

Rabbevågen

ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr. 5 990 000,- Boligtype Boligtomt
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



Rabbevågen

Større tomteområde bestående av flere bolig- og nausttomter

Adresse	Rabbevågen 6020 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 990 000,-
Omkostninger	Kr 168 740,-
Totalpris	Kr 6 158 740,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Boligtomt

Tomteområdet ligger i Rabbevågen og består av totalt seks tomter fordelt på ulike gårds- og bruksnummer. Tomtene ligger samlet og grenser til hverandre, noe som gir området et helhetlig preg.

Området består av både bolig- og nausttomter, en teig og annet areal, og er regulert. Det samlede tomtearealet utgjør totalt ca. 11 429 m².

Tomtene har en attraktiv beliggenhet med gangavstand til barnehage og barneskole, samt dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud.

Samlet sett fremstår tomteområdet som en attraktiv utviklingsmulighet, både for private kjøpere og profesjonelle utbyggere. Beliggenheten, tomtenes størrelse og regulerte formål gir gode muligheter for videre utvikling i et område med etterspørsel etter både boliger og fritidsrelaterte fasiliteter.

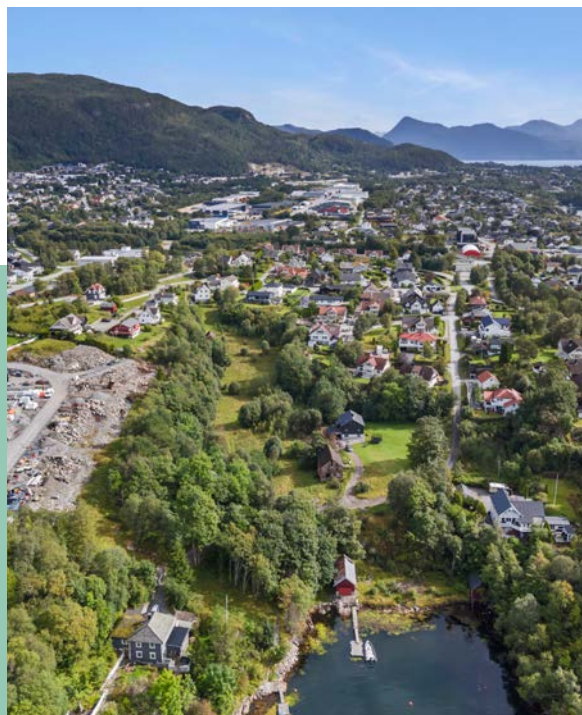
Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
928 06 440 / ole@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	12
Nøkkelinformasjon	13
Vedlegg	34
Budgivning	112

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

Eiendommen ligger i Vegsund, et nabolag som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget vurderes som veldig trygt med 93/100, har godt vennskap med 77/100 og kvalitet på skolene vurderes til 85/100.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark vurdert til 93/100. Støynivået vurderes som lite med 93/100, og gateparkering er vurdert til 90/100.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Vegsund holdeplass 6 min unna, 0.5 km fra eiendommen. Her går linje 4, 41, 101, 310, 351 og VY430. Ålesund Lufthavn, Vigra ligger 31 min unna.

For barnefamilier er det kort avstand til flere barnehager og skoler. Vegsund barnehage ligger 6 min unna, 0.5 km fra boligen, Rabbevågen barnehage ligger 8 min unna, 0.6 km fra boligen, og Heimdalen barnehage ligger 15 min unna, 1.3 km fra boligen. Blindheim barneskole ligger 7 min unna, 0.6 km fra eiendommen, mens Blindheim ungdomsskole ligger 22 min unna, 1.9 km fra eiendommen. Borgund vidaregåande skole ligger 9 min unna, 5 km fra boligen, og Spjelkavik vidaregåande skole ligger 9 min unna, 6.1 km fra boligen.

Det er også gode tilbud for trening og aktivitet i området. Blindheim idrettspark ligger 8 min unna, 0.7 km fra eiendommen. Veibust skole - ballbane ligger 19 min unna, 1.7 km fra boligen. MOVA Blindheim og Sprek365 Blindheim ligger begge 20 min unna.

ADKOMST

Tomten kan fritt besiktiges, på eget ansvar. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rabbevågen , 6020 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0161/26

SELGER

Bobestyrer Adv. Cathrin Myre Skram

Haldis Lied

MATRIKKEL

Gårdsnummer 16, bruksnummer 3, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 16, bruksnummer 24, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 16, bruksnummer 27, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 16, bruksnummer 32, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 16, bruksnummer 18, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 16, bruksnummer 31, , ideell andel 1/1.

i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Boligtomt

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMT

Eiet tomt på 11.429 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Salget omfatter totalt seks eiendommer, hvor hver tomt er knyttet til sitt respektive gårds- og bruksnummer.

GNR. 16, BNR. 3

Eiendommen gnr. 16, bnr. 3 omfatter et areal på om lag 7 682 m², og er ubebygd. Tomtearealet er i gjeldende arealplan avsatt til flere formål, blant annet boligformål, naust, tjenesteyting (offentlig eller privat), grøntstruktur og blågrønnstruktur. Det er vurdert at det kan være mulig å etablere inntil fire boligtomter på teigen, med et areal på om lag 740 m² per tomt. Ved eventuell inndeling i boligtomter med tilhørende naustareal vil eiendommene kunne være svært attraktive. Kombinasjonen av en flott og naturskjønn beliggenhet i et rolig område, samt muligheten for eget naust like i nærheten, gir et godt utgangspunkt for attraktive boligtomter. Endelig antall og utforming av tomtene vil være avhengig av videre planlegging og nødvendige offentlige godkjenninger. Eiendommen 16/3 har i tillegg del i et felles utmarksareal (uregistrert jordsameie) på totalt om lag 1 012 dekar. Andeler i fellesareal/sameie kan være utfordrende å tallfeste nøyaktig, blant annet på grunn av usikkerhet knyttet til utmarksarealet og eierandel/skuld. Dersom det er behov for en nærmere avklaring av hvor stor del av sameiet som tilhører gnr. 16, bnr. 3, kan dette eventuelt beregnes av landbrukskontoret.

GNR. 16, BNR. 24

Eiendommen gnr. 16, bnr. 24 omfatter et areal på om lag 1 480 m², og er bebygd med en mindre løe. I henhold til tidligere utgått verditakst for tomten har løa en grunnflate på ca. 80 m². Bygningen er vurdert til å være i dårlig teknisk stand og kondemnabel, med et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det er derfor vurdert som lite regningssvarende å sette bygningen i stand. Løa er trolig oppført i første kvartal av 1800-tallet. Ifølge opplysninger fra Ålesund kommune og kulturminnesøk er bygningen registrert som et kulturminne, men uten formelt vern. Løa er også SEFRAK-registrert. Det anbefales å avklare nærmere med Ålesund kommune om bygningen kan rives, samt om den fortsatt anses som et kulturminne. Tomtearealet er i gjeldende arealplan avsatt til boligbebyggelse. Det er vurdert som mulig å etablere inntil to boligtomter, hver på ca. 740 m². Endelig antall og utforming av tomtene vil være avhengig av videre planlegging og nødvendige offentlige godkjenninger.

GNR. 16, BNR. 27

Eiendommen gnr. 16, bnr. 27 omfatter et areal på om lag 337 m², og er ubebygd. Tomtearealet er i gjeldende arealplan avsatt grønnstruktur og en mindre del av tomten avsatt til naust.

GNR. 16, BNR. 32

Eiendommen gnr. 16, bnr. 32 omfatter et areal på om lag 100 m², og er ubebygd. Tomtearealet er i gjeldende arealplan avsatt til naust. Det er vurdert at det kan være mulig å etablere et naust på tomten. Endelig utforming av tomten vil være avhengig av videre planlegging og nødvendige offentlige godkjenninger.

GNR. 16, BNR. 18

Eiendommen gnr. 16, bnr. 18 omfatter et areal på om lag 1 692 m², og er bebygd med et våningshus. I henhold til tidligere utgått verditakst for tomten har våningshuset et bruksareal på ca. 215 m². Bygningen er vurdert til å være i dårlig teknisk stand og kondemnabel, med et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det er derfor vurdert som lite regningssvarende å sette bygningen i stand. Våningshuset er trolig oppført på 1700-1800-tallet. Ifølge opplysninger fra Ålesund kommune og kulturminnesøk er bygningen registrert som et kulturminne, men uten formelt vern. Våningshuset er også SEFRAK-registrert. Det anbefales å avklare nærmere med Ålesund kommune om bygningen kan rives, samt om den fortsatt anses som et kulturminne. Tomtearealet er i gjeldende arealplan avsatt til boligbebyggelse, og en mindre del av eiendommen er avsatt til grønnstruktur med gangvei. Endelig antall og utforming av tomtene vil være avhengig av videre planlegging og nødvendige offentlige godkjenninger.

GNR. 16, BNR. 31

Eiendommen gnr. 16, bnr. 31 omfatter et areal på om lag 138 m², og er ubebygd. Tomtearealet er i gjeldende arealplan avsatt til naust. Det er vurdert at det kan være mulig å etablere et naust på tomten. Endelig utforming av tomten vil være avhengig av videre planlegging og nødvendige offentlige godkjenninger.

Se informasjon under «Regulering» for en mer detaljert oversikt over hva tomtene er regulert og avsatt til.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEDELPLAN

GNR. 16, BNR. 3

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger tomten i et område avsatt til følgende:

- Grønnstruktur.
- Fritidsbebyggelse.
- Friområde.
- Boligbebyggelse.
- Trase for teknisk infrastruktur.
- Gangvei - Framtidig.
- Turvegtrasè - Framtidig.
- Turvegtrasè.
- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.

GNR. 16, BNR. 24

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger tomten i et område avsatt til følgende:

- Boligbebyggelse.

GNR. 16, BNR. 27

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger tomten i et område avsatt til følgende:

- Grønnstruktur.
- Fritidsbebyggelse.

GNR. 16, BNR. 32

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger tomten i et område avsatt til følgende:

- Fritidsbebyggelse.

GNR. 16, BNR. 18

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger tomten i et område avsatt til følgende:

- Boligbebyggelse.
- Grønnstruktur.

GNR. 16, BNR. 31

I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 – 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger tomten i et område avsatt til følgende:

- Fritidsbebyggelse.

HENSYNSSONE H570_A

På gnr. 16, bnr. 18 og gnr. 16, bnr. 24 er det registrert hensynssone H570_A – bevaring av bygning og kulturmiljø i kommuneplanen. På gnr. 16, bnr. 18 gjelder det huset på tomten og en grenserøys, og på gnr. 16, bnr. 24 gjelder det låa. Opparbeidelse og skjøtsel av området skal tilpasses og ivareta kulturlandskapsverdiene, herunder slåtteenger, beitemarker og lyngheier, steingarder, eldre veier og stier, fisketørkeplasser samt andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift. Temaplan 4: Kulturminner og kulturlandskap angir områder med særlige kulturlandskapsverdier, samt områder med landbruksinteresser knyttet til aktiv drift.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer følger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERINGSPLAN

GNR. 16, BNR. 3

Tomten inngår i reguleringsplan for Spjelkavik – Vegsund del 2, reg.plan m/best vedtatt 24.05.1982, mindre vesentlig reguleringsendring vedrørende O3 vedtatt 20.6.1980 og detaljplan for Vegsundrabben – gbnr. 16/116 vedtatt 22.4.2021.

I henhold til reguleringsplanene, så ligger tomten i et område regulert til følgende:

- Frittliggende småhusbebyggelse.
- Naust.
- Park.
- Kjørevei.
- Vann- og avløpsanlegg.
- Offentlig bebyggelse.
- Turvei.
- Naturområde – grønnstruktur.

- Gang-/sykkelvei.

GNR. 16, BNR. 24

Tomten inngår i reguleringsplan for Spjelkavik - Vegsund del 2, reg.plan m/best vedtatt 24.05.1982 og mindre vesentlig reguleringsendring vedrørende O3 vedtatt 20.6.1980.

I henhold til reguleringsplanene, så ligger tomten i et område regulert til følgende:

- Offentlig bebyggelse.
- Kjørevei.

GNR. 16, BNR. 27

I henhold til reguleringsplan for Spjelkavik - Vegsund del 2, reg.plan m/best vedtatt 24.05.1982, så ligger eiendommen i et område regulert til følgende:

- Park.
- Naust.
- Sjø.

GNR. 16, BNR. 32

I henhold til reguleringsplan for Spjelkavik - Vegsund del 2, reg.plan m/best vedtatt 24.05.1982, så ligger eiendommen i et område regulert til følgende:

- Naust.

GNR. 16, BNR. 18

Tomten inngår i reguleringsplan for Spjelkavik - Vegsund del 2, reg.plan m/best vedtatt 24.05.1982, mindre vesentlig reguleringsendring vedrørende O3 vedtatt 20.6.1980 og detaljplan for Vegsundrabben - gbnr. 16/116 vedtatt 22.4.2021.

I henhold til reguleringsplanene, så ligger tomten i et område regulert til følgende:

- Frittliggende småhusbebyggelse.
- Kjørevei.
- Naturområde-grønnstruktur.
- Turvei.
- Gang-/sykkelvei.

GNR. 16, BNR. 31

I henhold til reguleringsplan for Spjelkavik - Vegsund del 2, reg.plan m/best vedtatt 24.05.1982, så ligger tomten i et område regulert til følgende:

- Naust.
- Sjø.

REGULERINGSBESTEMMELSER: SPJELKAVIK - VEGSUND DEL 2

§1

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert slik:

BYGGEOMRADER

- Boliger, u=0.1 - 0.15 - felt BE
- Boliger, u=0.15- 0.2 - felt BR
- Boliger, u=0.2 - 0.25 - felt BK
- Forretninger

- Industri
- Offentlige bygg

TRAFIKKOMRADER

- Kjøreveger
- Gangveg/fortau
- Parkering
- Annet trafikkareal

FRIOMRADE

- Park, turveg, lek m.v.

IV SPESIALOMRADER

- Naust

- Transformatorbokser, kloakkpumpestasjoner

FELLESBESTEMMELSER

§4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§5

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område godkjent av bygningsrådet.

§6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§7

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal vises areal for beplantning, parkering og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisktlinjer, må det mellom frisktlinjen og vegens grunn være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum.

§8

Eksisterende trebestand, steingjerder o.l. når tomten bør bevares, og skal vises i byggemelding. Gjerders utførelse Høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor de gjeldende normerte grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som del av byggesøknader, kreves ferdigstillet før ferdigattest for de berørte bygg gies.

§ 10

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggingsprogrammer, budsjetter o.l., og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging og ferdigstilling av utbyggingsområder eller deler av slike.

I. BYGGEOMRADER

Boliger, felt BE

§ 11

I områdene kan oppføres boligbyggelse i inntil 2 etg. Gesimshøyden skal ikke overstige 3.5 m for en-etasjes og 5.5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6.0 m for enetasjes og 9.0 m for to-etasjes hus.

§ 12

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgruppe. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet og skal foruten de punkter nevnt under §§ 7 og 8, også vise plassering, hustype, garasjeplassering samt eventuell terrengbehandling.

OFFENTLIGE BYGG – FELT O

§ 24

I områdene tillates oppført offentlige bygg, og bygg som har tilknytning til den virksomhet som drives, som personalboliger m.m. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 25

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan hvor det foruten punktene nevnes i §§ 7 og 8 også redegjøres for utenomdørsanlegg m.m.

II. TRAFIKKOMRADER

Kjøreveger

§ 26

Til vegene nr. 1, 2, 3 (fra kryss med veg nr. 1 til kryss med veg nr. 30), 4 (fra kryss med veg nr. 1 til kryss med veg nr. 39), 5, 6 samt til ny Rv-14 og til ny Rv-60 tillates ikke andre kryss eller avkjørsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

PARKERING – FELT P

§ 27

Parkeringsplass P1 er avsatt for brukere av naustområdet SP3.

Parkeringsplass P2 er avsatt for brukere av friareale R23, NI&OREO

Parkeringsplass P3 er avsatt for brukere av friareale F1 og F16.

ANNET TRAFIKKAREAL FYL

§ 28

Områdene skal søkes parkmessig behandlet, dog ikke slik at trafiksikkerheten nedsettes. I områdene tillates oppført støyskjermer o.l.

III. FRIOMRADER

Park, turveg, lek m.v.

§ 29

Områdene skal nyttas til lek og rekreasjon. Det tillates bare oppført bygg eller byggverk som har tilknytning til dette. I nødvendig utstrekning kan tillates oppført kommunaltekniske anlegg som transformatorbokser, pumpeanlegg for kloakk o.l., dog ikke slik at dette reduserer nytten eller verdien av området som leke- og rekreasjonsareal.

§ 30

Eventuelle tiltak i områdene enten det er hel eller delvis opparbeiding av et felt, skal skje etter planer som er godkjent av bygningsrådet. Planene skal vise eventuelle bygg, byggverk, beplantninger, endringer i eksisterende vegetasjon og terreng o.l.

IV. SPESIALOMRÅDER

Naust, felt SP

§ 31

I området tillates bare oppført naust, på inntil 50 m² grunnflate. Naustene skal ha mønetak med takvinkel mellom 35° og 45°. Naustene tillates ikke høyere enn 5 m målt mellom møne og terrengnivå i sjøfasaden.

DETALJPLAN FOR VEGSUNDRABBEN – GNR. 16, BNR. 116

Detaljplanen tar for seg et mindre og nordligste området av tomten gnr. 16, bnr. 3 og gnr. 16, bnr. 18.

6.3 Grøntstruktur, Naturområde, (GN 1-4):

Arealene er en del av grøntdraget langs planlagte turstier og skal så langt mulig opprettholdes i sin naturlige form. Det tillates skjærings- og fyllingsutslag ved anlegg av turstier ev. at terrengmurer blir etablert innenfor området. Naturområda skal være allment tilgjengelig.

I området GN3 skal en så langt mulig bevare de største trærne ved utbygging av turveg GT2 og området BKS4. Kommunen og utbygger skal i fellesskap vurdere vegetasjonen, og avgjøre hvilke trær som kan bevares.

6.4 –Turveg (GT 1, 2 og o_GT 4):

Turvegene GT 1-2 skal opparbeides i maksimal 5,0 m bredde inklusiv grøft, skulder og gruset toppdekke i 2 m bredde. Turvegene skal være allment tilgjengelige.

GT4 skal opparbeides som gangveg med bredde på 2,5 meter, jf. § 4.2.siste avsnitt.

MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING VEDRØRENDE O3

Ovennevnte endring av område O3, som medfører at en mindre del i områdets nordvestre hjørne omreguleres til boligformål, ble godkjent i utvalgets møte den 25.4.85, kfr. vedlagte utskrift av sak 104/85 M med tilhørende kartutsnitt.

Saken ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet 24.5 – 7.6.85, samtidig som den ble oversendt hovedutvalget for tekniske saker.

Hovedutvalget for tekniske saker behandlet saken i møte den 12.6.85 slik det framgår av vedlagte utskrift av HI-sak nr. 179/85. Fra private parter er der ikke innkommet noen merknader.

Byplansjefen legger saken fram for hovedutvalget med følgende

TILRÅDING:

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker stadfester med hjemmel i bygningslovens § 28.2 mindre vesentlig reguleringsendring vedr. område O3, innenfor reguleringsplan for Spjelkavik – Vegsund, del 2, som vist på kart i M=1:1000, datert 1.4.85.

Vedtaket kunngjøres i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

RELATERTE PLANER

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 12.08.2026.

BEBYGGELSESPLAN

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 12.08.2026.

REGULERING UNDER ARBEID

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 12.08.2026.

VEDLEGG

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger 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

VEI

Eiendommen har adkomst via privat vei.

VANN OG AVLØP:

Kjøper må selv søke virksomhet for vann, avløp og renovasjon om tilknytning og selv dekke kostnadene for tilknytningen. Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om forhåndsuttalelse fra VA for nærmere informasjon om, tilknytningspunkt.

Vedlagt lendingskart og kart over veiadkomst.

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

TILKNYTNINGSAVGIFTER

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

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Vegsund barnehage (0-5 år) - 6 min gange

Rabbevangen barnehage (1-5 år) - 8 min gange

Heimdalen barnehage (1-5 år) - 15 min gange

Skoler

Blindheim barneskole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 7 min gange

Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 22 min gange

Sport og trening

Blindheim idrettspark - 8 min gange

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

0.7 km

Veibust skole - ballbane - 19 min gange

Ballspill

1.7 km

MOVA Blindheim - 20 min gange

Sprek365 Blindheim - 20 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

VERNEKLASSE/SEFRAK

I henhold til eiendomsgrensekart fra Ålesund kommune er det registrert kulturminner på både gnr. 16, bnr. 24 og gnr. 16, bnr. 18.

På gnr. 16, bnr. 18 står det et våningshus som antas å være oppført på 1700-1800-tallet. Matrikkelen angir imidlertid byggeåret til 1910. Ifølge Kulturminnesøk er bygningen registrert som et kulturminne, men er ikke formelt vernet. Bygningen er i tillegg registrert som et SEFRAK-minne. På tomten er det også registrert kultminne for en eldre grenserøys, fra rundt midten av 1800-tallet.

På gnr. 16, bnr. 24 står det en løe som antas å være fra første kvartal av 1800-tallet. Ifølge Kulturminnesøk er også denne bygningen registrert som et kulturminne, men uten formelt vern. Løen er i tillegg registrert som et SEFRAK-minne.

KULTURMINNE:

I e-post mottatt fra Ålesund kommune den 08.09.2026, skriver kommunen følgende:

Selv om et kulturminne ikke har noe formelt vern, kan det ha kulturhistorisk interesse. Ved søknad om riving av kulturminner, sendes søknaden på høring til blant annet Fylkeskommunen. Videre har kommunen adgang til å avslå søknad om riving inntil det foreligger igangsettingstillatelse for nytt tiltak, jf. Plan- og bygningsloven § 31-5. Det er derfor vanskelig å svare på om løe og huset kan rives, og om der eventuelt vil bli stilt noen vilkår for dette.

SEFRAK:

SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger - et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene.

På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Ifølge vedlagt DOK-analyserapport er matrikkelen registrert med usikker- og moderat til lav radon aktsomhet.

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle nye bygninger som er beregnet for varig opphold, skal oppføres med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommene pr. i dag da eiendommene er ubebygd eller ubebodd.

Se kommunen hjemmeside for mer informasjon om gebyrer.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt knyttet til eiendommen pr. i dag (ubebygd tomt).

I 2025 er skattesatsen 1,5 promille for alle eiedomar som skal betale eiendomsskatt.

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 10 432,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygd tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

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

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

OMKOSTNINGER

kr. 5 990 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 149 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 168 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 158 740,- (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 eiendommene er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GNR. 16, BNR. 3

Heftelser i eiendomsrett:

1940/301497-2/58 18.11.1940 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 16 BNR: 12

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om vannrett

Dvs: Parsellen har ret å ta vann fra en på hovedbruket, nemlig brønn, og å legge vannledning fra denne.

Dessuten har parsellen rett å benytte hovedbrukets gangsti og å bruke gangstien for parsellens ned til hovedbrukets gamle brygge.

Gjerdeplikt påhviler parsellen.

1948/302056-2/58 16.11.1948 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 16 BNR: 13

Bestemmelse om adkomstrett

Dvs: Parsellen har rett at benytte Havdebrukets gårdsvei videre en gangsti fra denne til huset.

1962/302080-2/58 21.05.1962 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dvs: Over parsellens søndre del går hovedbrukets adkomstveg.

Parsellen har rett til å benytte denne mot forholdsvis andel i vedlikeholdet.

Parsellen og hovedbruket og ev. senere utskilte parseller av hovedbruket har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.
Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende.

1963/305675-2/58 05.12.1963 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om vann/kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende.

Over parsellen langs denne søndre grense er der utlagt en 8,00 m. bred fellesvei med halve bredden på parsellen og andre halvparten på hovedbruket. Til denne vei har hovedbruket og parsellen og ev. senere utskilte parseller bruksrett mot forholdsvis andel i opparbeidelse og vedlikehold. Parsellen har alles rett til bruk av hovedbrukets veier mot forholdsvis vedlikehold. Parsellen og hovedbruket og tidligere, ev. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

1968/269-3/58 22.01.1968 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1975/1553-2/58 25.03.1975 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 16 BNR: 27

Bestemmelse om adkomstrett

Dvs: Veirett og adkomst følger med nausttomta. Grensa mot hovedbruket går langs den kommende sjøveg øst - vest.

1977/1847-1/58 24.03.1977 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 17 BNR: 547

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Undertegnede eier av gnr. 17, bnr. 171, eier av gnr. 16, bnr. 9 og eier av gnr. 16, bnr. 3, gir herved eier av gnr. 17, bnr. 547 i Ålesund, tillatelse til å knytte kloakkledning fra sin eiendom gnr.17, bnr.547 til kloakkledning som går over våre eiendommer: gnr.17, bnr.171, gnr. 16, bnr.9 og gnr.16, bnr. 3 i Ålesund.

2023/471819-1/200 08.05.2023 21:00

JORDSKIFTE

Jordskifte - oppløsning av felles veigrunn

21-037416REN-JMOR/JORS Blindheim

Møre og Romsdal

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1024771-1/200 26.01.2024 21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighetshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

ORG.NR: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Følgende bestemmelser skal tinglyses på gnr. 16 bnr. 3 og gnr. 16 bnr. 27 i Ålesund kommune, og gjelder for enhver parsell som fradeles fra disse eiendommene. Obos Block Watne AS (org. nr.: 968 757 954) eller den de bemyndiger, har rett til, dersom det finnes nødvendig, vederlagsfritt å vedlikeholde vann-, spillvann-, overvannsledninger i eller over enhver tomt. Tiltaket skal varsles med 14 dagers forutgående varsel, og berørte arealer og bygningsdeler skal tilbakeføres i den stand det var før tiltaket ble igangsatt.

2024/1024771-2/200 26.01.2024 21:00

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Rettighetshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

ORG.NR: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

Dvs: Følgende bestemmelser skal tinglyses på gnr. 16 bnr. 3 og gnr. 16 bnr. 27 i Ålesund kommune, og gjelder for enhver parsell som fradeles fra disse eiendommene. Obos Block Watne AS (org. nr.: 968 757 954) eller den de bemyndiger, har rett til, dersom det finnes nødvendig, vederlagsfritt å vedlikeholde vann-, spillvann-, overvannsledninger i eller over enhver tomt. Tiltaket skal varsles med 14 dagers forutgående varsel, og berørte arealer og bygningsdeler skal tilbakeføres i den stand det var før tiltaket ble igangsatt.

1878/900007-1/58 28.10.1878 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 1

1920/900038-1/58 18.06.1920 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 5

1923/900040-1/58 05.12.1923 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 6

1930/900029-1/58 12.05.1930 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 8

1930/900030-1/58 12.05.1930 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 9

1940/301497-1/58 18.11.1940 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 12

1948/302056-1/58 16.11.1948 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 13

1962/302080-1/58 21.05.1962 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 17

1963/305675-1/58 05.12.1963 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 18

1975/901554-1/58 25.03.1975 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 27

1982/1529-1/58 01.03.1982 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16
BNR: 24

1985/11091-1/58 28.11.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16
BNR: 32

1985/11092-1/58 28.11.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16
BNR: 31

1992/1228-1/58 06.03.1992 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1508 GNR: 16
BNR: 42

AREAL 52,8 M2.

1998/6188-1/58 29.05.1998 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/883666-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 16 BNR: 3

2024/875078-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 16 BNR: 3

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GNR. 16, BNR. 24
Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA
1982/1529-1/58 01.03.1982 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 16
BNR: 3

2020/343111-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 16 BNR: 24

2024/876091-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 16 BNR: 24

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GNR. 16, BNR. 27

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1024771-1/200 26.01.2024 21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighetshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

ORG.NR: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Følgende bestemmelser skal tinglyses på gnr. 16 bnr. 3 og gnr. 16 bnr. 27 i Ålesund kommune, og gjelder for enhver parsell som fradeles fra disse eiendommene. Obos Block Watne AS (org. nr.: 968 757 954) eller den de bemyndiger, har rett til, dersom det finnes nødvendig, vederlagsfritt å vedlikeholde vann-, spillvann-, overvannsledninger i eller over enhver tomt. Tiltaket skal varsles med 14 dagers forutgående varsel, og berørte arealer og bygningsdeler skal tilbakeføres i den stand det var før tiltaket ble igangsatt.

2024/1024771-2/200 26.01.2024 21:00

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Rettighetshaver: OBOS BLOCK WATNE AS

ORG.NR: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Følgende bestemmelser skal tinglyses på gnr. 16 bnr. 3 og gnr. 16 bnr. 27 i Ålesund kommune, og gjelder for enhver parsell som fradeles fra disse eiendommene. Obos Block Watne AS (org. nr.: 968 757 954) eller den de bemyndiger, har rett til, dersom det finnes nødvendig, vederlagsfritt å vedlikeholde vann-, spillvann-, overvannsledninger i eller over enhver tomt. Tiltaket skal varsles med 14 dagers forutgående varsel, og berørte arealer og bygningsdeler skal tilbakeføres i den stand det var før tiltaket ble igangsatt.

GRUNNDATA

1975/901554-1/58 25.03.1975 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 16

BNR: 3

2020/1636196-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 16 BNR: 27

2024/876040-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 16 BNR: 27

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1975/1553-2/58 25.03.1975 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 16 BNR: 3

Bestemmelse om adkomstrett

Dvs: Veirett og adkomst følger med nausttomta. Grensa mot hovedbruket går langs den kommende sjøveg øst - vest.

GNR. 16, BNR. 32
Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA
1985/11091-1/58 28.11.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 16
BNR: 3

2020/666593-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 16 BNR: 32

2024/876511-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 16 BNR: 32

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GNR. 16, BNR. 18
Heftelser i eiendomsrett:
1963/305675-2/58 05.12.1963 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende.
Over parsellen langs denne søndre grense er der utlagt en 8,00 m. bred fellesvei med halve bredden på parsellen og andre halvparten på hovedbruket. Til denne vei har hovedbruket og parsellen og ev. senere utskilte parseller bruksrett mot forholdsvis andel i opparbeidelse og vedlikehold. Parsellen har alles rett til bruk av hovedbrukets veier mot forholdsvis vedlikehold. Parsellen og hovedbruket og tidligere, ev. senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

1986/7212-1/58 25.08.1986 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 17 BNR: 777
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Eiere av privat vannledning til Rabbevåg (gnr. 16, bnr. 18 og gnr. 16, bnr. 17), gir herved eier av gnr. 17, bnr. 777 tillatelse til å koble seg på vannledningen. Tillatelsen gjelder kun 1 hus på gnr. 17, bnr. 777.

GRUNNDATA
1963/305675-1/58 05.12.1963 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 16
BNR: 3

2020/454938-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING 00:00
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 16 BNR: 18

2024/876220-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 16 BNR: 18

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GNR: 16, BNR: 31
Heftelser i eiendomsrett:
Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA
1985/11092-1/58 28.11.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 16
BNR: 3

2020/666632-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1504 GNR: 16 BNR: 31

2024/876309-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 16 BNR: 31

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

GRUNNBOKSDATO
06.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

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

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

21.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no
Mobil: 928 06 440

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 79 900,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 500,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema, men ettersom eiendommene ikke er bebodd, er det begrenset hvilken informasjon selger har kunnet gi om eiendommene.

For denne eiendommene er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

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

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

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

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

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

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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>

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.

VEDLEGG

- Nabolagsprofil
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan

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

BUDGIVNING

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

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

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

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

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

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

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

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

RABBEVÅGEN

- Nabolagsprofil
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Kommunedelplan
- Bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan

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

Nabolagsprofil

Rabbevågen 30 - Nabolaget Vegsund - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶 Vegsund	6 min 🚶
Linje 4, 41, 101, 310, 351, VY430	0.5 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	31 min 🚗

Skoler

Blindheim barneskole (1-7 kl.)	7 min 🚶
473 elever, 25 klasser	0.6 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
400 elever, 22 klasser	1.9 km
Borgund vidaregåande skole	9 min 🚗
730 elever, 54 klasser	5 km
Spjelkavik videregående skole	9 min 🚗
492 elever	6.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

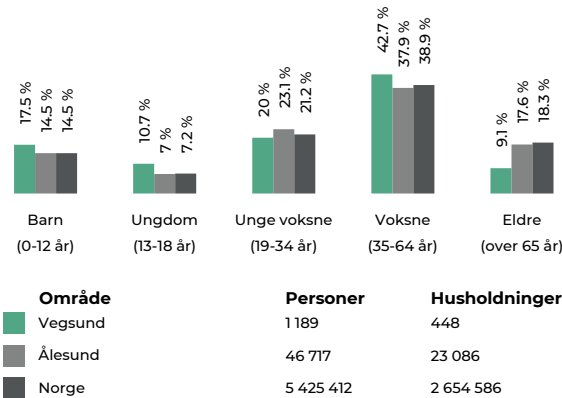
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vegsund barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
73 barn	0.5 km
Rabbevågen barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
61 barn	0.6 km
Heimdalen barnehage (1-5 år)	15 min 🚶
53 barn	1.3 km

Dagligvare

Matkroken Vegsund	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Eurospar Blindheim	20 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 93/100

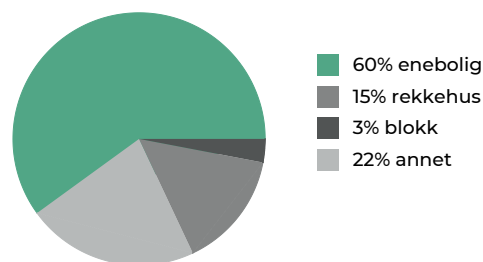
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

🏃 Blindheim idrettspark	8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.7 km
🏃 Veibust skole - ballbane	19 min 🚶
Ballspill	1.7 km
🏃 MOVA Blindheim	20 min 🚶
🏃 Sprek365 Blindheim	20 min 🚶

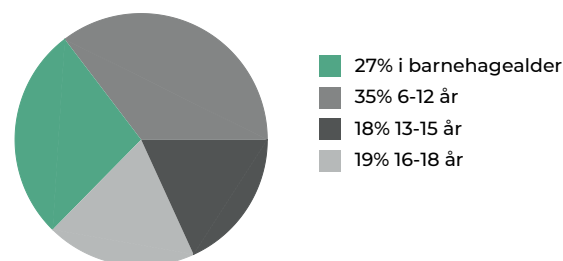
Boligmasse



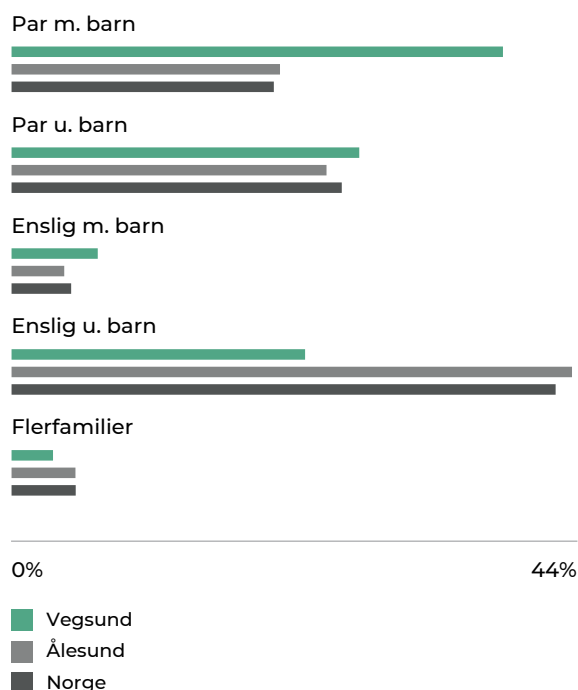
Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	8 min 🚶
📍 Apotek 1 Blindheim	20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

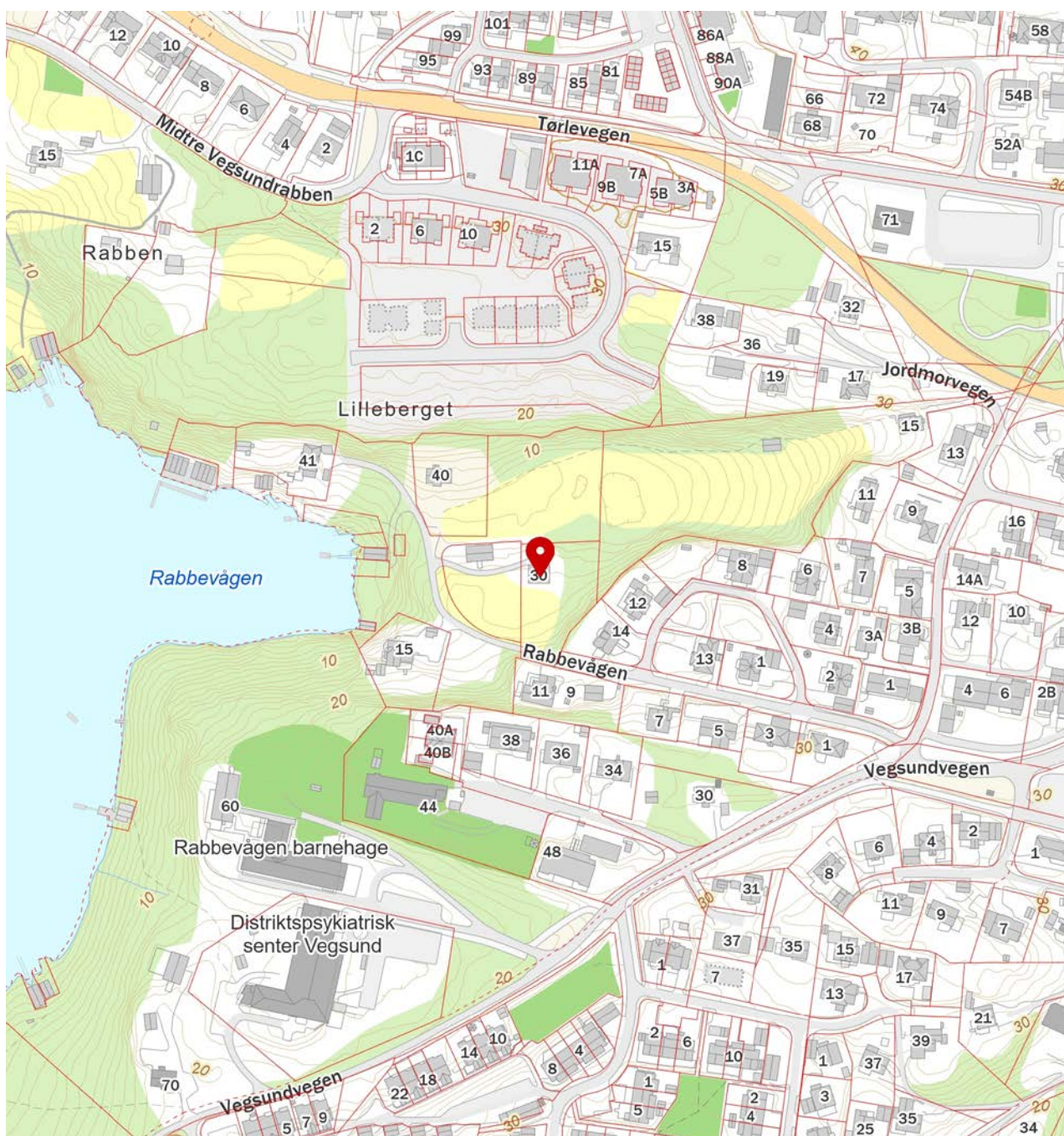
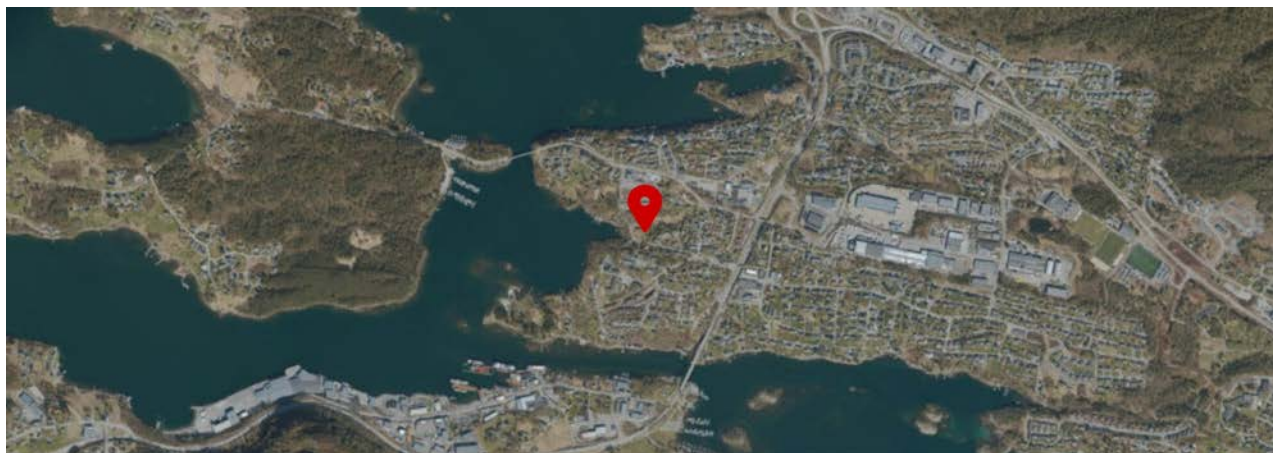


Familiesammensetning



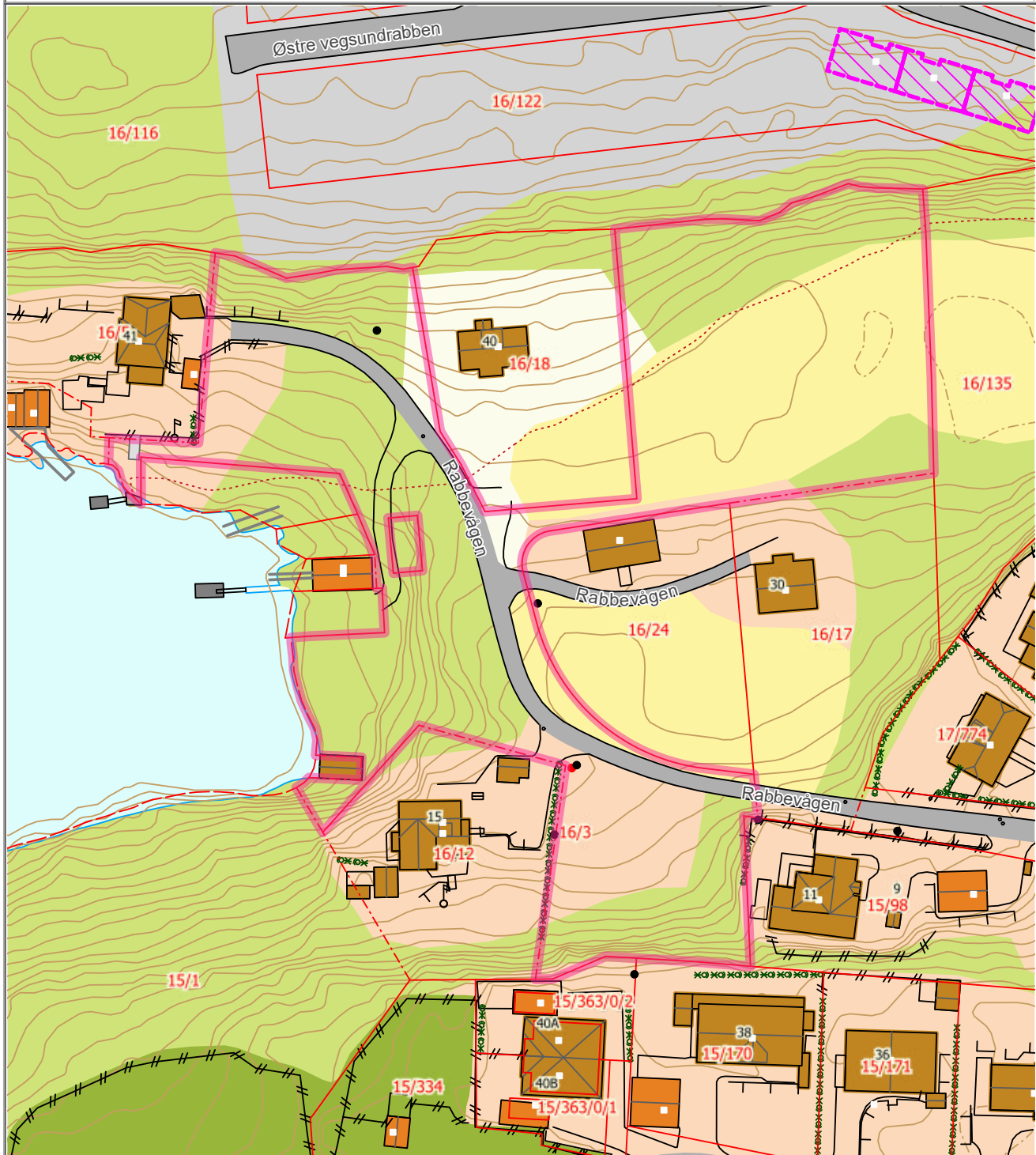
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 3	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 12/8-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Målestokk 1:1000
Dato: 12.8.2026



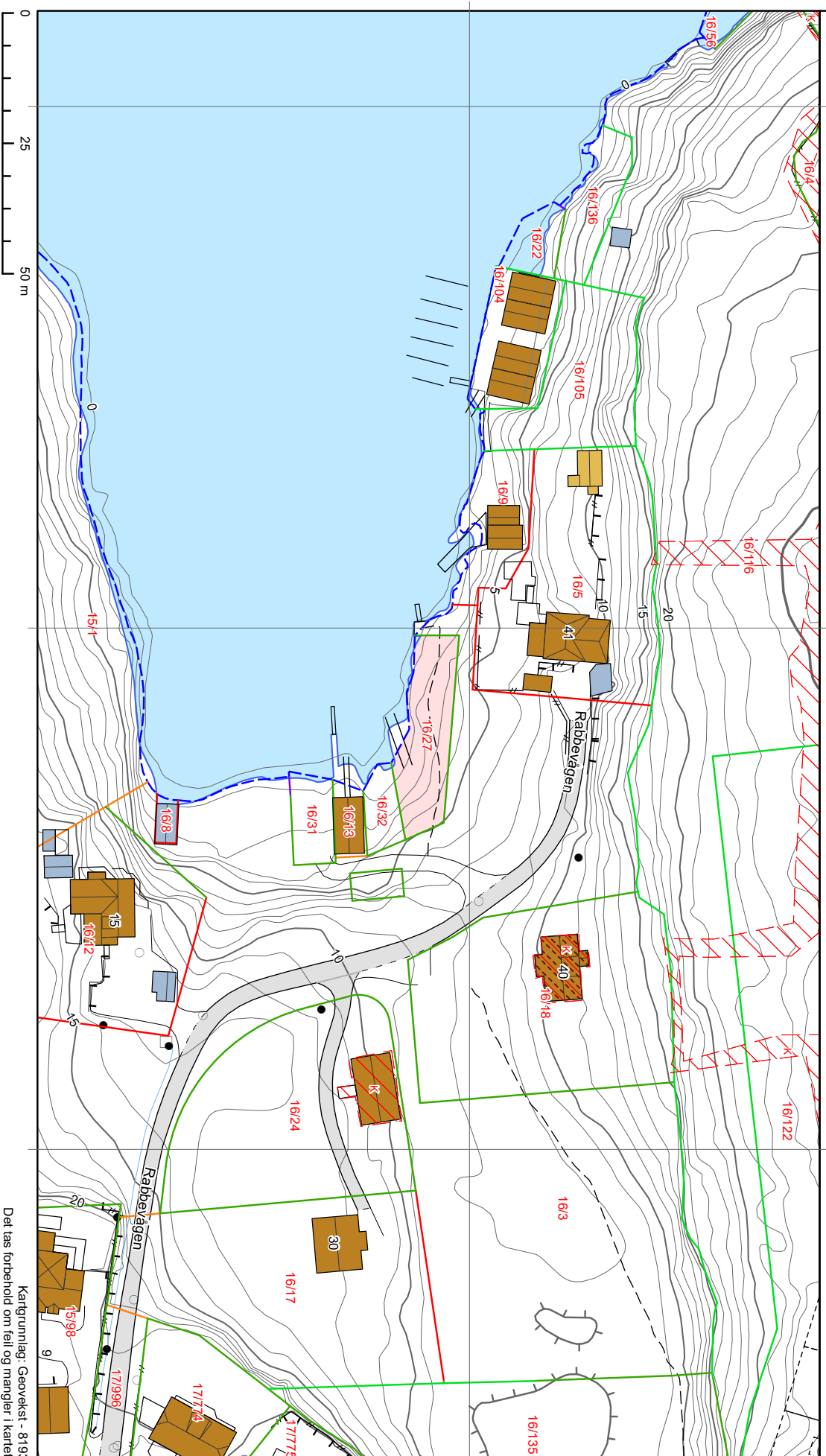
ambita

Kommune: 1508 Ålesund
Eiendom: 1508/16/27/0/0

Eiendomsgrenser

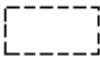
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 12.8.2026



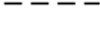
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

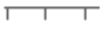
-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng



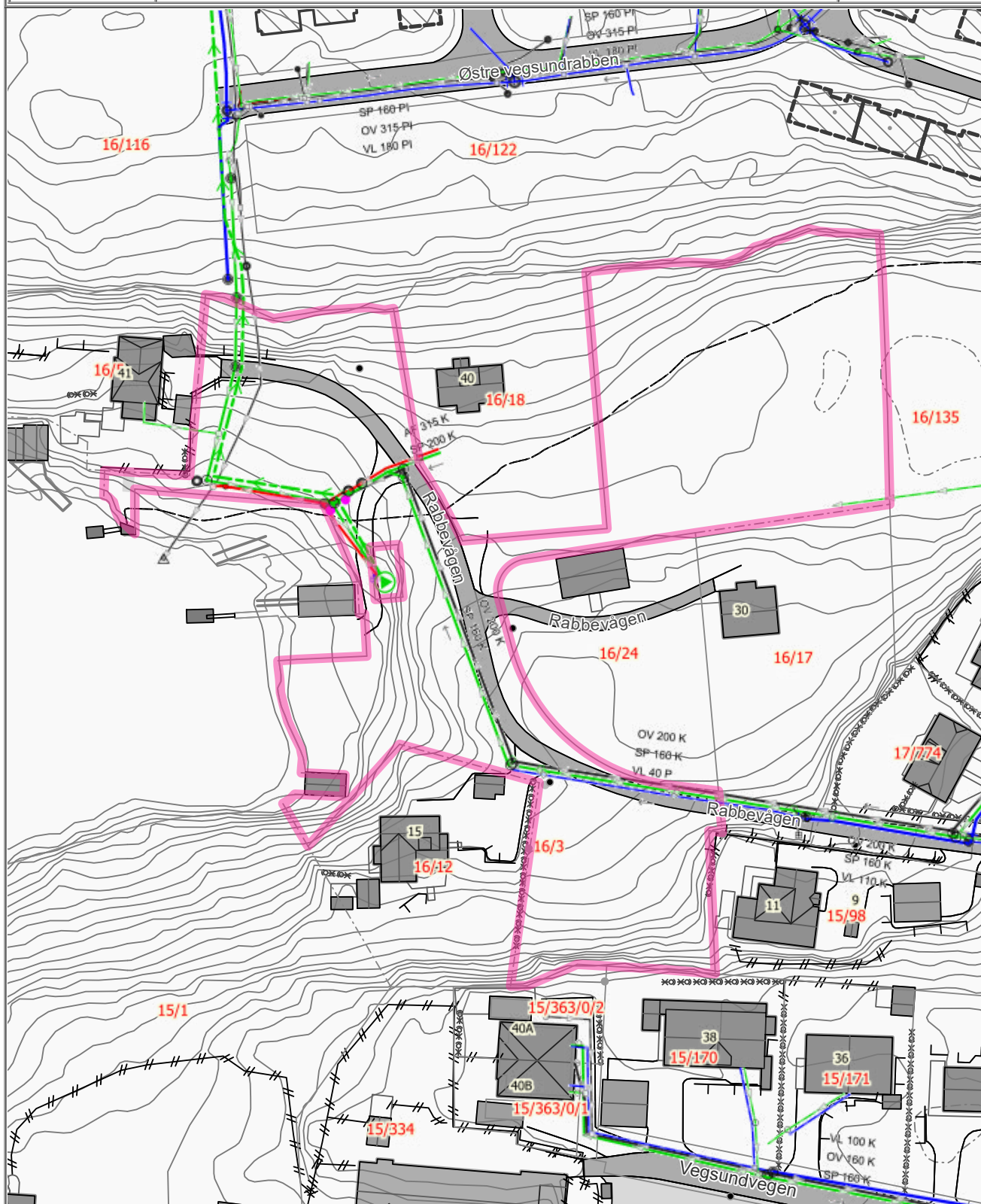
**ÅLESUND
KOMMUNE**

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**Målestokk
1:1000**





SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 16

Bnr: 3

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

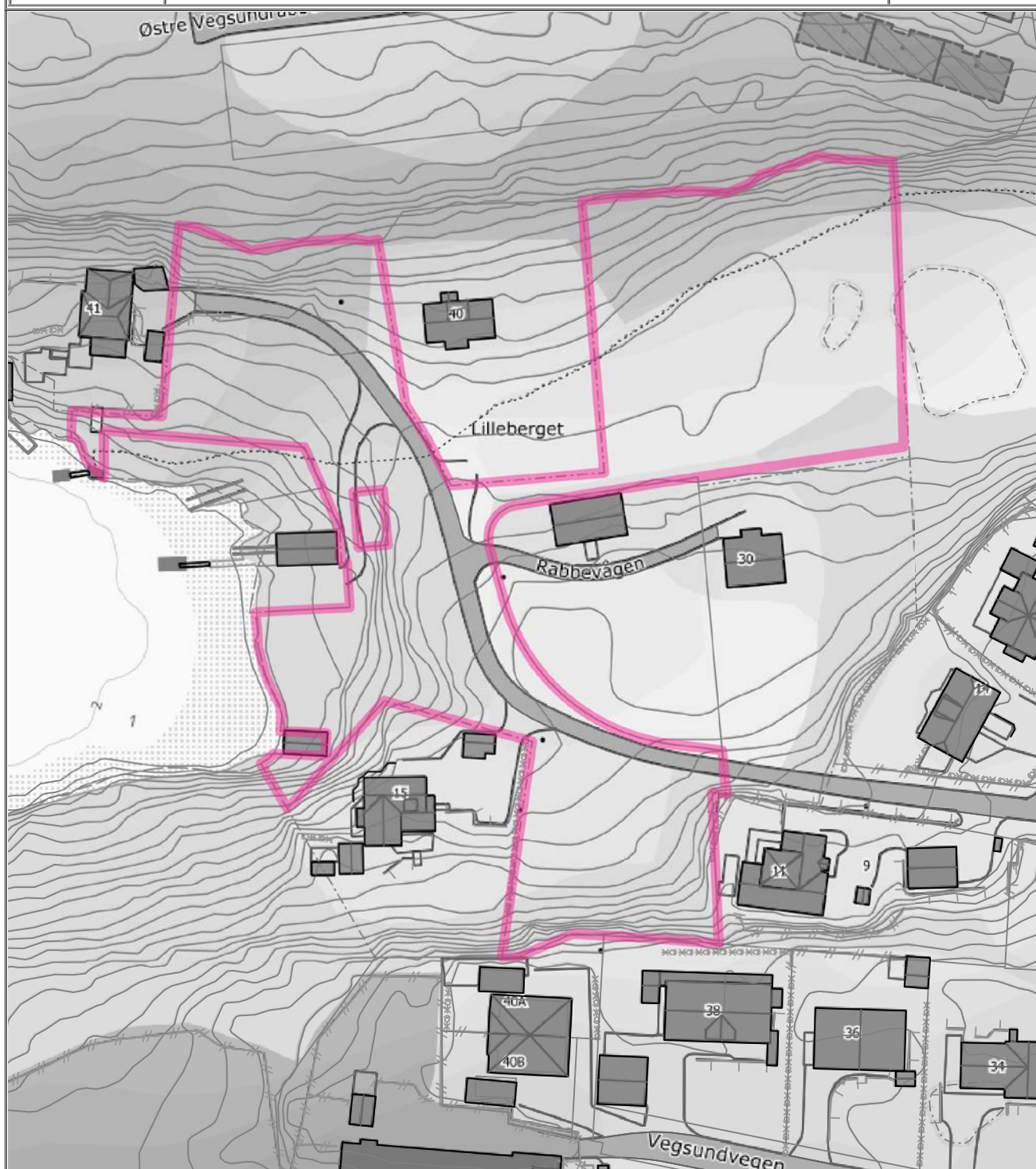
Hj.haver/Fester:



**ÅLESUND
KOMMUNE**

Dato: 12/8-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	--------	--------	--------

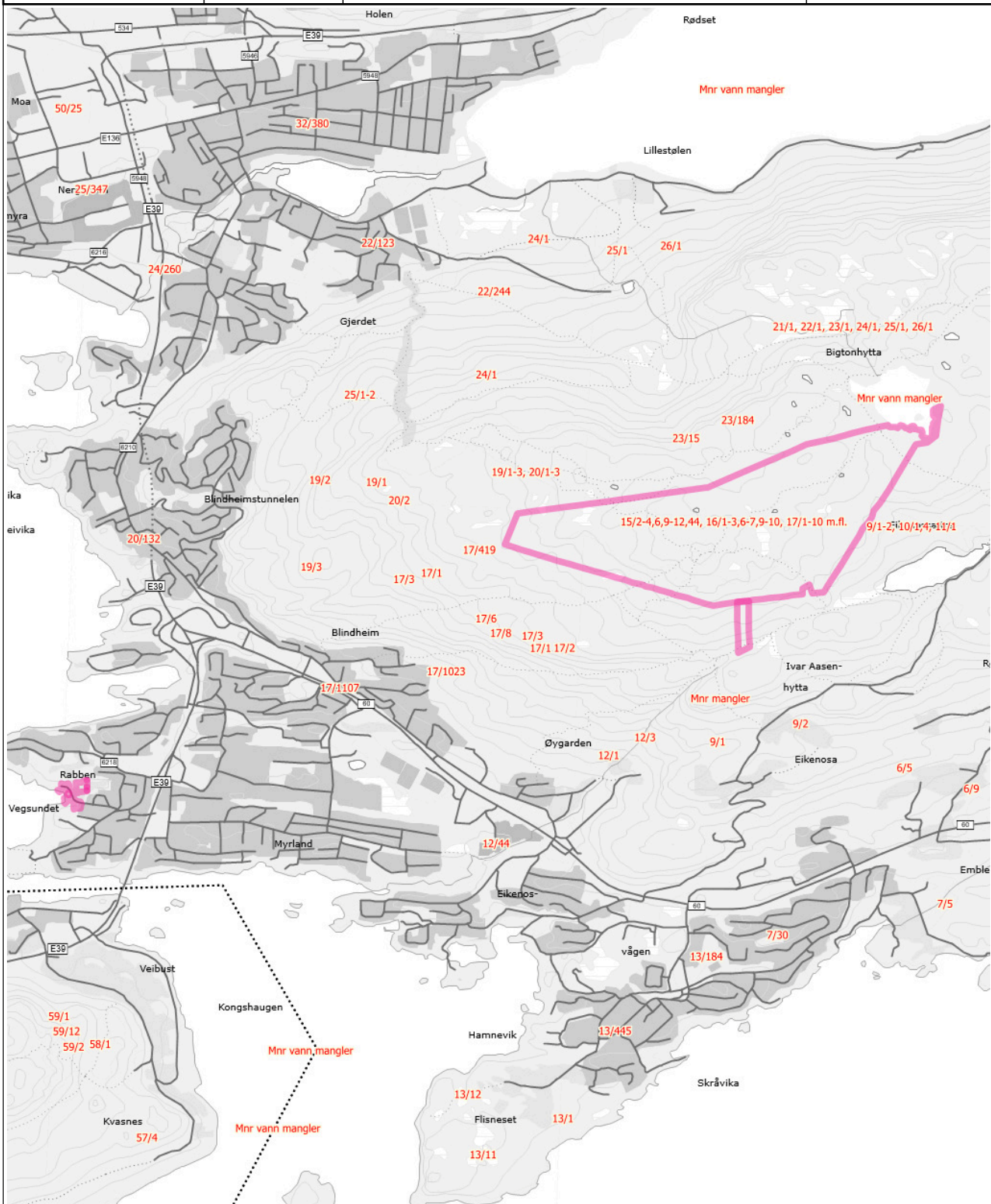
Adresse:

Adkomst:



Målestokk
1:27500

Ålesund kommune



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	N50 Kommunegrense
N50 Innsjøkant	N50 Europa- og riksveg	N50 Europa- og riksveg på bru
N50 Europa- og riksveg i tunnel	N50 Fylkesveg	N50 Fylkesveg på bru
N50 Fylkesveg i tunnel	N50 Kommunal veg	N50 Kommunal veg på bru
N50 Kommunal veg i tunnel	N50 Privat veg	N50 Privat veg på bru
N50 Privat veg i tunnel	N50 Traktorveg	N50 Sti
N50 Vegsperring	N50 Kystkontur	N50 ElvBekk
N50 Innsjøkant	N50 Høydekurve	N50 Myr
N50 Skog	N50 Tettbebyggelse	N50 SportIdrett plass
N50 Gravplass	N50 Golfbane	N50 Industriområde
N50 Åpent område	N50 Dyrket mark	N50 Alpinbakke
N50 Havflate		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktorveg 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	Trekrør
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	



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 16

Bnr: 3

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

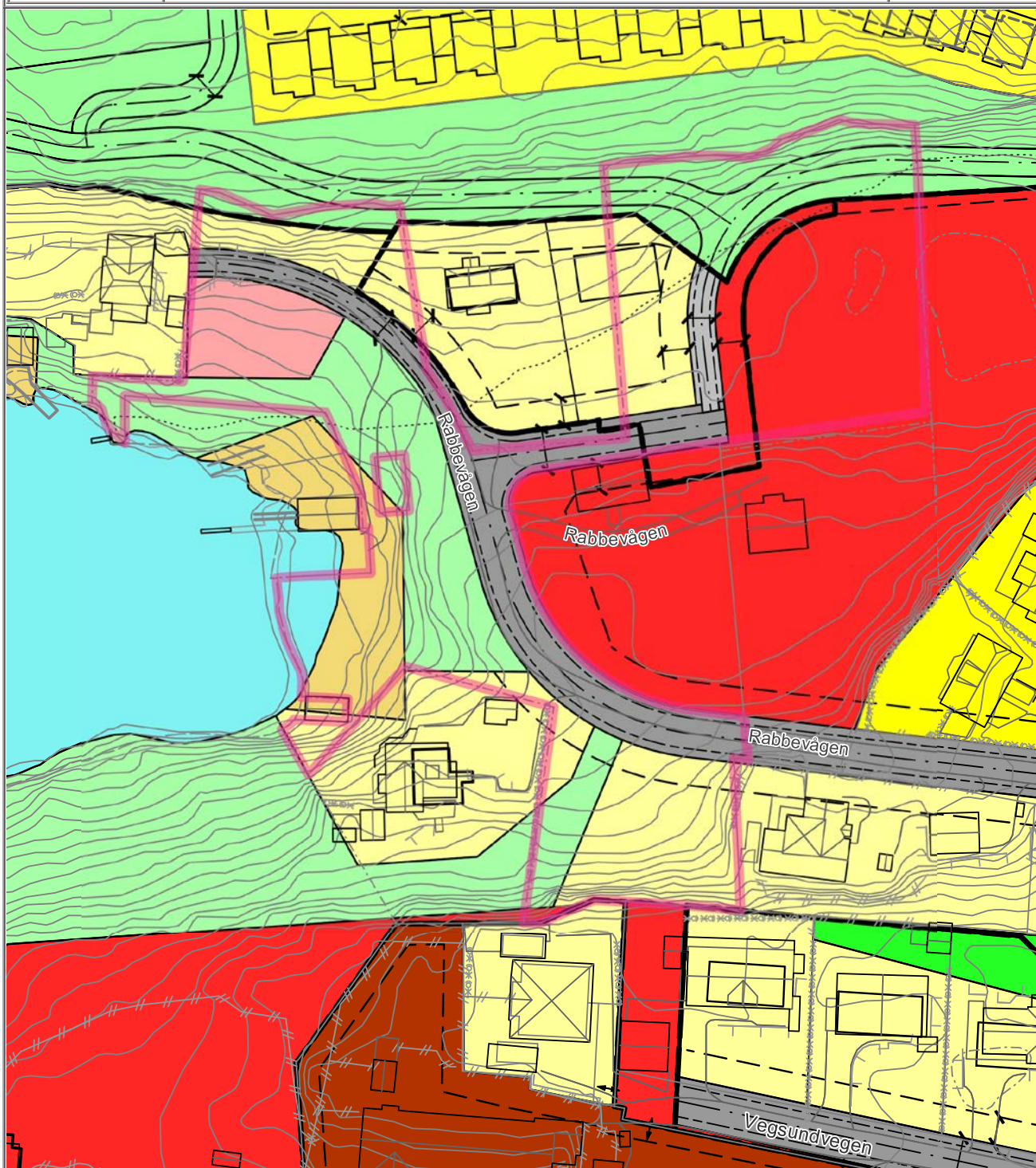
Hj.haver/Fester:



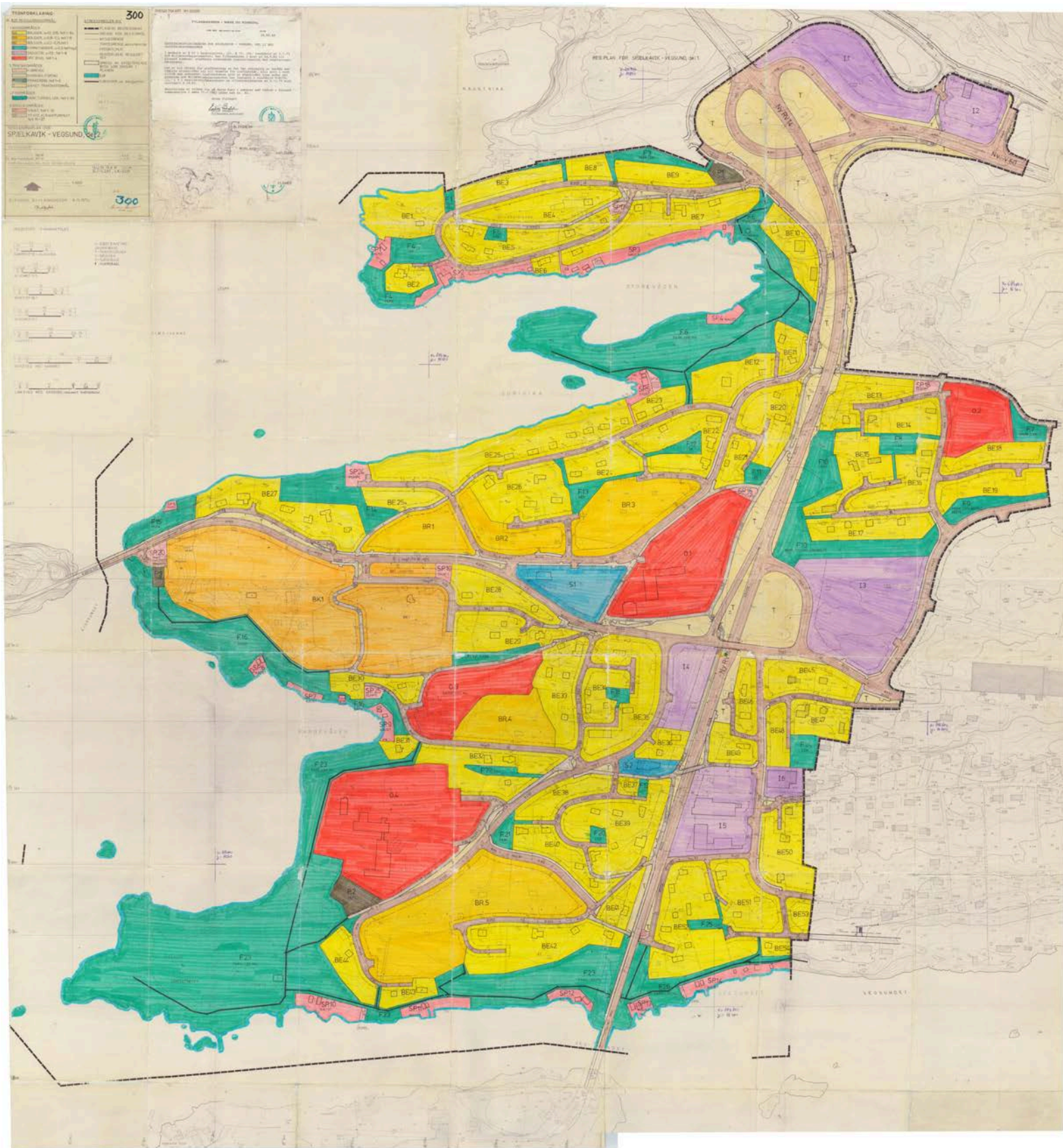
**ÅLESUND
KOMMUNE**

Dato: 12/8-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



TEGNFORKLARING:

300

Bl. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BE BOLIGER, u=0,1-0,15, felt 1-54
- BR BOLIGER, u=0,15-0,2, felt 1-5
- BK BOLIGER u=0,2-0,25, felt 1
- S FORRETNINGER, u=0,3, felt 1 og 2
- I INDUSTRI, u=0,5, felt 1-6
- O OFF. BYGG, felt 1-4

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG, FORTAU
- P PARKERING, felt 1-3
- T ANNET TRAFIKKFORMÅL

4. FRIOMRÅDER

- F PARK, TURVEG, LEK, felt 1-26

6. SPESIALOMRÅDER

- SP NAUST, felt 1-15
- SP TRAFØ, KLOAKKUMPUEST., felt 15-27

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REG.FORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE, eksisterende
- FRISIKT LINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRIS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- SJØ
- TURVEGER, ca. beliggenhet

TEKNISK L. 1
Mott. 11 JUNI 1979
Ark. nr.



REGULERINGSPLAN FOR

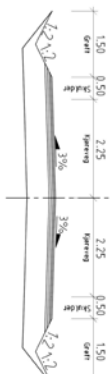
SPJELKAVIK - VEGSUND, del 2.

REVISJONER:		DATE	SIGN
382/81		8.10.81	AA
Kfr. bygningsrådssak 247/81		1.6.81	AA.
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGN. LOVEN		DATE	DATE
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK		13.12.79	18.6.81 22.10.81
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		24.1-14.2.80, 6.8-3.9.81	
BESTYRELSES VEDTAK			
STATENS TILSVAR			
NORD-RETNING 		MALESTOKK 1:1000 [KVIDISTANSE = 1 METER]	
		TEGNING NR. 300	

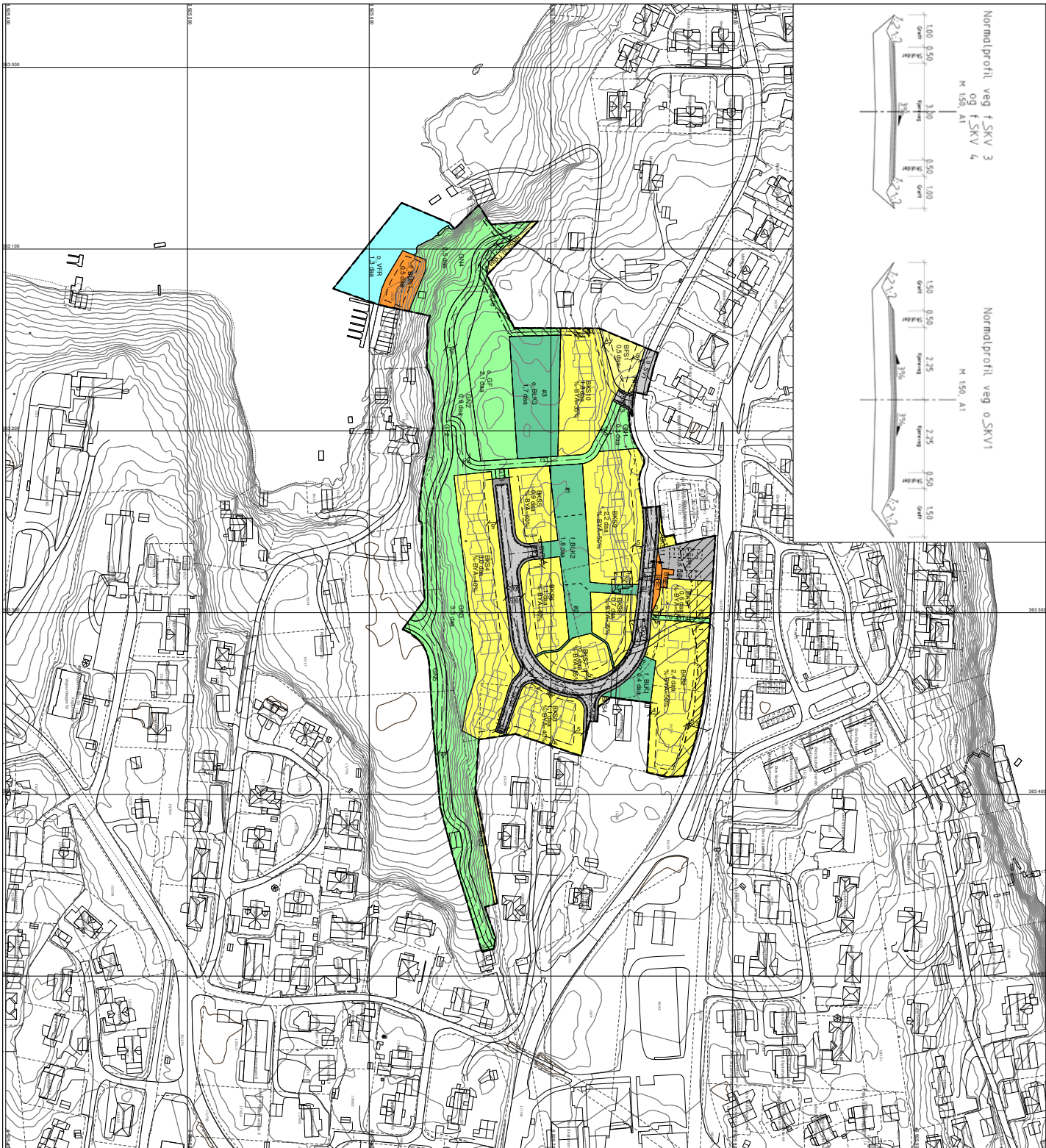
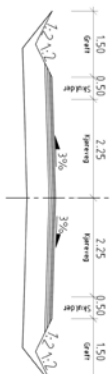
ALESUND BYPLANKONTOR 9.11.1979.

Anders Asso
BYPLANSJEF

300
Anders Asso
and.ing.



M 1:50, A1



Policy is needed to drive low

Policy is needed to drive low

☐ 0_VFR - Flights certade, offentlig

P.Z.:J H570 - Beating kulumiljo
SIVNAGEONE

STOYSONE

PUNKTSYMBOLER

David S. Jones	1 member
----------------	----------

Ank 116

[illegible][illegible]

Monitors only	056/21	22

--	--	--	--	--

19.12.2019	A	10
------------	---	----

49



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 16

Bnr: 3

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse:

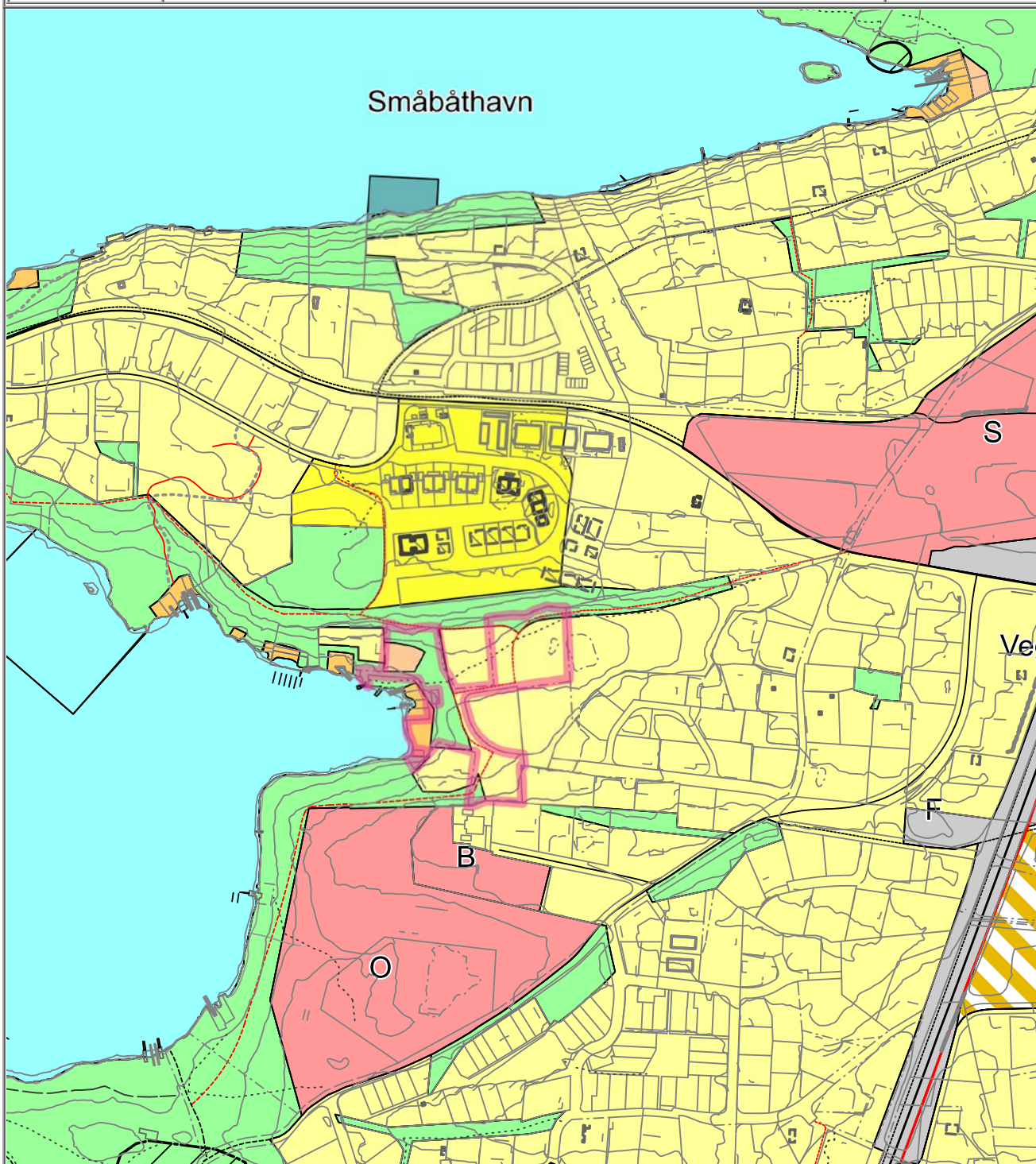
Hj.haver/Fester:



**ÅLESUND
KOMMUNE**

Dato: 12/8-2026 Sign:

Målestokk
1:4000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016 - 2028

ÅLESUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING (PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL)

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

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

Sikringsoner

	Nedslagsfelt drikkevann (sone 1, 2 og 3)
--	--

Hensynsoner

	H560 Bevaring naturmiljø
	H570 Bevaring kulturmiljø

Infrastruktursoner

	H410 Krav vedrørende infrastruktur (ankringsområder)
--	--

Båndleggingssoner

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

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

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

Samferdselslinjer med vertikalnivå

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

3. Grønnstruktur (PBL §11-7 nr. 3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Frømråde
		Naturområde

Punktsymboler

Nåværende	Framtidig	
		Tunnel
		Vegkryss - på bakken
		Vegkryss - tunnel

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

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

Linjesymboler

	Grense for arealplan
	Grense for arealformål
	Delområdegrense (Bydelsgrense)
	Grense for bestemmelsesområder (markagrense)
	Grense for båndleggingssoner
	Grense for angitt hensynsoner
	Grense for faresoner
	Grense for sikringssoner

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

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

Bokstavbruk i planen

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

Faresoner

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

Revisjoner i henhold til planutvalgets vedtak

DATO SIGN.

Revisjon A	25.02.2016	
Revisjon B	12.09.2016	
Revisjon C	12.12.2016	
Revisjon D	16.02.2017	
Revisjon E Retting av kartteknisk feil etter vedtak av kommuneplanen (SOSI-kode for LNF-områder ble endret fra kode 5200 til 5100)	30.08.2021	
Revisjon F Fjerning av båndleggingssoner for regulering etter pbl (H710) pga. at rettsvirkningen falt bort 4 år etter kommunedelplanen ble vedtatt.	02.05.2023	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	VEDTAKSORGAN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Varsel om oppstart av planarbeidet			29.06.2013	
Fastsetting av planprogram	Formannskapet	125/13	28.10.2013	
1.gangs behandling	Formannskapet	082/15	23.06.2015	
1.gangs offentlig ettersyn			01.07. - 02.09.2015	
2.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	021/16	08.03.2016	
2.gangs offentlig ettersyn			16.03. - 04.05.2016	
Begrenset høringsrunde 1			31.08. - 12.09.2016	
3.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	141/16	08.11.2016	
Behandling i bystyre	Bystyret	110/16	24.11.2016	
Begrenset høringsrunde 2			19.12.16. - 06.02.17	
4.gangs behandling	Plan- og byggesaksutvalget	025/17	28.02.2017	
Egendokumentering	Bystyret	019/17	09.03.2017	

UTARBEIDET AV:



Virksomhet Plan og bygning
GRUPPE OMRÅDEUTVIKLING

DATO:	SAKSBEHANDLER:	KONSTRUERT/DIGITALISERT/ GRAFISK UTFORMET:
12.06.2015	John H. Fylling	Gordana Begic
Målestokk:	M=1:20 000	Revisjon:
UTM sone 32 / Euro1993		Papirkvalitet: Jet Set J5024/90 g m2

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
SPJELKAVIK - VEGSUND - DEL 2

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert slik:

I BYGGEOMRÅDER

- Boliger, u=0.1 - 0.15 - felt BE
- Boliger, u=0.15- 0.2 - felt BR
- Boliger, u=0.2 - 0.25 - felt BK
- Forretninger
- Industri
- Offentlige bygg

II TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveger
- Gangveg/fortau
- Parkering
- Annet trafikkareal

III FRIOMRÅDE

- Park, turveg, lek m.v.

IV SPESIALOMRÅDER

- Naust
- Transformator kiosker, kloakkpumpestasjoner



TAKLAPP
Datt. 11 JUNI 1988
K. M.

§ 2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende byggevedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser etter at de er trådt i kraft.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 5

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende område godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal vises areal for beplantning, parkering og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 8

Eksisterende trebestand, steingjerder o.l. på tomten bør bevares, og skal vises i byggemelding. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.



§ 9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor de gjeldende normerte grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som del av byggesøknader, kreves ferdigstillet før ferdigattest for de berørte bygg gies.

§ 10

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggingsprogrammer, budsjetter o.l., og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging og ferdigstillelse av utbyggingsområder eller deler av slike.

I. BYGGEOMRÅDER

Boliger, felt BE

§ 11

I områdene kan oppføres boligbyggelse i inntil 2 etg. Gesimshøyden skal ikke overstige 3.5 m for en-etasjes og 5.5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6.0 m for en-etasjes og 9.0 m for to-etasjes hus.

§ 12

Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet kreve utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende byggefelt eller husgruppe. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet og skal foruten de punkter nevnt under §§ 7 og 8, også vise plassering, hustype, garasjeplassering samt eventuell terrengbehandling.

§ 13

Det skal på egen tomt sikres plass til minst 1 overdekket bilplass. I tillegg skal på tomten anordnes minst 1 oppstillingsplass for bil pr. leilighet i huset.

Boliger - felt BR

Boliger - felt BK

§ 14

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Husene kan bygges som frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus, atriumhus eller lignende. Utnyttelsesgraden skal for feltene betegnet BR være mellom $U=0.15$ og $U=0.2$, og for feltene betegnet BK mellom $U=0.2$ og $U=0.25$.

§ 15

Før søknad om byggetillatelse kan behandles og skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som viser detaljert hvordan området skal disponeres. Planen skal foruten de forhold nevnt under §§ 7 og 8, også vise hustyper, husplassering, garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, ballplasser, tørkeplasser og annet som har betydning for vurdering av planen og boligmiljøet. Tørkeplasser skal søkes avskjermet.

Det skal i samråd med Alesund elektrisitetsverk sikres arealplass for oppføring/innredning av transformatorbokser i den grad dette er nødvendig.

§ 16

Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for minst 1 overdekket bilplass og $\frac{1}{2}$ biloppstillingsplass pr. leilighet. Bygningsrådet kan tillate enkeltgarasjer dersom det skulle være særskilte grunner for dette.

§ 17

Det skal avsettes plass for kvartalslekeplasser og sandlekeplasser i samsvar med normalvedtektene til bygningslovens § 69 nr. 3. Minst ett område for ball - lek bør sikres innen felt BK1 og innen BR6. Disse må særskilt angis på bebyggelsesplanene.

Forøvrig skal det avsettes fellesareal for parkmessig behandling i den utstrekning bygningsrådet anser dette hensiktsmessig og nødvendig.

FORRETNINGER - FELT S

§ 18

I området kan oppføres bebyggelse som innredes til forretninger, kontorer, bevertningssteder, serviceinstitusjoner o.l. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer. Hvor bygningsrådet finner det nødvendig kan vaktmesterbolig tillates innredet i bebyggelsens 2. etasje. Utnyttingsgraden skal ikke overstige $U=0.3$.

§ 19

Bygningsrådet kan forby virksomhet herunder større varehus, som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Bensinstasjon eller serviceanlegg for bil tillates ikke.

§ 20

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan hvor det redegjøres for punktene nevnt i §§ 7 og 8 og med høydeoppriss for området i sin helhet.

INDUSTRI - FELT I

§ 21

Bebyggelsen skal nyttes til industri, håndverksvirksomhet o.l., og tillates oppført i to etasjer eller med gesimshøyde inntil 10 m. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn 10 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride $U=0.5$.

§ 22

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, i parseller som skal ha en mest mulig regelmessig form. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby virksomhet som ved lukt, røyk, støy, brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

§ 23

På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal foruten punktene nevnt under §§ 7 og 8 også vises bygningens plassering og utforming, samt innhegningers plassering, art og høyde. Eventuell lagring utendørs skal søkes skjermet ved innhegning, terreng eller bygningsdeler.



OFFENTLIGE BYGG - FELT O

§ 24

I områdene tillates oppført offentlige bygg, og bygg som har tilknytning til den virksomhet som drives, som personalboliger m.m. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 25

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan hvor det foruten punktene nevnes i §§ 7 og 8 også redegjøres for utenomdørsanlegg m.m.

II. TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveger

§ 26

Til vegene nr. 1, 2, 3 (fra kryss med veg nr. 1 til kryss med veg nr. 30), 4 (fra kryss med veg nr. 1 til kryss med veg nr. 39), 5, 6 samt til ny Rv-14 og til ny Rv-60 tillates ikke andre kryss eller avkjørsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

PARKERING - FELT P

§ 27

Parkeringsplass P1 er avsatt for brukere av naustområdet SP3.

Parkeringsplass P2 er avsatt for brukere av friarealet F23.

Parkeringsplass P3 er avsatt for brukere av friarealet F15 og F16.

ANNET TRAFIKKAREAL

§ 28

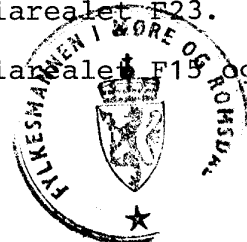
Områdene skal søkes parkmessig behandlet, dog ikke slik at trafikk-sikkerheten nedsettes. I områdene tillates oppført støyskjermer o.l.

III. FRIOMRÅDER

Park, turveg, lek m.v.

§ 29

Områdene skal nyttes til lek og rekreasjon. Det tillates bare oppført bygg eller byggverk som har tilknytning til dette. I nødvendig utstrekning kan tillates oppført kommunaltekniske anlegg som transformatorbokser, pumpeanlegg for kloakk o.l., dog ikke slik at dette reduserer nytten eller verdien av området som leke- og rekreasjonsareal.



§ 30

Eventuelle tiltak i områdene enten det er hel eller delvis opparbeiding av et felt, skal skje etter planer som er godkjent av bygningsrådet. Planene skal vise eventuelle bygg, byggverk. beplantninger, endringer i eksisterende vegetasjon og terreng o.l.

IV. SPESIALOMRÅDER

Naust, felt SP

§ 31

I området tillates bare oppført naust, på inntil 50 m² grunnflate. Naustene skal ha mønetak med takvinkel mellom 35° og 45°. Naustene tillates ikke høyere enn 5 m målt mellom møne og terrengnivå i sjøfasaden.

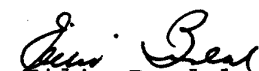
TRANSFORMATORKIOSKER - KLOAKKPUMPESTASJONER - FELT SP

§ 32

I områdene tillates oppført transformatorbokser og kloakkpumpestasjoner. Hvor begge deler skal oppføres på samme sted skal det søkes sammenarbeidet i et bygg/anlegg.



Stadfesta i Molde
24.05.1982


Eiliv Berdal
fylkesreg.ark.



ÅLESUND KOMMUNE

BYGNINGS- OG REGULERINGSADMINISTRASJONEN

300.I

HBR -innst. nr. 184/85 R
Ark nr. 504
Dato 17. juni 1985
Saksbehandler: Høydal/bf

20/6 1985

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker

6000 ÅLESUND

REGULERINGSPLAN FOR SPJELKAVIK - VEGSUND, DEL 2. MINDRE VESENTLIG
REGULERINGSENDRING VEDR. OMRÅDE 03. 2. GANGS BEHANDLING.

.//. Overnevnte endring av område 03, som medfører at en mindre del i områdets nordvestre hjørne omreguleres til boligformål, ble godkjent i utvalgets møte den 25.4.85, kfr. vedlagte utskrift av sak 104/85 R med tilhørende kartutsnitt.

Saken ble utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet 24.5 - 7.6.85, samtidig som den ble oversendt hovedutvalget for tekniske saker.

./.. Hovedutvalget for tekniske saker behandlet saken i møte den 12.6.85 slik det framgår av vedlagte utskrift av HT-sak nr. 179/85. Fra private parter er der ikke innkommet noen merknader.

Byplansjefen legger saken fram for hovedutvalget med følgende

TILRÅDING:

Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker stadfester med hjemmel i bygningslovens § 28.2 mindre vesentlig reguleringsendring vedr. område 03, innenfor reguleringsplan for Spjelkavik - Vegsund, del 2, som vist på kart i M= 1:1000, datert 1.4.85.

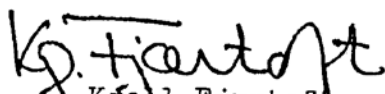
Vedtaket kunngjøres i samsvar med bygningslovens bestemmelser.


Olav Høydal
byplansjef

Utvalget har behandlet saken og fattet følgende

VEDTAK:

Tilrådingen ble enstemmig/~~møt~~ st.
vedtatt i møte 20 / 6 19 85.


Kjell Fjærtøft
bygningssjef



Vegsundrabben gbnr 16/116- Detaljregulering- godkjenning

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Hege C Sandnes Gjøsund	Arkivsak: 19/13768
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 20/127557

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
040/21	Planutval	23.03.2021
066/21	Ålesund kommunestyre	22.04.2021

066/21 - Ålesund kommunestyre

Vedtak:

Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan og bygningslova §12-12 detaljplan for Vegsundrabben – gbnr. 16-116 med plankart datert rev. A 10.03.2021, føresegner rev. A 10.03.2021 og planomtale rev. 10.03.2021, samt tilhøyrande dokument.

Behandling:

Votering:

Ein voterte over Planutvalet si tilråding. Denne vart samrøystes vedtatt

040/21 - Planutval

Tilråding:

Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan og bygningslova §12-12 detaljplan for Vegsundrabben – gbnr. 16-116 med plankart datert rev. A 10.03.2021, føresegner rev. A 10.03.2021 og planomtale rev. 10.03.2021, samt tilhøyrande dokument.

Behandling:

Votering:

Kommunedirektøren si innstilling samrøystes tilrådd.

Kommunedirektøren si innstilling:

Ålesund kommunestyre eigengodkjenner med heimel i plan og bygningslova §12-12 detaljplan for Vegsundrabben – gbnr. 16-116 med plankart datert rev. A 10.03.2021, føresegner rev. A 10.03.2021 og planomtale rev. 10.03.2021, samt tilhøyrande dokument.

Saksgang:

Nordplan AS regulerer eit område ved Vegsundrabben på vegne av Block Watne AS. Arealet er sett av til bustad i gjeldande kommunedelplan (2016-2028). Gjeldande reguleringsplan for området er frå 1982, formålet med ny regulering er å oppdatere gjeldande plan til dagens standard, i tråd med endringar i kommunedelplanen.

Tabell 1. Planprosess/saksgang historisk

Dato	Planprosess
13.04.2018	Oppstartsmøte med tiltakshavar og plankonsulent
01.06.2018	Varsel om oppstart av planarbeidet
06.07.2018	Frist for innspel ved oppstart
10.03.2020	1. gongs handsaming- vedtak om offentleg ettersyn PU sak 036/20
23.03- 15.05.2020	Offentleg ettersyn

Samandrag:

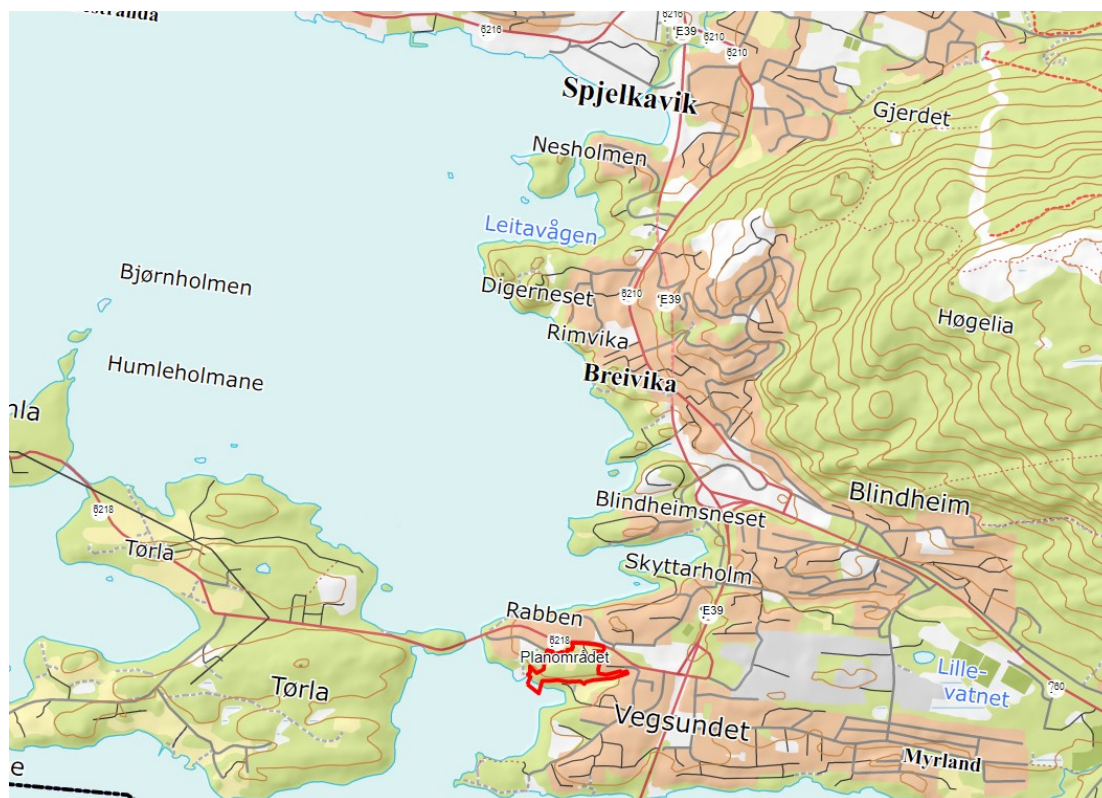
Detaljplan for Vegsundrabben legg til rette for utbygging av konsentrert småhus, på om lag 48-50 bueiningar, i tråd med kommunedelplan Ålesund. utfordringar i planen har vore plassering av renovasjonspunkt, støy frå vegtrafikk på Tørlevegen, samt trygge ferdselsvegar, - skuleveg og kryssingspunkt av fylkesveg for born/gåande. Det er regulert også eit større friområde, som er vidareført frå kommunedelplan Ålesund, der det er utfordrande korleis regulert turveg mot aust skal avsluttast mot internvegnett. Området har store gode leikareal, friområde og tilgjenge til strandsone.

Saksopplysningar:

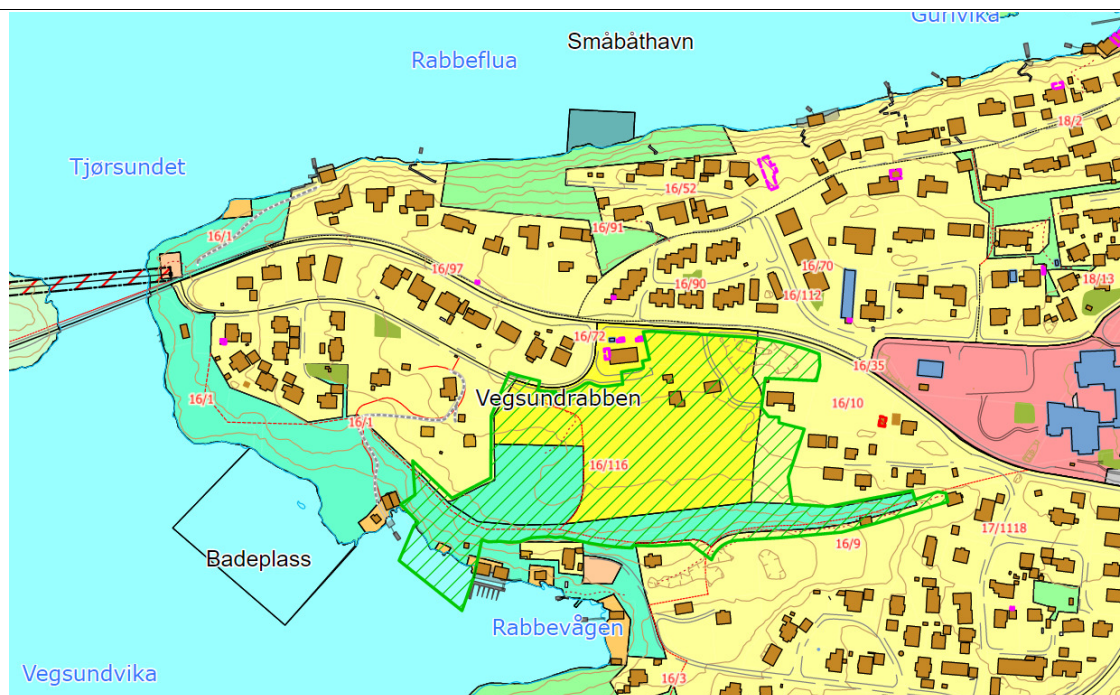
Planområdet ligg ved Vegsundrabben, Vegsundet. Planområdet er om lag 38 daa inklusive veg og friområde. Detaljplanen skal legge til rette for konsentrert småhusbusetting, internvegar, turveg-akse aust-vest, friområde og leikareal (nærleik og områdeleik) samt eit mindre naustområde.

I kommunedelplan Ålesund (2016-2028) er planområdet avsett til bustad og friområde. I reguleringsplan *Spjelkavik – Vegsund del 2*, vedtatt 24.05.1982, er planområdet regulert til konsentrert bustadbygging. Detaljregulering vert fremma for å legge betre til rette for bustadbygging i forhold til dagens krav, retningslinjer og byggeskikk, og i tillegg vise omsyn til kommunedelplanen sin blågrøne-struktur i området.

Kartutsnitt som syner planområdet og dei ulike planstatusar området har i dag:



Figur 1. Oversiktskart planområdet- Vegsundrabben markert med raudt
▲ Nord - Ikkje i målestokk



Figur 2. Gjeldande kommunedelplan Ålesund, grøn skravur på planområdet
▲ Nord - Ikkje i målestokk



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan, planområdet vist med grøn skravur

▲ Nord - Ikkje i målestokk



Figur 4. Flyfoto, planområdet markert med svart stipla linje

Nord - Ikkje i målestokk



Ved offentlig ettersyn kom det inn 11 merknadar, deriblant motsegn til planforslag frå Møre og Romsdal Fylkeskommune og Statsforvaltaren (Fylkesmannen i Møre og Romsdal). Det vart arbeidd med revisjon av planforslaget i forhold til motsegnene, og deretter sendt førespurnad frå Ålesund kommune til Fylkeskommunen og Statsforvaltaren om dei kunne trekkje motsegn, etter reviderte plandokument. Planen måtte reviderast i to rundar før motsegnene formelt vart trekt og kommunestyre kan eigengodkjenne planen. Planforslaget er også vurdert og justert i forhold til enkelte av dei andre merknadane innkomne, mens fleire av merknadane er ikkje vist omsyn til i planforslaget. Merknadar som ikkje er vist omsyn til er blant anna krav om lågare byggehøgde, grense på grøntstruktur, tursti inn mot eksisterande tun på bustadhus, ynskje om forbod mot korsdelte bustadar (jf. vedlegg Merknadar med vurdering).

Forslag til detaljplan var også lagt føre Eldrerådet, Komité for teknisk, miljø og samferdsel samt Rådet for menneske med nedsette funksjonsevne, for å sjå merknadar med vurdering jf. vedlegg).

Viktigaste endringar etter offentlig ettersyn (for fullstendig merknadvurdering sjå vedlegg):

- Endring av Leikområdet o_BLK3, avgrensing av areal til opparbeiding til #3, samt påført rekkjefylgjekrav om opparbeiding. Resterande areal av o_BLK3 vart endra til friområde vert bevart som naturområde, o_GF (2,1 daa).
- Endring leikområde f_BLK2, plassere leikeapparat på både delområde #1 og #2, alle bustadar får leikeapparat i nærleiken
- Endring av føresegnar for kotehøgde stormflo naust, eller krav om at naust må tole overfløyning/stormflo/bølgjepåverknad
- Renovasjonsløyising er flytta til internveg
- Støyskjerm har endra plassering, krav om støyskjerm for BKS1 dersom der skal byggast bustadar og ikkje garasjeanlegg.
- Føresegnene er justert i forhold til merknadar frå VA
- Naustformål på f_BUN1 er justert noko austover.

Vurderingar:

Born og unge- leikområde og uteareal

Der er avsett to større leikområde i detaljplanen, ein nærleikeplass *f_BLK2* og områdeleikeplass *o_BLK3 #3*, sjå figur 5 eller vedlagt plankart. Ved offentleg ettersyn kom der merknadar /motsegn knytt til for lang avstand frå den enkelte bueining til opparbeidd nærleik, då utforminga på nærleik (*f_BLK2*) var langstrekt. Dette er no vist omsyn til. Føresegnene sikrar etablering av leikeapparat innan begge områda merkt #1 og #2 i (*f_BLK2*). Dette reduserer avstanden frå den enkelte bustad til opparbeidd leikareal. Motsegna frå Statsforvaltaren knytt born og unge vart trekt i brev datert 15.12.2020.

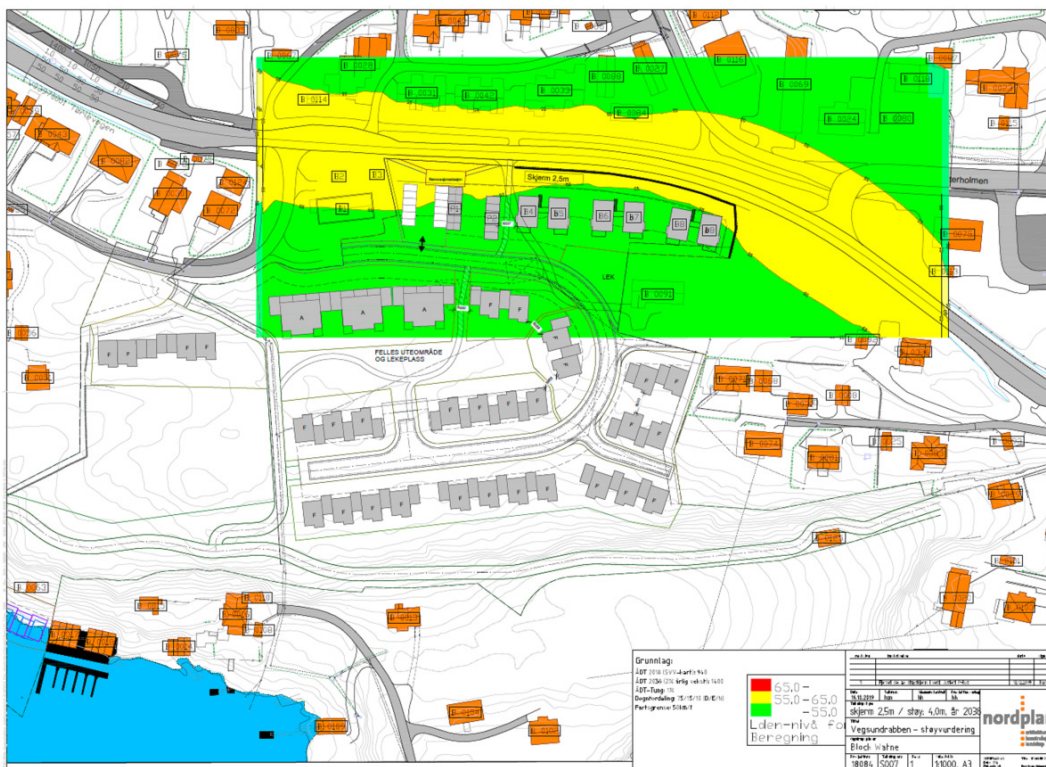
Der var fleire merknadar knytt til storleiken av områdeleik, *o_BLK3*, då denne var større (totalt 3,8 daa) enn krava i overordna plan. Leikareal er rekna som utbyggingsformål og skal i hovudsak løysast innanfor område avsett til bustadformål (gult formål i kommunedelplanen). I planframlegget er leikareal løyst innan formål friområde (kommunedelplan). I merknaden frå Statsforvaltaren vart ein rådd til å redusere området til leik, for å betre ivareta natur og landskapsverdiane. Planframlegget er no justert, slik at *o_BLK3 #3* (1,7 daa), skal opparbeidast som leikareal, resten av tidlegare *o_BLK3* er endra til offentleg friområde, *o_GF* (2,1 daa). Friområdet skal bevarast med omsyn til natur og landskap da dette er eit mye nytta leikeområde også for barnehage og skule. Føresegnene sikrar at *o_BLK3#3* vert opparbeid (rekkjefylgjekrav). Snarvegane til *f_BLK2* mellom BKS7 og BKS8 mfl. er sikra utbygd gjennom reviderte rekkjefylgjekrav punkt 9.4 i føresegnene, snarvegane er også målsett i breidde.

Born i området vil ha tilgang til både nærleik og områdeleik/kvartalsleik, strandsone, turstiar, friområde og naturområde. Dei kan nå desse områda utan å måtte krysse internvegane eller andre vegar. I tillegg kan større born nytte uteområdet til skulen i vest. Planforslaget er vurdert til å legge godt til rette for born når det kjem til uteareal, leik og rekreasjon.

Sol og skuggediagram syner gode solforhold gjennom dagen og året for leikområda, samt for bustadar illustrert. Illustrasjonsplan-utomhusplan datert 20.11.20 er ikkje oppdatert med omsyn til koding når det gjeld kvartalsleik *o_BLK3* og offentleg friområde *O_GF*.

Støy

Trafikkstøy var eit tema ved offentleg ettersyn, der er gul støyzone langs Tørlevegen, sjå figur 6. Planforslaget sett krav om støyskjerming langs Tørlevegen. Der er rekkjefylgjekrav i føresegnene, punkt 9.3, til at støyreduserande tiltak skal vere gjennomført for felt BKS1 og BKS2, før innflytting i bustadane. Støyskjerm i plankartet dekkjer ikkje bustadområdet BKS1, då det er planlagd garasjeanlegg på BKS1. støyskjerm er i plankartet avslutta ved turveg *o_GT4*. Føresegn punkt 4.2 er difor endra slik at det for BKS1 kan førast opp felles garasjeanlegg. I tillegg fastsett føresegn 4.2 at dersom det på BKS1 skal byggast bustad, må støyskjerm førast forbi BKS1. dette er også sikra i føresegn-rekkjefylgjekrav punk 9.3. I vedlagt støysonekart med støyskjerming (høgde 2,5 m) vert bustadane i BKS2 liggjande direkte utanfor gul sone Lden 55-60 dB. BKS1 (planlagd for garasjeanlegg) ligg innanfor gul støyzone.



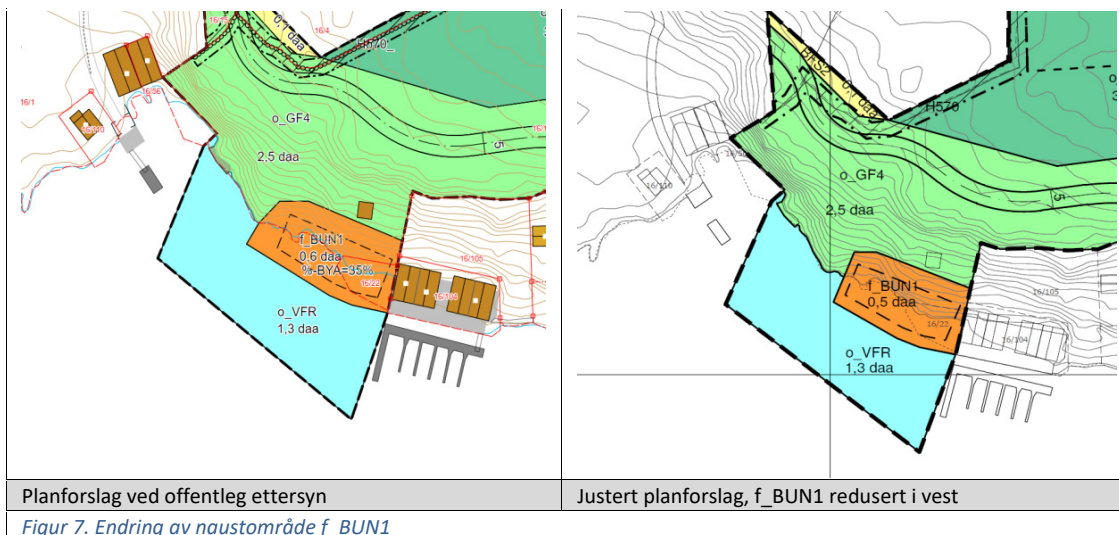
Figur 6. Støysonekart med støyskjerming 2,5 m og illustrerte bustadar

▲ Nord - Ikkje i målestokk

Naust, f_BUN1

Naustområde i planen fekk ved offentleg ettersyn motsegn frå Statsforvaltaren, då forslag til føresegnar ikkje dekte tilstrekkeleg tryggleikskrava etter TEK 17. Føresegnene er difor justert og omfattar no krav; nausta må enten byggast på trygg kote (kote 3,3 i kommunedelplan Ålesund) eller dimensjonerast slik dei tåler å bli over fløymd av stormflo og bølgepåverknad. Planføresegnene sikrar no tilstrekkeleg tryggleik mot stormflo (jf. punkt 4.4 i føresegnene) og Statsforvaltaren trekte motsegn knytt til samfunnstryggleik og klimatilpassing i brev datert 15.12.2020.

Der kom merknad frå nabogrunneigar ved offentleg ettersyn, knytt til naustområdet. Føresegnene opnar for flytebrygger til naustområdet f_BUN1, og merknaden gjekk på at utbygging av naust og flytebrygger kan medføre problem med innsegling til eksisterande naust i vest. Formålsområdet f_BUN1 er difor trekt noko lenger aust (figur 6), for å redusere konflikt med innsegling til nausta i vest, %BYA er tatt ut, føresegnene fastsett talet på naust tillat. Plassering av flytebryggjer bør gjerast i austleg del av f_BUN1, for å unngå konflikt med innseglinga i vest. Endringa er vist i figur 7.



Grøntstruktur, Naturområde (GN2-4) og turveg (GT2)

Planforslaget legg til rette for grøntstruktur/naturområde (sosi 3020) med turveg (sosi 3031) i sørleg del av planområdet, turvegen går aust-vest, sjå figur 8 nedst. Turvegen GT2 skal henge saman med turveg også utanfor planområdet vestover (kommune-delplan). Regulert *Naturområde GF2-GF4*, samsvarar hovudsakleg med blå-grøn struktur i overordna plan, kommunedelplan Ålesund. Målsettinga med regulering av naturområdet er å sikre ålment tilgjenge til 100-metersbeltet, samt sikre eit samanhengande naturdrag folk kan nytte til rekreasjon og friluftsliv, i nærleiken av bustadane.

I kommunedelplan og detaljplan endar turveg GT2 inn mot privat tun på gbnr 16/9 (problemstillinga er synt i figur 8). Dette er påpeika av grunneigar av gbnr 16/9 at er ei uønskt løysing. Gjeldande reguleringsplan (Spjelkavik-Vegsund del 2) for gbnr 16/9 syner køyreveg forbi tunet, i same trase' som turveg no er lagt. Turvegen er vidareført i denne traseen, då der innanfor planområdet ikkje har vore andre løysingar for å knyte turvegen mot eksisterande vegnett. Ved seinare regulering sør for turvegen bør der arbeidast for å sikre alternativ løysing for å knyte turveg inn mot Jordmorvegen i aust. Merknad frå grunneigar vedrørande turvegen inn i tunet er soleis ikkje vist omsyn til. Det er ikkje lagt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av turveg.

Fortettingsstrategi

Området ligg innanfor sone 4 i fortettingsstrategi for kommunedelplan Ålesund (2016- 2028), dette betyr at området ligg utanfor det som er fortettingssoner, og er eit område der det skal vere vedlikehaldsvekst. I fortettingsstrategien er det lagt ein del føringar for bustadbygging i Ålesund, mellom anna er det sagt at grad av utnytting ikkje skal overstige %BYA=30%. I oppstartsmøtet vart det signalisert at kommunen likevel kunne opne opp for at det blir konsentrert utbygging på arealet, og då spesielt

i området langs Tørlevegen. Årsaka til at ein i dette tilfellet opnar opp for ein høgare grad av utnytting er nærleik til barneskule, barnehagar, kort avstand til kollektivakse Moa-Myrland, samt at eksisterande plan la opp til konsentrert utbygging. Alt nytt byggjeareal i planforslaget er koda som konsentrert småhusbusetting (BKS1-11), dette er bygningar som einebustadar i kjede, frittliggjande tomanns- og firemannsbustadar eller i kjede, rekkehus og liknande. Der vil vere variasjon i bustadar, men i utgangspunktet kan alt byggjast konsentrert ut frå planframleggjet. Utnyttingsgrad varierer frå BYA=35% til BYA=50%. Illustrasjonsplan syner om lag 48 bueiningar totalt.

Infrastruktur og gangvegsamband

Planområdet har tilkomst via Tørlevegen (fylkesveg) i nord. Det er etablert gang,- og sykkelveg på nordsida av vegen. Blindheim barneskule ligg sentralt vest i nærområdet, og det ligg to barnehagar i gangavstand til planområdet.

Planforslaget vidarefører dagens kryssingspunkt i nord, ved gangveg/turveg o_GT4, sjå figur 9 (nr 2.), gangvegen endar direkte inn på Tørlevegen. Der er ikkje overgangsfelt på dette kryssingspunktet, heller ikkje andre avbøtande trafikktryggingstiltak. I vest, ved avkøyrsla til det planlagde nye feltet (nr 1.), er der overgangsfelt og gåande kjem direkte over på gangveg på nordsida av vegen. Born og andre i planområdet bør kanalisrast til å krysse på punktet i vest (nr 1.), med overgangsfelt og gangveg, ikkje på o_GT4, som utan tiltak vil framstå meir trafikkfarleg. Tørlevegen er utanfor planområdet og det vil vere opp til vegmynde å vurdere om der skal fastsettast trafikktryggingstiltak for kryssinga o_GT4. Støyskerm endar mot o_GT4 i aust.

Skuleveg for born i området

Planområdet opnar for ei relativt stor utbygging (50 bueiningar), og dette vil medføre at fleire born vil ferdast i området. Trygg skuleveg er viktig for at området skal vere eit godt oppvekstområde for born. Skulen ligg aust for planområdet. Borna har fleire gangruter mot skulen (sjå figur 10):

1. Gå via gangveg og krysse Tørlevegen på overgangsfelt i aust (nr. 1 i figur 10) og følgje utbygd gangveg austover til skulen.
2. Gå via o_GT4 over Tørlevegen og følgje gangveg austover til skulen. Der er ikkje etablert overgangsfelt ved dette kryssingspunktet (markert nr 2.).
3. Gå via o_SKV3, som fortsetter via regulert veg til undergang mot skulen. Regulert veg i BE28 er ikkje utbygd. Born må der gå på sti frå o_SKV3 til dei møter tilkomstvegen til bustad gbnr 16/109 og derfrå følgje veg ned mot undergang/skule.
4. Gå via internveg o_SKV1 ned til regulert turveg GT2 og følgje turvegen aust til Jordmorvegen og til undergang/skule. Der er ikkje sett rekkjefylgjekrav for

opparbeiding av turvegen, soleis er denne ikkje sikra realisert.

Rute markert 3. og 4. er meir usikre fordi dei går over privat grunn/tun, og fordi turvegen ikkje har rekkjefølgjekrav om opparbeiding. Turvegane vert heller ikkje brøyt/belyst om vinteren.

Planområdet har fleire moglegheiter for val skuleveg, og difor er området vurdert til å kunne tilby trygg veg til skulen,- via gangveg og overgangsfelt over Tørlevegen i vest, samt via internveg, sti og Jordmorvegen, vidare i undergang mot aust.

Risiko og sårbarheit:

Det er utarbeidd eigen ROS-analyse, vedlagt. Viktige tema markert i ROS-analysa:

- Manglande kapasitet i dagens leidningsnett til overvatn frå nytt byggeområde. Det er godkjent VA-rammeplan for området (datert 03.08.2020), løysing for overvatn er løyst i denne planen, samt krav i føresegnar.
- Trafikkstøy frå fylkesvegen/Tørlevegen. Det er utarbeidd støyanalyse og lagt inn krav i føresegnene for å sette støykrav etter T-1442, føresegnene punkt 3.9, omsynssone 8.2 og rekkjefølgjekrav i punkt 9.3. Det er krav om skjermingstiltak i området BKS2 og BKS1, for støykjennslege opphaldsrom.
- Påverknad gytefelt i sjø, og ålegrasenger ved etablering av naust. Det er krav i føresegnene punkt 4.4 om å etablere tiltak for å hindre spreiding av finpartiklar i sjø.
- Fare for spreiding av skadeleg art, platanløn. Krav i føresegnar punkt 3.1.3; *tiltaksplan for nedkjemping av framand art* og punkt 9.1 siste avsnitt er tatt ut, då renovasjonslomme langs fylkesveg/Tørlevegen er tatt ut av planforslaget. Renovasjonslomme er no plassert internt og vil ikkje ha verknadar for spreiding av platanløn.

Naturmangfald

Det er ikkje registrert viktige naturtypar innanfor planområdet, eller andre verdiar knytt til biologisk mangfald på areala. I sjøen er det registrert gytefelt for torsk og ålegrasenger utanfor planområdet. Heile sjøområdet i Rabbevågen og Veggundvika er registrert og verdivurdert som eit nasjonalt viktig gytefelt for torsk. Det er tatt omsyn til gytetida for kysttorken i føresegnene og rekkjefølgje føresegnar punkt 9.2 i planen. Det er registrert platanløn langs Tørlevegen, dette er utanfor planområdet, og vert soleis ikkje sett inn tiltak for å fjerne. Dette var kun aktuelt når renovasjonslomma var foreslege langs fylkesveg, der det var platanløn. Renovasjonsløyising er no flytta. Det var tidlegare kulturlandskap/dyrkamark på areala som skal byggast ut, soleis er der ei omdisponering av kulturlandskap ved utbygginga.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvensar:

Planen vil danne det juridiske grunnlaget for gjennomføring av tiltak, jf. PBL §§ 1-6, og eventuell ekspropriasjon etter kapittel 16, samt innløyising og erstatning etter kapittel 15. Eit eventuelt

krav om innløyising må oppfylle vilkåra i pbl §15-2. Innløyising vil medføre at Ålesund kommune kan få økonomisk konsekvens av planen, med betaling av areal som evt. skal løysast inn. Dette arealet utgjør 2,1 daa.

Tekniske anlegg som inngår i utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og kommunen skal overtakast av kommunen. Kommunen vil såleis få ansvar for drift og vedlikehald av offentlig kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg.

Konklusjon med grunngiving:

Forslag til detaljplan for Vegsundrabben er justert i forhold til motsegner og motsegner er trekt. Merknad knytt til turveg inn på tun til bustadhus (gbnr 16/9) er ikkje vist omsyn til, då dette ikkje kan løysast innanfor planområdet, men er avhengig av tiltak på tilgrensande areal.

Detaljplanen opnar for utvikling av eit konsentrert buområde (om lag 50 bueiningar) med gode kvalitetar; kvartalsleik, nærleik, friområde, strandsone, naturområde og tursti. Området ligg i gangavstand til skule, barnehage, kollektivpunkt mm. Buområdet har moglegheit for trygg skuleveg, med undergang og overgangsfelt og der er tiltak for å sette krava i forhold til vegstøy langs Tørlevegen (T-1442). Detaljplanen kan eigengodkjennast.

Astrid J. Eidsvik
kommunedirektør

Utrykte dokument i saka:

Vedlegg:

1. Vegsundrabben - gbnr. 16-116 - detaljregulering - revisjon A - 10.03.2021
2. Planomtale Vegsundrabben, 19.12.19, rev A 10.03.21
3. Bestemmelser Vegsundrabben, 27.01.2020, rev. A 10.03.21
4. ROS-analyse datert 19122019
5. Sol- og skuggediagram datert 13062019
6. Illustrasjonsplan_utomhusplan 20.11.20
7. Støysonkart med støyskjerm datert 16102019
8. Snitt datert 19122919
9. rapp_VA-Rammeplan Vegsundrabben_rev_E03
10. H001 - Plantegning_VA_Rev E02 03082020
11. H002 - Plantegning_Flomveier_Rev E02 03082020
12. Vegsundrabben merknadar med vurdering - offentlig ettersyn
13. Illustrasjonsplan kvartalsleikeplass M250 A3 datert 21052019



ÅLESUND KOMMUNE

Ålesund kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2016 - 2028



Detalj Rønnebergbua.

Foto: John H. Fylling

VH Plan og bygning - 12.06.2015
Godkjent 09.03.2017

INNHold

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

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

Innledning

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

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

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

I. Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

Retningslinjer:

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

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 formålsgrense mot privat veg eller til eksisterende veggrunn i uregulert område. Om garasjen plasseres vinkelrett (med porten mot den private vegen) kreves det en avstand på minst 6 m fra porten.

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

§ 4.5 Avstand til offentlige ledninger

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

5. BARN OG UNGE

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

Retningslinjer:

Kommunen ønsker å legge til rette for helsefremmende levekår som bidrar til at barna får utvikle seg i et sosialt bærekraftig oppvekstmiljø. Det skal tas særlig hensyn til trafikk sikre 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 tilgrensende planer eller områder. Den bør utarbeides i tråd med Ålesund kommune sin VA-norm, vedlegg 1. VA-rammeplanen skal blant annet kartlegge og sikre arealer for overvannshåndtering og om mulig beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i det offentlige rom. Terreng- og overflateutforming, grøntstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.

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

§ 7.3 Overvannshåndtering

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

§ 7.4 Krav til slokkevann

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

Retningslinjer:

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

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

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

§ 7.5 Flomveger

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

Retningslinjer:

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

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

§ 7.6 Havnivåstigning (stormflo)

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

Retningslinjer:

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

§ 7.7 Flodbølge som følge av skred fra Åkneset

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

Retningslinjer:

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

§ 7.8 Skred og steinsprang

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

Retningslinjer:

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

§ 7.9 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 tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009, eller etterfølgende revisjoner av denne. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007, eller etterfølgende revisjoner av denne, bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 7.10 Støy

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

§ 7.11 Det tillates støyfølsom arealbruk i gul 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 støysoner*
- *Områder i nærheten av tunnelåpninger og store havneområder*
- *Områder i nærheten av annen luftforurensende virksomhet*

§ 7.14 Energibruk i bygg

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

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

8. PARKERING

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER

§ 8.1 Fellesbestemmelser

Biloppstillingsplasser reservert for bevegelseshemmede skal utgjøre 10 % av de første hundre og deretter 5 % for de neste. Ved kontor og publikumsrettede virksomheter skal det reserveres 0,1 plass per 150 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 kollektivsentral i tillegg til lokale senterbehov. Maks. samlet bruksareal for detaljhandel er 3.000 m².*
- *Nærsenter – et senter som skal dekke lokale behov i områder som ikke har slike definerte sentra. Maks. samlet bruksareal for detaljhandel er 3.000 m².*

§ 9.2 Temaplan 2: Senterstruktur

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres i tilknytning til boligområder utenfor de definerte sentra. Maks. bruksareal salgsflate settes til 1.200 m² (salgsareal tilgjengelig for kunder) og avstand til nærmeste 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 akse bysentrum – Moa, til bydelssentra og nærsentra - Tomtas egnethet (størrelse,	Generelt: I alle områder skal det gjøres en totalvurdering av leikeplassituasjonen (avstand, areal, kvalitet m.m.). Der leikeareal ikke kan dekkes på egen tomt, må

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

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 særpreg som er interessant for et bredt publikum. Felles goder i form av tilgang til nye verdifulle friområder skal sikres.

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

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

Retningslinjer:

Arkitekturen bør ivareta områdets viktigste kvaliteter av hensyn til omkringliggende bebyggelse, eksisterende terreng og 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 tilfredsstillende 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 grønndrag 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.

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

Retningslinjer:

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan både areal- og kvalitetskravene for leikeareal er 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 leikeplasstyper som må opparbeides på grunnlag av antallet boenheter. Overskytende areal (utover minimum leikeplasstørrelse) skal brukes til leikeareal innenfor utbyggingsprosjektet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan det overskytende arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet. Minimum størrelse for leikeplasstyper skal oppfylles (jf. tabell).

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

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

§ 12.3 I bysentrum

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

Retningslinjer til §§ 12.2 og 12.3:

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

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

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

Dersom avstandskravene ikke er gjennomførbare kan disse fravikes forutsatt at det er god og 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 m ²)	Området skal ha minimum sandkasse på 10 m ² på en solrik, lun plass og 3 ulike typer utstyr/leikeapparater beregnet på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippehusker). I tillegg skal område ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.
Kvartalsleikeplass	Alle typer kvartalsleikeplasser skal ha områder for aktivitet og 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 klatrekonstuksjoner, bordtennisbord m.m.), herunder ett større leikeapparat. Ett apparat kan erstattes med ett landskapselement.

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

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

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

13. GRØNTSTRUKTUR

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

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

Retningslinjer:

Kommunens norm for parker og friområder skal legges til grunn.

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

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

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

§ 14.3 LNF-områder med spredt boligbebyggelse

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

Retningslinjer:

Med spredt boligbygging menes i denne sammenhengen maks. 3 boligbygg på 5 daa. Innenfor områdene tillates det til sammen inntil 6 nye boligbygg i denne arealplanperioden (2016 – 2028). Boligene skal lokaliseres nær offentlig vegnett med mulighet for tilknytning til dette.

15. SMÅBÅTHAVNER

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

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

16. NAUST OG FLYTEBRYGGER

§ 16.1 Naust er i denne sammenheng bygninger ved sjøen for oppbevaring av mindre båter, fiskeredskaper og båtutstyr, utstyr for dykking og bading, og annet utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssammenheng. Naustet skal være i tradisjonell stil med trekledning og gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelement. Det er ikke anledning til å innrede/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 bebyggd 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 Festeplanordningene for landganger skal begrenses slik at de ikke blir for framtrødende. Det skal legges særlig vekt på terrengtilpasning, når en vurderer plassering.

III. Bestemmelser og retningslinjer for hensynssoner

17. KULTURMINNER, KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP

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

§ 17.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap - generelt

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

Villastrøket på Nørve, V-områdene

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

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

Kulturlandskap/kjerneområder landbruk

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som 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, inneklimate, luftkvalitet på uteoppholdsarealer og behov for kjøling og solavskjerming er tilfredsstillende.

22. SIKRING AV DRIKKEVANNSKILDER

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

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

§ 22.3 Soneinndeling

Sonene er markert på kart i kommuneplanens arealdel:

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

SONE 1 (i nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet)

Retningslinjer:

Bestemmelsenenes omfang

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

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

§ 22.4

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

§ 22.5

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

§ 22.6

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

§ 22.7

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

§ 22.8

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

§ 22.9

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

§ 22.10

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

§ 22.11

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

§ 22.12

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

§ 22.13

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

§ 22.14

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

§ 22.15

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

§ 22.16

Flytrafikk på Brisdalsvatnet tillates ikke.

§ 22.17

Gjødsling av Brisdalsvatnet for opphjelp av fisket er forbudt.

SONE 2 (nedslagsfeltet til Røssevollvassdraget, Emblemsfjellet)

§ 22.18

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

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 m ² skal avsettes til nærleikeplass innenfor planområdet. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: 1 x 360 m ² Ved plassmangel innenfor planområdet kan det overskytende arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.
Eksempel: 40 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet $40 \times 36 \text{ m}^2 = 1440 \text{ m}^2$ Totalt leikeareal: 1440 m²	2 stk. nærleikeplass à min. 200 m ² + 1 stk. liten kvartalsleikeplass min. 750 m ²	1440 m ² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: 2 x 300 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 840 m ² Overskytende areal utover minimum størrelse, fordeles på leikeplasstypene innenfor planområdet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.
Eksempel: 60 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet: $50 \times 36 \text{ m}^2 = 1800 \text{ m}^2$ + 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 m ² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: 3 x 200 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 1500 m ² Pga. at minimum størrelse må oppfylles vil det totale leikeplassarealet i dette tilfellet være litt større enn arealkravet.
Eksempel: 200 BOENHETER	opptil 50 boenheter: 36 m ² pr. enhet: $50 \times 36 \text{ m}^2 = 1800 \text{ m}^2$ + 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 m ² skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: 8 x 200 m ² Kvartalsleikeplass: 1 x 2500 m ² Overskytende areal utover minimum størrelse, fordeles på leikeplasstypene innenfor planområdet. Ved plassmangel innenfor planområdet kan arealet vurderes brukt til opprusting/utvidelse av leikeplasser i nærområdet.

Tegneeksempel

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

*I tillegg kommer krav til nærleikeplasser iht. tabell



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

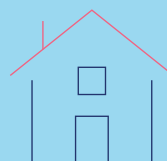
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0161/26

Adresse: Rabbevågen, 6020 ÅLESUND, gnr. 16, bnr. 3 og
24 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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

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

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/