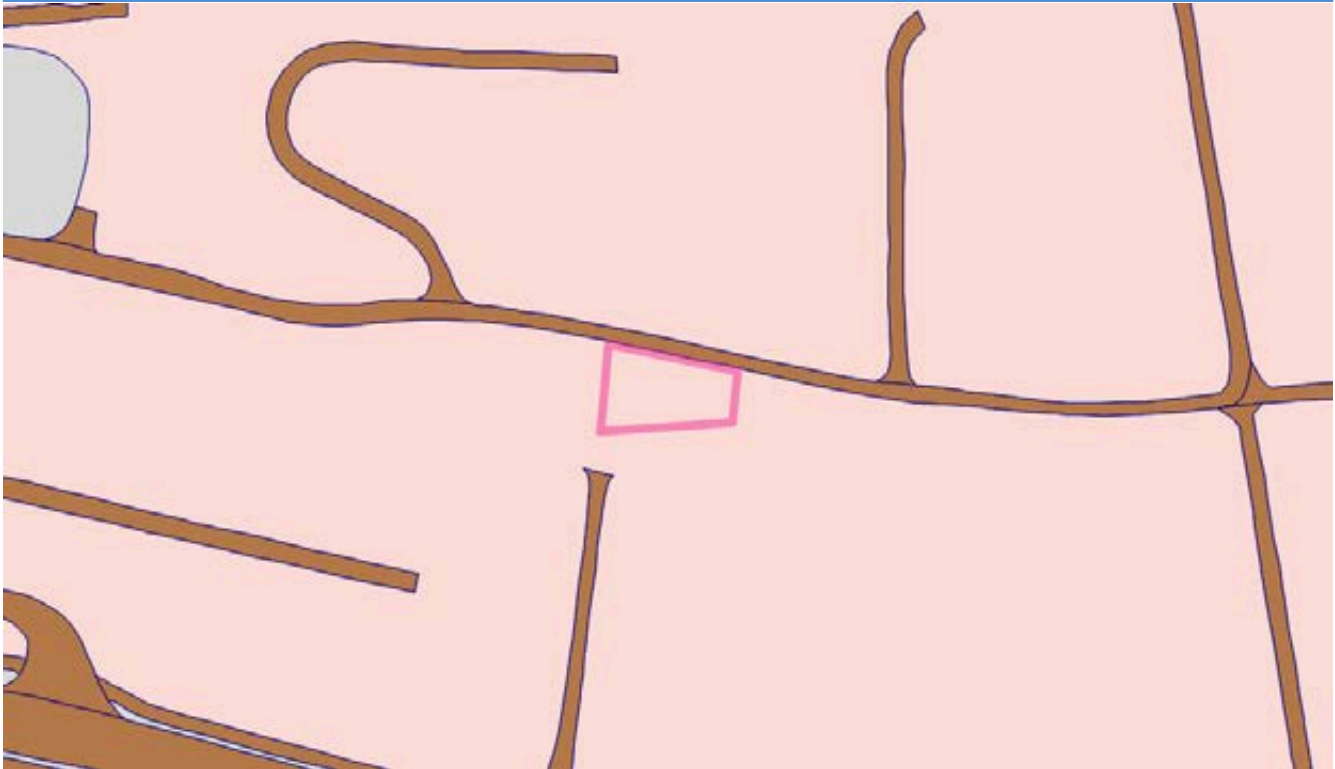
Dyrkbar jord - Endret etter 2008

Dyrkbar jord - Ikke endret

Svært god jordkvalitet

God jordkvalitet

Mindre god jordkvalitet



Bebygd Samferdsel Åpen fastmark

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		389.63m ²

Tema uten treff:

Samferdsel	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord
Innmarksbeite	Skog	Åpen fastmark
Myr	Snø/isbre	Vann

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig	Reindrift - Beitehagegjerde
Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro	Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel
Reindrift - Båttransport for rein	Reindrifftsanlegg generelt	Reindrift - Merkegjerd
Reindrift - Skille/opplastingsgjerd rein	Reindrift - Kombinert gjerd (merke/slakt)	Reindrift - Feltslakteanlegg
Reindrift - Mobilt arbeidsgjerd	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue	Reindrift - Mye brukt teltplass
Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde	Reindrift - Sekundærområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei	Reindrift - Oppsamlingområde
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige
kulturlandskap

Naturvernområder - Nasjonalpark

Naturvernområder - Naturresevat

Naturvernområder -
Landskapsvernområde

Naturvernområder - Marint verneområde

Naturvernområder - Artsfredning

Naturvernområder - Annen fredning

Foreslåtte naturvernområder

Artsforekomster

Villreinområder

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)
Fredete arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)
Trua arter (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)

The map shows a residential area with several streets: Åsgårdsvegen, Bergundvegen, and Hansmarka. A pink rectangle highlights a specific plot of land. Numerous red numbers are scattered across the map, identifying individual buildings or plots. The map also shows building footprints and surrounding infrastructure.

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Area
Vassdragsområde	1	x		389.63m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

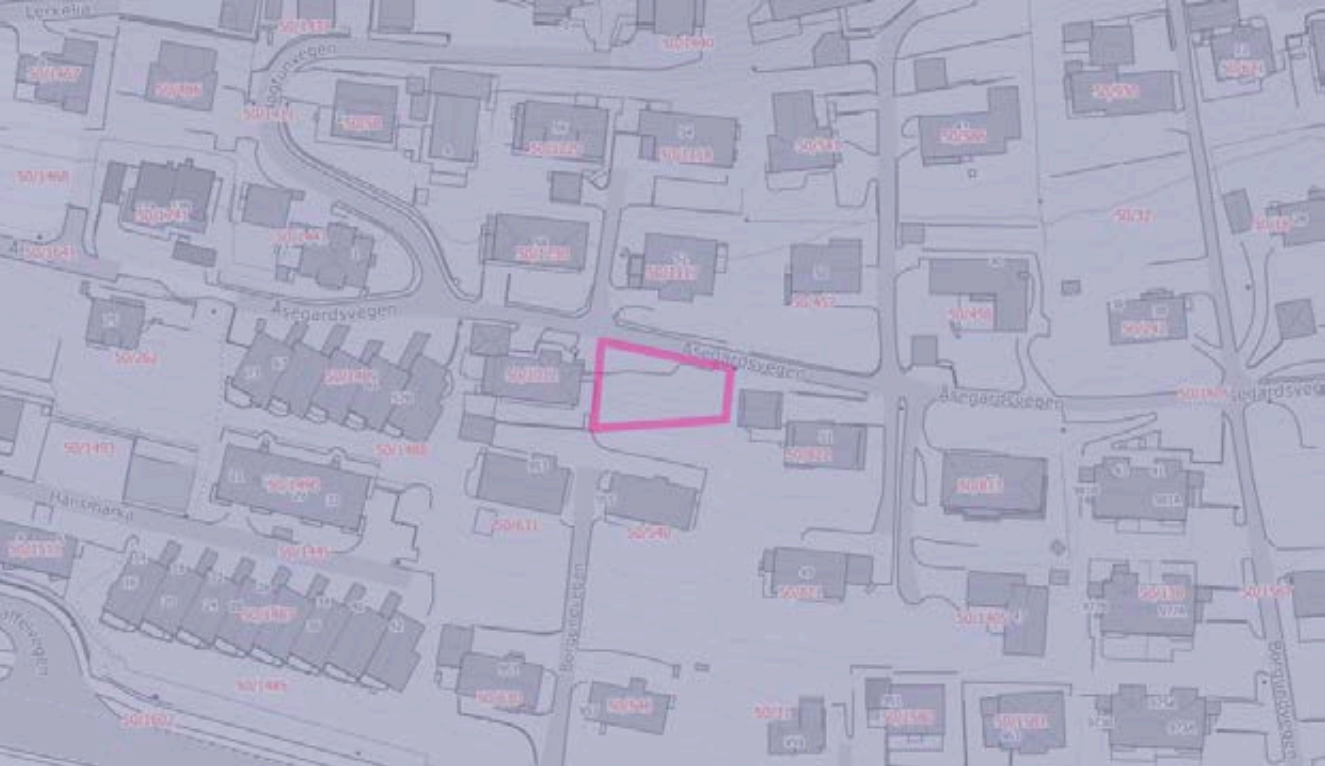
Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Nedbørfelt

Temadata - natur - Natyrtyper



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		389.63m 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		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift

Jernbane - planlagt/under bygging

Biled

Jernbane - midlertidig ute av drift

Jernbane - fjernet

Farled - Forvaltningsareal

Jernbane - nedlagt

Hovedled

Ankring

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

Skred analyseområde

Aktsomhetsområde for snø- og steinskred

Område ikke vurdert for skred

Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsoner Analyseområde

Flomsone 50 år

Flomsone 500 år

Flomsone 10 år

Flomsone 100 år

Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år

Flomsone 200 år

Flomsoner - Elv og vann

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		389.63m 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)

Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde



 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		389.63m 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		

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning

Skredhendelse - Jordskred

Skredhendelse - Snøskred

Skredhendelse - Ikke angitt

Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall

Skredhendelse - Leirskred

Skredhendelse - Undervannskred

Kvikkleire - Risikoklasse 5

Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred

Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.

Skredhendelse - Steinskred

Kvikkleire - Risikoklasse 4

Kvikkleire - Risikoklasse 1

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Snøskred - Utløsningsområde

Snøskred - Utløpsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	50	1560	0	0	1	389.63m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	389.63m ²

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

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

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

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

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



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 eiendom (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.

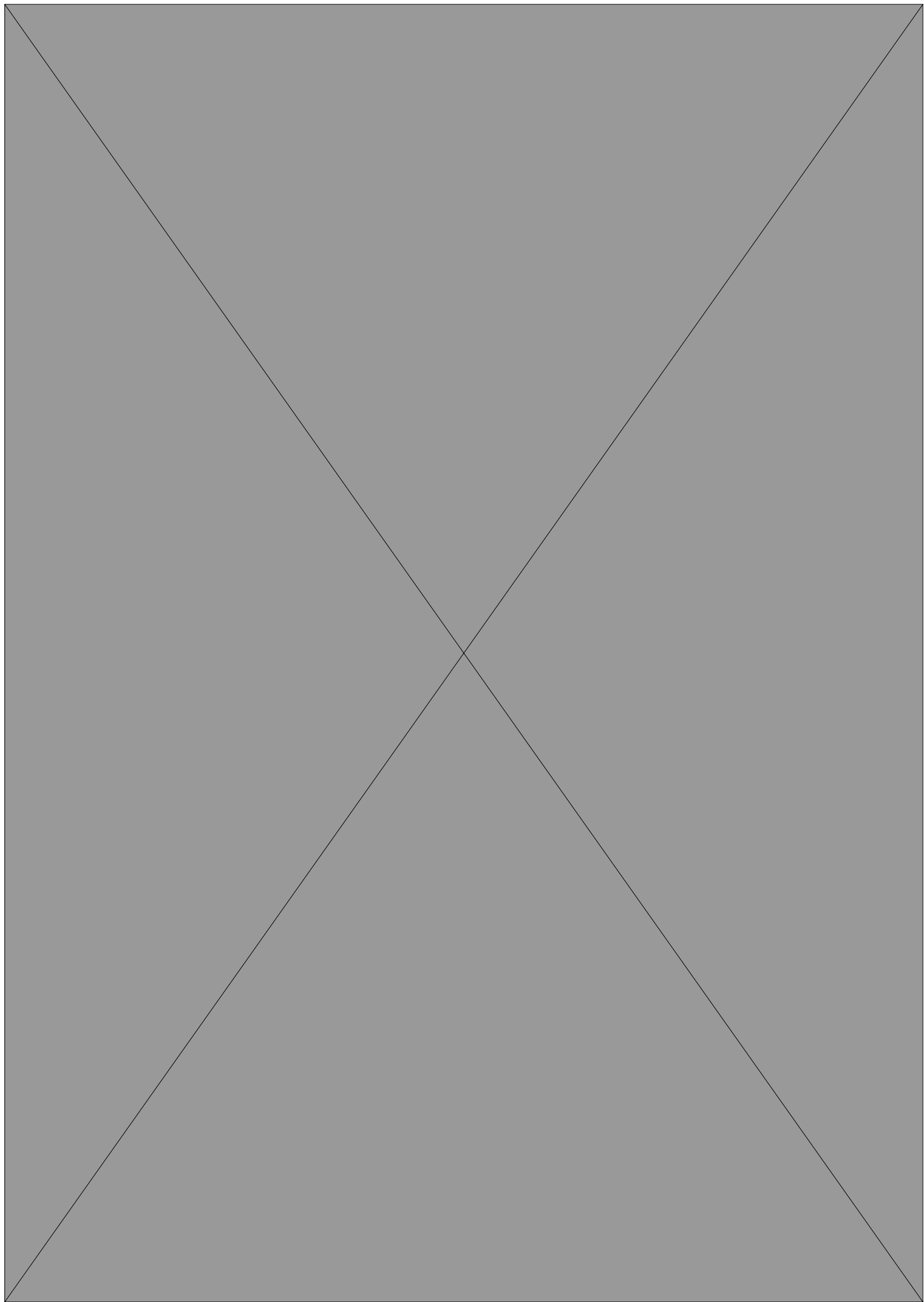
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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.



FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0076/25

Adresse: Åsegardsvegen 53, 6017 ÅLESUND, gnr. 50, bnr.
1560 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

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

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

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

NOTATER

[illegible]

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/