

Tomt - Innvika

SKODJE

notar



Prisantydning Kr. 1 250 000,- Boligtype Boligtomt
Megler Adrian Haddal Tlf 993 65 680

NOTAR.NO

notar



Tomt - Innvika

Sjelden boligtomt med attraktiv beliggenhet i idylliske Innvika. Her får du nærhet til sjøen og en fantastisk vakker, naturskjønn utsikt.

Adresse	Tomt - Innvika 6260 SKODJE
Prisantydning	Kr 1 250 000,-
Omkostninger	Kr 17 900,-
Totalpris	Kr 1 267 900,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Boligtomt
Soverom	0

Tomten ligger idyllisk og attraktivt til i Innvika, et rolig og naturskjønt boligområde med kort vei til sjøen og fri utsikt over fjorden. Området er kjent for sine rolige omgivelser, samtidig som det har god tilgang til det meste man trenger i hverdagen.

Med sine 1 449 m² fremstår tomten som romslig og luftig. Den er nordvendt og består hovedsakelig av gress og vegetasjon.

Det er kun 3 minutters gange til nærmeste busstopp (linje 17), og kort kjøretur til barnehager og skoler i området, blant annet Skodje barnehage og Skodje barne- og ungdomsskole. Dagligvarebutikkene Coop Extra og Rema 1000 på Digernes nås på ca. 5 minutter med bil, og Ålesund lufthavn Vigra ligger omtrent 36 minutter unna.

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Adrian Haddal

Eiendomsmeglerfullmektig
993 65 680 / adrian@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Vedlegg	24
Budgivning	109

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.

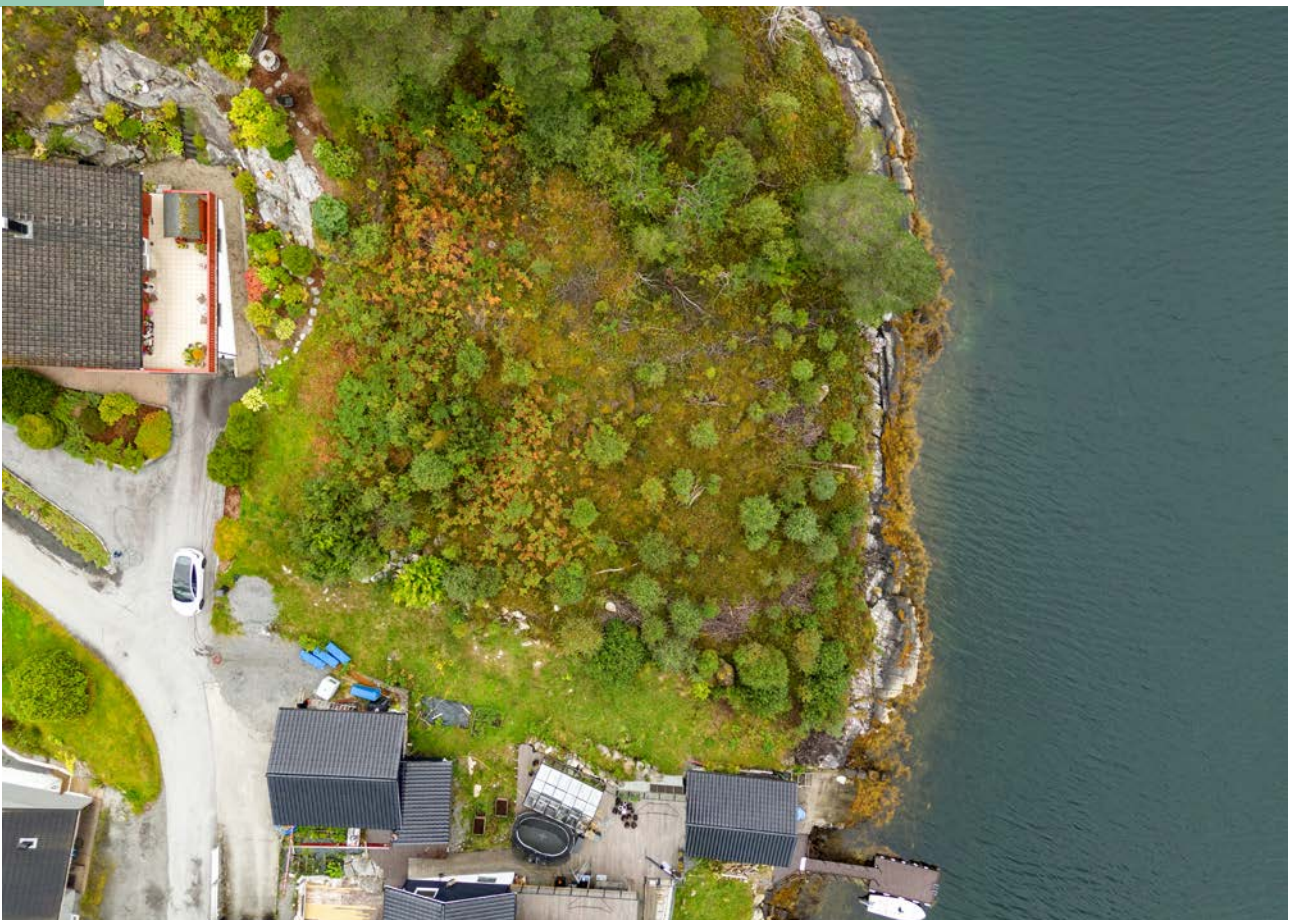
Live budgivning:

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





Tomten byr på en åpen og naturskjønn horisont



Tomten er avsatt til boligbebyggelse i Kommunedelplan



Eiendommen har adresse knyttet til offentlig vei, jfr. vedlagte Vegstatuskart, men det er ikke opparbeidet avkjørsel til eiendommen.



Kort veg til sjø



Tomten består hovedsakelig av gress og vegetasjon





Sjekk den utsikten!





Tomten kan fritt besiktiges, på eget ansvar.





Kontakt megler for mer informasjon!



Næromgivelsene



Nabolaget preges av spredt og landlig bebyggelse



Tomten sett fra sørvest

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Tomten ligger idyllisk til i Innvika, med kort vei ned til sjøen og en åpen, naturskjønn utsikt over fjorden. Området preges av spredt boligbebyggelse i naturskjønne omgivelser, med kort vei til Innvik bussholdeplass (linje 17) kun 3 minutters gange unna. Dagligvarebutikkene Coop Extra og Rema 1000 på Digernes ligger ca. 5 minutter unna med bil, og Ålesund lufthavn Vigra nås på rundt 36 minutter. I nærområdet finner du flere barnehager og skoler, blant annet Skodje barneskole og Skodje barne- og ungdomsskole. Kombinasjonen av sjønær beliggenhet, ro og naturskjønne omgivelser gjør tomten attraktiv for de som ønsker å bygge i landlige, men samtidig lett tilgjengelige omgivelser.

ADKOMST

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



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Tomt - Innvika, 6260 SKODJE

OPPDRAGSNUMMER

2-0175/26

SELGER

Jannice Haagensen
Thomas Alexander Stette

MATRIKKEL

Gårdsnummer 535, bruksnummer 14, , ideell andel 1/1.
i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Boligtomt

ENERGIKLASSE

Ikke angitt

TOMT

Eiet tomt på 1.449 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Meget fint beliggende tomt med god størrelse i Innvika. Tomten er nordvendt og har svært gode utsiktsforhold mot fjorden, og består hovedsakelig av gress og vegetasjon. Tomten har en romslig og luftig atmosfære, med åpen horisont og fri utsikt

SOLFORHOLD

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Haram 2019 - 2029 (vedtaksdato 14.03.2019) er avsatt til:

• Boligbebyggelse - Nærværende - Areal 1450.3m² kvm.

8. Parkering (PBL. § 11-9, nr.5)

Bustader skal på eiga tomt eller på fellesareal for flere tomter, ha 2 oppstillingsplassar for kvar bueining (jf. tabell). Parkeringsplassane skal vere tilknytt bueiningane. Det skal setjast av areal for oppstilling av sykklar på eigen grunn i samsvar med tabellen under.

Ein biloppstillingsplass skal minimum reknast med 19.5 m² i utrekninga av BYA. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentlig verksemd er det krav om sykkeloppstilling, som skal reknast med minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

FØREMÅL Tal p-plassar(pr. bueining min) Sykkel(pr. buueining min.)

Frittliggande småhus 2 1-3

Konsentrert småhusbusetnad 2 1-3

Blokk 1-3 2, i tillegg til ein for kvar 3.

bueining til gjesteparkering.

Rorbu/hytte/fritidsbustad/haust 1 1-3

Det skal leggst til rette for etablering av ladestasjonar for elbil.

Biloppstillingsplasser skal kunne nyttast uavhengig av kvarandre.

Biloppstillingsplassar reservert for rørslehemma skal utgjere 10 % av dei første hundre parkeringsplassane og deretter 5 % for dei neste. Ved kontor og publikumsretta verksemd skal det reserverast 0,1 plass per 150 m² BRA for rørslehemma. Det skal vere minimum 2 plassar ved kontor og publikumsretta verksemd. Biloppstillingsplassar for rørslehemma skal vere nær/ligge inntil hovudinngang. Ein HC-parkeringsplass skal minimum ha breidde på 4,5 meter og ei lengde på 6 meter. Parkeringsplassen skal ha tydeleg merking.

Unntak

I staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal som nemnd, kan kommunen godkjenne at kravet om biloppstillingsplassar vert dekt i separate anlegg eller på areal som er regulert til trafikkområde - parkering, når dette kan betre parkeringsforholda. Næringsparkering skal etablerast i samsvar med bestemmelsar i vedteken reguleringsplan.

Dispensasjon og krav til kompensasjon

Kommunen kan i særlege tilfelle gi dispensasjon frå desse føresegnene, og krevje utarbeidd særskilde planar for spesielle område. Der krava i føresegnene ikkje kan oppfyllest, skal det krevjast kompensierende tiltak.

II. Føresegner og retningslinjer for arealformål

10. Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1)

Det skal ved utbygging leggst vekt på tilpassing til eksisterande busetnad i området.

For nye og eksisterande bustadområder gjeld at det skal leggst vekt på tilpassing og lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpasse seg til eksisterande terreng, landskap og bygningsmiljø i volum, høgde og farge. Nybygging og fortetting skal ikkje forringe det eksisterande bumiljøet sine kvalitetar.

Ved nybygging og fortetting i eksisterande bustadområde skal trafikkauke og naudsynte tiltak vurderast.

Grønstrukturane skal ivaretakast, desse områda skal ha kvalitet også etter fortettinga/utbygginga.

Det kan ikkje etablerast tomter for einebustader som er mindre enn 600 m².

Ved utbygging med meir enn 2 bueiningar i etablert bustadområde, skal det utarbeidast reguleringsplan.

Retningslinjer:

Gjeldande rettleiar for utnytting (tilsvarande H2300B Grad av utnytting) skal leggjast til grunn for målereglar, definisjonar m.m. I samband med nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing og det skal gjerast færrast mogeleg terrenginngrep. Der andre føresegner ikkje legg føringar skal eksisterande landskap/terreng og grøntdrag vere førande ved plassering av ny busetnad.

Med terrengtilpassing meinast at busetnaden skal ha god terrengmessig tilpassing ut frå omsynet til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte føresetnader, sikkerheit, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Byggverk skal plasserast slik at det takast omsyn til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonsforhold jf. pbl. § 29-1 til § 29-4.

Med terrenginngrep meiner ein sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

Terrenginngrep skal visast på utomhusplanen og vere ein del av byggesøknaden og handsaminga av denne.

Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget (og ikkje omvendt) Det skal leggjast opp til minst mogleg terrenginngrep i tomtene, og husa skal tilpassast terrenget omkring.

Høgdeskilnader skal fortrinnsvis utjamnast med skråningar/bygg. Mur kan nyttast for å oppnå auka kvalitet på viktige delar av uteområdet

Kommunen kan setje krav til dimensjonering av teknisk infrastruktur.

11. Bukvalitet

Med bukvalitet meiner vi kvalitetar med bustaden sin omgjevnader utover den enkelte bustad. Det skal leggjast til rette for en variasjon av tettstads- og bumiljø med ei samansetning av bustader som sikrar butilbodet til ulike grupper av kjøparar og ei blanda befolkningsamansetning.

Bukvalitet og gode sosialt berekraftige bumiljø skal bidra til å hindre sosial ulikheit med omsyn til bustadtilhøve.

Variasjon av tilbod skal gi større fridom og fleire val for kjøparar av bustad, og sikre stabile bumiljø.

Minste uteopphaldsareal (MUA) for bustad skal fastsetjast gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

Bustadprosjekt bør supplere eksisterande bustadmasse med dei bustadtypar som manglar. Ved utbygging av større område bør området ha ei heilskapleg utforming og eit arkitektonisk særpreg som er interessant for eit breitt publikum. Felles goder i form av tilgang til nye verdifulle friområde skal sikrast.

Busetnaden skal ha estetiske kvalitetar både inne i den einskilde bueining, i fellesareal og mot omliggjande busetnad. Uterom og fellesfunksjonar skal inkludere eit breitt spekter av brukarar, og vere uformelle uteplassar for hele bumiljøet. Gode sol- og lysforhold skal ikkje vike i ein fortettings- eller tettstadssituasjon.

Arkitekturen bør ivareta området sine viktigaste kvalitetar av omsyn til omliggjande busetnad, eksisterande terreng og grønstruktur, sol- og lystilhøve, siktlinjer m.m. Analyse av eksisterande situasjon er eit viktig hjelpemiddel for å ta prinsipielle val når det gjeld bygningstypar og for å skape variasjon.

GJELDENDE REGULERING

I henhold til reguleringsplan er eiendommen i et område uten detaljregulering.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 21.08.2026 så er det på denne eiendommen registrert følgende 10 temadata på eiendommen:

- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Løsmasser
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Temadata - Landbruk - ar5
- Vassdragsområde
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå

Mer informasjon om datasettene finner man i den vedlagte DOK-analyserapporten.

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike

tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

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

VEI/VANN/KLOAKK

VEG

Eiendommen har adresse knyttet til offentlig vei, jfr. vedlagte Vegstatuskart, men det er ikke opparbeidet avkjørsel til eiendommen.

VANN

Det er privat vannverk/felles brønn for boligene i feltet. Det opplyses at det per i dag er for lite vann i eksisterende brønn, og at eier/kjøper av tomten vil måtte bore en egen brønn for vannforsyning.

I forbindelse med overtakelse av tomten innhentet selger, som en sikkerhet dersom det skulle oppstå utfordringer med tilkobling til boligfeltets brønn, et kostnadstilbud fra Norsk Boretteknikk AS (datert 21.07.22) for etablering av egen brønn.

På tidspunktet var prisen følgende (merk at tilbudet sannsynligvis har hatt en økning i perioden):

Pris på borehull med 3 meter foringsrør, samt leveranse av pumpeanlegg og trykktank. Brønn boret til maks 100 meter Kr 92 500,-

Tillegg for nedforing av stålrør til fast fjell, pr. meter utover 3 meter Kr 1 000,-

Tillegg for større tørrkjøringsvern Kr 4 375,-

Trykking av brønn inkl. tilkjøring Kr 30 000,-

Boring utover 100 meter (Farger / bom, og evt. overnatting og containerleie kommer i tillegg, etter medgått) Kr 363,- pr. meter

Tilbudet kan fremlegges ved henvendelse til meglerforetaket.

AVLØP

Det er privat avløpsløsning for boligene i feltet, der hver tomt har egen septiktank. Eier/kjøper av tomten vil måtte etablere eget avløpsanlegg. Kostnader knyttet til dette er ikke kjent

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 14 - Skodje (Skodje barne- og ungdomsskule)

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

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

I henhold til DOK-analyserapport datert 21.08.2026 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhet er registrert som moderat til lav.

AREALER
ØKONOMI
PRISANTYDNING
Kr. 1 250 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommen pr. i dag da eiendommen er ubebygd.

Se kommunen hjemmeside for mer informasjon om gebyrer.

INFO EIENDOMSSKATT

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

I 2026 er skattesatsen 2 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.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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. 1 250 000,- (Prisantydning)

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

kr. 17 900,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 267 900,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1508/535/14:

16.09.1994 - Dokumentnr: 12549 - Bestemmelse om gjerde

10.05.1991 - Dokumentnr: 102985 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1508 Gnr:535 Bnr:2

10.10.1994 - Dokumentnr: 13624 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 549618 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1529 Gnr:35 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 203508 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:535 Bnr:14

28.05.1991 - Dokumentnr: 103274 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:535 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:535 Bnr:24

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Gjelder denne registerenheten med flere

Dvs: Det følger rett til bruk av vei til fylkesveg 110 og rett til å fortøye båt. Eier plikter å bidra til vedlikehold av vannanlegg/vei, samt gjerdeplikt.

16.09.1994 - Dokumentnr: 12550 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1508 Gnr:535 Bnr:9

Dvs: Terje Finnøy selger gnr. 35, bnr. 14 til Runar Aamelfot for kr 20.000. Samme rettigheter og plikter som over videreføres (veirett, båtfortøyning, vedlikeholdsplikt, gjerdeplikt). Gnr. 35, bnr. 14 har veirett over gnr. 35, bnr. 9, etablert ved arealbytte i 1994.

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

GRUNNBOKSDATO

09.09.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

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

Adrian Haddal, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: adrian@notar.no
Mobil: 993 65 680

ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no
Mobil: 926 62 972

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag kr. 40 000.00 (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

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 eiendomsmeidler 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 eiendomsmeidleren 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 meidler 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

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler 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 dekningsalg 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

- Selgers egenerklæringsskjema
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Føresegner og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2019 – 2029
- Vegstatuskart
- DOK-analyserapport
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Nabolagsprofil

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

TOMT - INNVIKA

- Selgers egenerklæringsskjema
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Føresegner og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2019 – 2029
- Vegstatuskart
- DOK-analyserapport
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Nabolagsprofil

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0175/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Alexander Stette	Jannice Haagensen
Gateadresse	
Tomt - Innvika	
Poststed	Postnr
SKODJE	6260
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	9
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TAS, JH

1

Document reference: 2-0175/26

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

De opplysningene vi har om eiendommen har jeg fra kjøpstidspunktet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Alexander Stette	a09a2a5e4e8e4ee63251b 7c7b4cc2d855ef59af4	20.08.2026 08:27:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jannice Haagensen	c3d402ab1a298d633766a b0f29cc0df5c80d1700	20.08.2026 08:26:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0175/26

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom: Gnr: 535 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

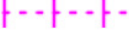
 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Kai- og bryggekant
 Loddrett mur	 Slipp	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

 Euopa-Riksveg	 Fylkesveg	 Kommunal veg	 Privat veg
 Offentlig gang og sykkelveg	 Kommunal gang og sykkelveg	 Privat gang og sykkelveg	
	 Traktoveg midtlinje		

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 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	



Ålesund kommune

Kommunedelplan

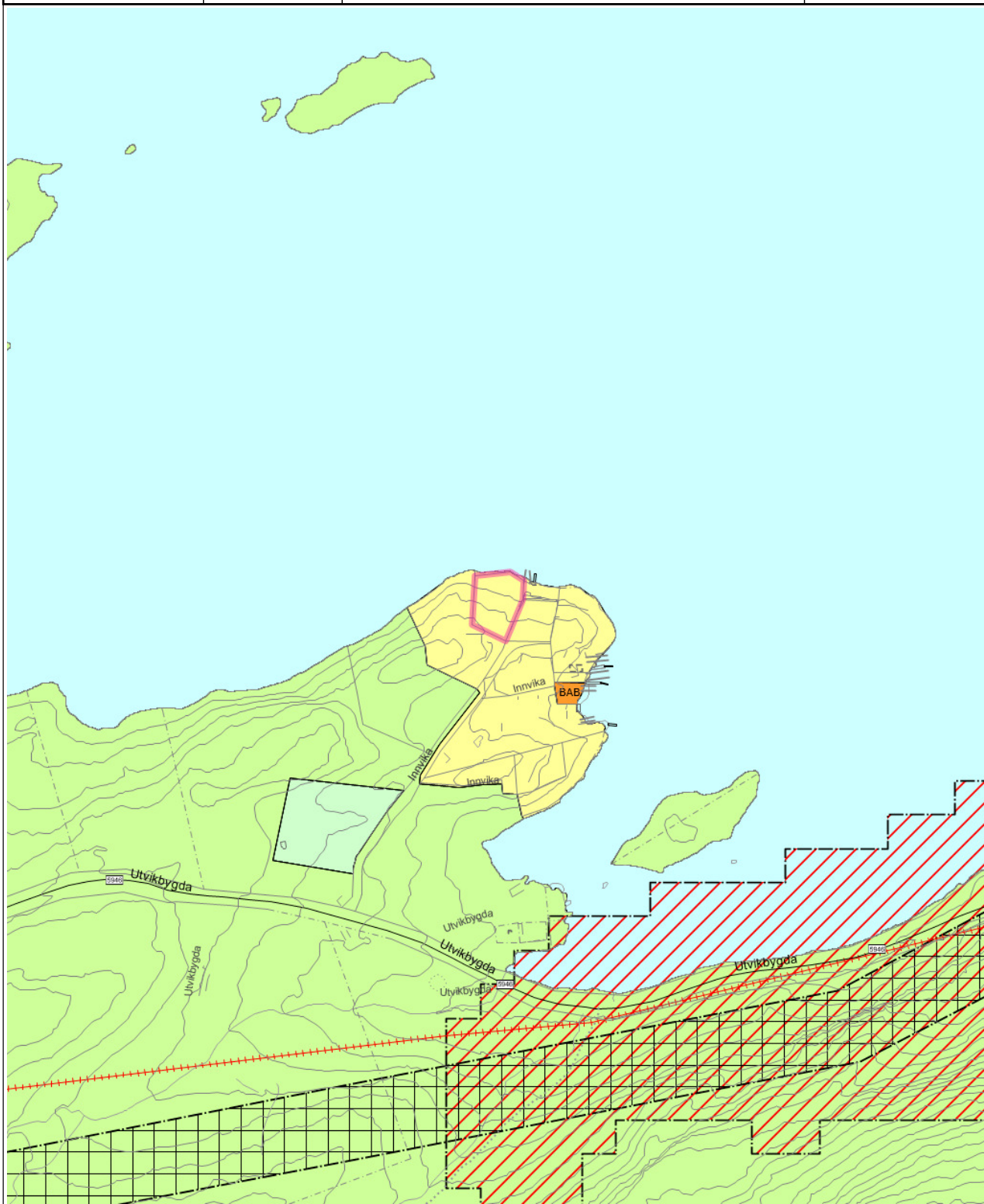
Eiendom: Gnr: 535 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



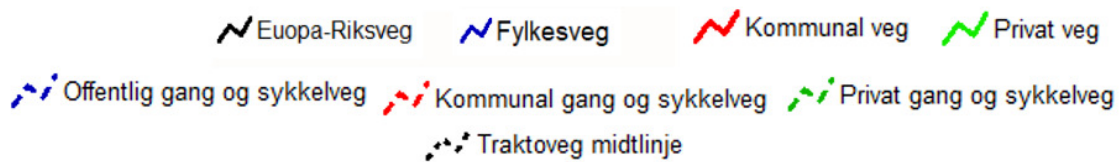
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	 Traktorveg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Ruin
 Slipp	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Jernbane - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for båndleggingsoner	 Grense for faresoner	Båndlegging etter andre lover - Nåværende
 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Andre typer anlegg - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Spredt boligbebyggelse - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Skodje kommune

Føresegner og retningslinjer

Vedlegg til kommuneplanens arealdel 2019 – 2029

Godkjend av Skodje kommunestyre i K-sak 16/19, 14.03.19.

Innhald

Innleiing	3
I. Generelle føresegner og retningslinjer	3
1. Planen sin rettsverknad (PBL §11-6).....	3
2. Krav om reguleringsplan (PBL. § 11-9, nr. 1)	4
3. Utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9)	5
4. Rekkefølgekrav og krav til infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 3 og 4)	5
5. Barn og unge (PBL. § 11-9 nr. 5)	7
6. Landskap og grønstruktur (PBL. § 11-9, nr. 6).....	7
7. Teknisk infrastruktur, klimatilpassing, miljøkvalitet og samfunnssikkerheit	9
8. Parkering (PBL. § 11-9, nr.5)	13
9. Senterstruktur.....	14
II. Føresegner og retningslinjer for arealformål.....	15
10. Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1).....	15
11. Bukvalitet.....	16
12. Krav til leikeareal for bustad.....	17
13. Naust og flytebrygge.....	21
14. Rorbu	22
15. Småbåtanlegg/småbåthamner	23
16. Senterområde	23
19. Kombinasjonsføremål - forretning – bustad	24
20. Næringsbebyggelse - forretning, kontor og industri	26
21. Fritids og turistføremål	26
22. Offentleg eller privat tenesteyting	26
23. Fritidsbebyggelse	26
24. Seterstøl.....	27
25. Råstoffutvinning	27
26. Deponiområde	27
27. Idrettsanlegg.....	28
28. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr.2)	28
29. Grønstruktur og friområde (jf. PBL § 11-7, nr.3)	28
30. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF(R)).....	29
31. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7. nr.6).....	32
III. Føresegner og retningslinjer for omsynssoner (PBL § 11-8)	33
32. Sikring av drikkevasskjelder (PBL § 11-8, a).....	33
33. Omsynssoner fare (PBL § 11-8, a).....	34
34. Bandleggingsone (PBL § 11-8, d)	36
V. Vedlegg: Temakart.....	39
VI. Vedlegg: Retningslinjer leikeplassar– regne- og tegneeksempel (retningslinjer)	40

Innleiing

Arealdelen av kommuneplanen omfattar plankart for arealbruk i målestokk 1:20000, samt planomtale og utfyllande føresegner med retningslinjer.

Rettsverknaden for kommuneplanen sin arealdel gjeld landareala og sjøareala innanfor kommunegrensene, når kommunestyret har vedteke planen.

Under følgjer rettsleg bindande føresegner som er knytte til planen, saman med utfyllande retningslinjer for gjennomføring av vedteken plan. Retningslinjene er innramma.

Retningslinjene har som føremål å utdjupe innhald og forståing av plankart og føresegner, og skal vere retningsgivande for handsaming av plan-og byggjesaker.

Plankart, planomtale og utfyllande føresegner trer i kraft frå den dato kommuneplanen er vedteken i Skodje kommunestyre.

Kommunen sine retningslinjer om uteområde vert erstatta av føresegner og retningslinjer til kommuneplanen sin arealdel.

I. Generelle føresegner og retningslinjer

1. Planen sin rettsverknad (PBL §11-6)

Kommuneplanen sin arealdel gjeld føre eldre rikspolitiske bestemmelsar, reguleringsplanar og bebyggelsesplanar dersom det ikkje er samsvar, men fell bort i den utstrekning den strir mot slike bestemmelsar som seinare vert gjort gjeldande.

Der busetnad som einebustad (frittliggande småhusbebyggelse) i eldre reguleringsplanar manglar føring på grad av utnytting, eller at plan fastset U-grad, gjeld følgande: Maks. %-BYA=27.

Reguleringsplanar som gjeld føre kommuneplanen, er teke inn i oversikta under.

For planar, jf. oversikta, vil føresegner i kommuneplanen som gjeld barn og unge sine interesser og sikring mot støy, også gjelde for tiltak i samsvar med desse reguleringsplanane.

Planid	Plannamn	Vedtaksdato
R47D	Reguleringsendring for Digerneset Næringspark	19.05.2015
R49	Reguleringsplan for del av gnr.27 bnr.6 Grindvikgjerdet	07.09.2004
R45	Reguleringsplan for Skodje indre	10.02.2004
R52	Reguleringsplan for gangveg Grindvikgjerdet	22.11.2005
R53A	Reguleringsplan for Leite steinbrot	30.06.2015
R60	Reguleringsplan for Gyrihaugen bustadfelt - Utvika	09.09.2008
R62	Reguleringsplan for Flakk næringspark	24.02.2009
R63	Reguleringsplan for del av gnr.48 bnr.1 - Rorbuer på Stavset	24.02.2009
R65	Reguleringsplan for Håhjemsvik, del av gnr.14 bnr.3 og 4	16.06.2009
R71	Reguleringsplan for rundkøyring på Stette (Fv 661 X Fv 107)	25.01.2011
R72	Reguleringsplan for Olmannngjerdet gnr.21 bnr.459 m.fl. - Skodje sentrum	27.03.2012
R75	Reguleringsplan for del av Honningdalsvågen	24.06.2014
R76	Områdeplan for gnr. 23 bnr.146 m.fl. - Skodje sentrum	22.03.2017
R79	Reguleringsplan for Valle - Jovikhaugen	20.04.2016
R80	Reguleringsplan for del av gnr.17 bnr.1 -Britplassen	16.03.2016
R82	Reguleringsplan for naustområde Honningdalsvågen	31.08.2016
R83	Reguleringsplan for Kallarhaugen	30.06.2015
R85	Reguleringsplan for Solstad	14.12.2016
R87	Sunnmøre soningssenter m.m., Digernes	09.05.2018

2. Krav om reguleringsplan (PBL. § 11-9, nr. 1)

For områder avsett til utbyggingsføremål og områder for råstoffutvinning gjeld at arbeid og tiltak som nemnd i PBL § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l og m, ikkje kan finne stad før området inngår i ein reguleringsplan.

Retningslinjer:

Krav om reguleringsplan for utbyggingsområder går fram av vedlegg: «*Temakart krav om detaljregulering*». For andre område gjeld at nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentleg karakter vil utløyse reguleringsplankrav.

Skodje kommune sitt rettleiingsmateriale skal nyttast ved utarbeiding av planforslag.

I planarbeidet skal følgjande tema utgreiast særskilt:

- Helsemessige tilhøve (støy, støv, forureining, elektromagnetiske felt m.m.)
- Klima og energibruk
- Natur-, friluftsliv- og landbruksinteresser
- Kulturminneinteresser
- Samfunnssikkerheit og beredskap
- Barn og unge sine interesser (sjå også kapittel 5 og 12)
- Teknisk og sosial infrastruktur, herunder barnehage- og skulekapasitet, samt helse- og sosialtenester
- Bustadososiale behov, herunder universell utforming

I samband med arealplanarbeidet er det utarbeidd konsekvensutgreiing for framtidige utbyggingsområde og ROS-analyse for alle krinsane. Dette materialet skal nyttast som vurderingsgrunnlag i planarbeidet.

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det takast omsyn til kunnskap i følgjande temakart:

- Temakart : Krav om detaljregulering
- Temakart : Vilttrekk - viltområde
- Temakart: Viktige landbruksområde
- Temakart : Viktige friluftsinnteresser
- Temakart : Ras, flaum og høgspentanlegg
- Temakart: Marin grense (kvikkleire)
- Temakart : Kulturminne
- Temakart : Støy

3. Utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9)

Det skal ligge føre avtale med kommunen som grunnlag for utbygging og kommunal overtaking av teknisk infrastruktur.

4. Rekkefølgekrav og krav til infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 3 og 4)

Før framtidige utbyggingsområde kan takast i bruk skal følgjande tilhøve ivaretakast:

Opparbeiding av:

- Naudsynt teknisk infrastruktur (veg, vatn, avløp, overvatn, renovasjon, energiforsyning).
- Friområde, leikeområde, og tilkomst til overordna grønstruktur og gang- og sykkelvegnett.
- Trafikksikre løysingar for mjuke trafikantar, og trygge skulevegar og generelt trygge tilbod langs vegar og i kryssingspunkt, skal være etablert før framtidige utbyggingsområde vert teke i bruk.

Retningslinjer:

Ved utbetring av smale og vanskelege vegstrekningar der det ikkje er mogeleg å oppnå ideelle løysningar for alle trafikantar, skal det veljast "smarte" løysningar som tryggjer mjuke trafikantar. Dette kan vere løysingar som betrar tilhøva, men som ikkje stettar krava om t.d. gang-og sykkelveg i vegnormalane.

Ved etablering av fleire bueiningar bør det leggjast til rette for felles renovasjonsløysningar. Fellessystem for innsamling av avfall, slik som nedgravne løysningar. Slike løysingar skal foretrekkast i tettbygde strøk.

Kommunen sine vedtekne tekniske normer skal følgast:

- VA - norm – Rettleiar ved planarbeid og utbyggingsprosjekt(2015), eller nyare utgåve av denne
- Lokal Renovasjonsforskrift m.m.

Regulering av nye område og reguleringsendring kan ikkje setjast i gang før følgjande tilhøve er tilfredsstillande ivareteke, eller vil bli tilfredsstillande ivareteke innan rimelig tid:

- Barnehagekapasitet
- Skulekapasitet

Retningslinjer:

Rimelig tid betyr at tilbodet/tenesta har tilstrekkeleg kapasitet innan 2 år etter planvedtak.

Avstand til veg ved plassering av bygningar

Der eigedom ligg inntil privat veg og det ikkje er definert byggegrense i reguleringsplan, skal bygningar på inntil 50 m² plasserast minimum 2 m frå eksisterande veggrunn. Veggrunn definerast som køyrebane pluss grøft og skråning.

Der garasje plasserast parallelt med privat veg skal bygget ha en avstand på minst 2 m til formålsgrense mot privat veg eller til eksisterande veggrunn i område som ikkje er regulert. Om garasjen plasserast vinkelrett (med porten mot den private vegen) krevjast det ein avstand på minst 6 m frå porten.

Langs riksveg, fylkesveg og kommunal veg der det ikkje er regulert byggegrense, gjeld veglova § 29.

Avstand til offentlige leidningar

Til ei kvar tid gjeldande VA-norm skal følgjast med omsyn til byggjeavstand til offentlige leidningar.

5. Barn og unge (PBL. § 11-9 nr. 5)

Behov for varierte leike- og opphaldsareal, trygg ferdsel og snarvegar skal ivaretakast gjennom planlegginga.

Ved søknad om omdisponering av areal som i plan er avsett til uterom, fellesareal, friområder eller uteområde til skular og barnehagar, eller som uavhengig av gjeldande disponering er i bruk til leik eller er eigna for leik, skal det gjerast ei vurdering av leike- og opphaldssituasjon. Ved ei omdisponering skal det samtidig skaffast fullverdig erstatning.

Retningslinjer:

Kommunen ønskjer å legge til rette for helsefremjande levekår som bidreg til at barna får utvikle seg i et sosialt berekraftig oppvekstmiljø. Det skal takast særlig omsyn til trafiksikre snarvegar, gang- og sykkelforbindelsar og varierte aktivitetsområde.

Om eit område er i bruk til leik kan m.a. dokumenterast gjennom barnetråkkregistreringar. Ved vurdering av erstatningsareal bør tilsvarende kvalitet, avstand, tilgjenge, funksjon og storleik på arealet leggjast til grunn.

Barn og unge skal inviterast til å medverke i saker som angår dei, så tidlig som mulig. Registreringar av barnetråkk og oppsummeringar av medverknadsarbeid med barn og unge i oppdatert stadanalyse for sentrum og mogelegheitsstudiar for krinsane, kan nyttast som dokumentasjon i plan- og byggesaker.

Behov for ny kunnskap gjennom supplerande barnetråkkregistrering eller andre opplegg samt andre aktuelle deltakargrupper vurderast saman med barnerepresentant.

I planarbeidet kan temarettelias T-1513 og rundskriv T-2/08 «Om barn og planlegging» nyttast

6. Landskap og grønstruktur (PBL. § 11-9, nr. 6)

Vurdering etter naturmangfaldlova

Alle planforslag som vedkjem natur skal vurderast etter naturmangfaldlova sitt kapittel II.

Lokalitet av viktige naturtypar og artar av særlig stor eller stor nasjonal forvaltningsinteresse skal bevarast og utviklast i den grad det er praktisk mogeleg.

Retningslinjer:

Ved all flytting av lausmassar eller andre massar skal den ansvarlige sørge for at det ikkje vert spreidd framande organismar som kan medføre uheldige følgjer for det biologiske mangfaldet, jf. naturmangfaldlova kap. IV og forskrift om framande organismar.

Byggegrenser i strandsone og ved sjø

Byggegrenser i vedtekne reguleringsplanar skal gjelde.

For eksisterande bustadområder som grensar til sjø og for LNF-områder med høve til spreidd utbygging av bustader og fritidsbustader, er byggegrense til sjø sett til 25m.

Byggegrense til sjø for tiltak i område utlagt til næring, naust og småbåthamner vert sett til 0 m. For alle andre føremål gjeld 100 meter byggeavstand jf. pbl §1-8.

Vassdrag

Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminne og friluftsinnteresser ivaretakast.

Andre tiltak enn fasadeendringar etter pbl. § 1-6 første ledd, er ikkje tillate innanfor grøntkorridoren. Forbodet gjeld ikkje der anna byggjegrænse går fram av reguleringsplan.

Tiltak kan ikkje plasserast nærare bekk enn 20 m. Solnørelva skal tilsvarande ha ei byggjegrænse på minimum 100 m.

Bekkar og elvar skal haldast opne og i si naturlige form, med tilstrekkeleg kantvegetasjon i ei breidde på 5 m til kvar side (jf. vassressurslova § 11).

Retningslinjer:

Kommuneplanen sin arealdel viser grøntkorridorar langs vassdraga. Avgrensinga her er retningsgivande for kvar denne føreseigna skal gjelde.

Tiltak som fremjar friluftslivet kan tillatast, så framt viktige økologiske og/eller landskapsmessige funksjonar vert ivaretekne.

For område innanfor nedslagsfelt for drikkevasskjelde gjeld omsynssone med eigne føreseigner.

Lukka vassvegar bør opnast og restaurerast i den grad det er praktisk mogeleg.

Endring av bekk- og elveløp og ev. lukking av bekk skal normalt godkjennast av NVE.

7. Teknisk infrastruktur, klimatilpassing, miljøkvalitet og samfunnssikkerheit

ROS-analyse

Samfunnssikkerheit og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Alle reguleringsplanar skal ha ein risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. pbl. § 4-3.

Retningslinjer:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har utarbeidd ei sjekkliste for ROS-analysar, denne kan nyttast som utgangspunkt for ROS-analyse om hensiktsmessig i reguleringsplanar. Det visast også til ROS-analyse til arealdelen, jf. krinsvise vurderingar ROS m.m.

Krav om VA-rammeplan

For alle planforslag med busetnad og anlegg skal det som hovudregel utarbeidast en VA-rammeplan (overordna vass- og avlaupsplan).

Rammeplanen skal samordne VA-løysingar med tilgrensande planar eller område. Den skal utarbeidast i samsvar med krava i til ei kvar tid gjeldande VA-norm.

Retningslinjer:

VA-rammeplan skal m.a. kartleggje og sikre areal for overvasshandtering og om mogeleg beskrive korleis løysingane kan gi nye bruksmessige og synlege kvalitetar i det offentlige rom. Terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering skal samordnast.

Norsk vann har utarbeidd rettleiar (rapport 190/2012) for klimatilpassingstiltak innan vatn og avløp i kommunale planar. Rettleiaren kan nyttast som eit hjelpemiddel i å oppnå betre integrering av klimatilpassingstiltak og inkludere dette i kommunen sitt planarbeid.

Overvasshandtering

Alle planforslag skal beskrive korleis overvatn handterast i planområdet, og nedstraums planområdet.

Retningslinjer:

Til ei kvar tid gjeldande VA-norm set krav til og gjev ei nærare skildring av overvasshandtering og kva løysingar som bør vurderast.

Særskild merksemd skal rettast mot konsekvensane av auka avrenning på grunn av ombygging frå grøne til tette flatar. Skadeførebyggjande tiltak skal om naudsynt beskrivast innanfor og nedstraums planområdet.

Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt, og på en miljømessig riktig måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forseinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar.

Ved bygge- og anleggstiltak i område med fellessystem skal overvassmengda til leidningsnettet søkjast redusert.

Norsk vann har utarbeidd rettleiar (rapport 162/2008) for klimatilpassa overvasshandtering. Rettleiaren kan nyttast som et hjelpemiddel for val av overvassløysingar.

Krav til sløkkevatn

Det skal vere tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet ved alle utbyggingar for å dekke brannvesenet sitt behov.

Brannvassforsyning må vere i tråd med byggteknisk forskrift (TEK) sine føresegner og blir elles regulert av brann- og eksplosjonsvernlova, drikkevassforskrifta og kommunen si til ei kvar tid gjeldande VA-norm.

Retningslinjer:

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

Flaumvegar

Naturlige flaumvegar skal i størst mogeleg grad bevarast. Der det er behov, skal det avsetjast areal for nye flaumvegar. Bygningar og anlegg ved flaumvegar skal utformast slik at tilstrekkelig sikkerheit vert oppnådd.

Retningslinjer:

Dersom system for overvatn vert overbelasta, tetta til eller øydelagt skal det finnast eit system for avrenning (flaumveg) på overflata som vatnet kan renne bort på utan uakseptable skadeverknadar. Slike flaumvegar kan vere vegar, parkeringsplassar, grøfter m.m.

Utbyggingsplanar bør ha vurdert konsekvensane og behovet for flaumvegar ved heilt ekstreme nedbørsituasjonar som har skjedd i Noreg/Norden dei siste åra, dvs. meir enn 60 mm nedbør på ein time og meir enn 100 mm nedbør på to timar. I slike situasjonar kan og bør påreknast at også vegane vert tekne i bruk som flaumvegar.

Havnivåstigning (stormflo)

Reguleringsplanar og tiltak etter pbl. § 20-1 som ligg i strandsonen skal planleggjast og utformast slik at tilstrekkeleg sikkerheit vert oppnådd, jf. TEK 17.

Sikkerheitsklasse F1 med gjentakintervall for stormflo på 20 år:

For Skodje kommune inneber dette at bygg skal plasserast minimum 240 cm over middelvatn.

Sikkerheitsklasse F2 med gjentakintervall for stormflo på 200 år:

For Skodje kommune inneber dette at bygg skal plasserast minimum 260 cm over middelvatn.

Sikkerheitsklasse F3 med gjentakintervall for stormflo på 1000 år.

For Skodje kommune inneber dette at bygg skal plasserast minimum 270 cm over middelvatn.

Vind- og bølgepåslag må vurderast særskilt i den einskilde sak, og leggjast til den utrekna høgda for å finne trygg byggjehøgde/kote.

Retningslinjer:

Behov for risikoreduserande tiltak bør alltid vurderast.

Vurderingar av havnivåstigning, stormflo og bølgepåverknad skal utførast i samsvar med rettleiar «Havnivåstigning og stormflo – Samfunnsikkerhet i kommunal planlegging» - Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap.

Forureina grunn

Alle tiltak skal planleggjast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

Retningslinjer:

I område der det er sannsynlig å anta at det kan vere forureina grunn, skal tiltakshavar sørge for at det vert utført naudsynte undersøkingar for å få klarlagt omfanget og verknaden av ei eventuell forureining. Dersom forureining påvisast, skal det utarbeidast og godkjennast tiltaksplan jf. forureiningsforskrifta kap. 2.

Ved etablering av leikeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forureiningsdirektoratet sin rettleiar TRA-2553/2009, eller etterfølgjande revisjonar av denne. Klima- og forureiningsdirektoratet sin rettleiar for undersøking av jordforureining i nye barnehagar og leikeplasser TA-2261/2007, eller etterfølgjande revisjonar av denne, bør nyttast for planlegging av undersøkingar og tiltak.

Støy

Alle tiltak skal planleggjast slik at støytilhøva innandørs og utandørs er i samsvar med gjeldande regelverk.

Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller etterfølgjande revisjonar av denne, skal leggjast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følgast ved planlegging av landingsplass og nye trasear for helikopterflyging.

Støyskjerming skal ikkje vere dominerande og skal ha god visuell kvalitet.

Retningslinjer:

Statens vegvesen sitt støyvarslingskart for hovudvegnettet skal leggjast til grunn ved vurdering av støypåverknad og behov for utgreiingar. Jf. temakart støy.

Støyande næringsverksemd bør ikkje etablerast i same bygning som bustader. I plan- og byggjesaker for støyande næringsverksemd skal det fastsetjast maksimumsgrense for støy i tidsrommet kl. 23-07 og på søndagar- og heilagdag, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

Med støyfølsom arealbruk meinast skular, barnehagar, bustadhus, pleieinstitusjonar og rekreasjonsareal.

Med planforslag eller søknad om ny busetnad eller om anlegg som kan produsere auka støy, skal det følgje ei støyfagleg utgreiing med berekning og kartfesting av støysoner, samt vurdering av verknader på nærliggande støyømfintleg bruk, med forslag til avbøtande tiltak og ei vurdering av effekten av tiltaka.

Luftkvalitet

Alle tiltak skal planleggjast slik at luftkvaliteten innandørs og utandørs vert tilfredsstillande.

Retningslinjer for handsaming av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, eller seinare revisjonar av denne, skal leggjast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

Retningslinjer:

Det er ikkje utarbeidd luftsonekart for kommunen. Luftforureining og tiltak mot luftforureining må utgreiast i område som kan være utsett for luftforureining:

- Områder i nærleik av vegar med årsdøgntrafikk over 8.000 kjøretøy/døgn
- Områder i nærleiken av tunnelopningar og store hamneområde
- Områder i nærleiken av anna luftforureinande verksemd

Areal under marin grense jf. Temakart marin grense (kvikkleire)

I område under marin grense skal førekomst av kvikkleire og eventuell rasfare vurderast av fagkunnige. Sikringstiltak må gjennomførast før ev. løyver vert gitt.

Magnetfelt

Enkelte tiltak (som skule, barnehage og bustad) skal ikkje plasserast i område med magnetfelt over 0,4 μ T, jf. Strålevernet si rettleiing «Busetting nær høgspantanlegg».

Dersom det er usikkert om tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå på over 0,4 μ T, skal det gjennomførast analyse og avklarast behov for avbøtande tiltak.

8. Parkering (PBL § 11-9, nr.5)

Bustader skal på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter, ha 2 oppstillingsplassar for kvar bueining (jf. tabell). Parkeringsplassane skal vere tilknytt bueiningane.

Det skal setjast av areal for oppstilling av sykklar på eigen grunn i samsvar med tabellen under.

Ein biloppstillingsplass skal minimum reknast med 19.5 m² i utrekninga av BYA. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det krav om sykkeloppstilling, som skal reknast med minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

FØREMÅL	Tal p-plassar(pr. bueining min)	Sykkelplassar(pr. bueining min.)
Frittliggende småhus	2	1-3
Konsentrert småhusbusetnad	2	1-3
Blokk		1-3

	2, i tillegg til ein for kvar 3. bueining til gjesteparkering.	
Rorbu/hytte/fritidsbustad/naust	1	1-3

Det skal leggst til rette for etablering av ladestasjonar for elbil.

Biloppstillingsplasser skal kunne nyttast uavhengig av kvarandre.

Biloppstillingsplassar reservert for rørslehemma skal utgjere 10 % av dei første hundre parkeringsplassane og deretter 5 % for dei neste. Ved kontor og publikumsretta verksemd skal det reserverast 0,1 plass per 150 m² BRA for rørslehemma. Det skal vere minimum 2 plassar ved kontor og publikumsretta verksemd. Biloppstillingsplassar for rørslehemma skal vere nær/ligge inntil hovudinngang. Ein HC-parkeringsplass skal minimum ha breidde på 4,5 meter og ei lengde på 6 meter. Parkeringsplassen skal ha tydeleg merking.

Unntak

I staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal som nemnd, kan kommunen godkjenne at kravet om biloppstillingsplassar vert dekt i separate anlegg eller på areal som er regulert til trafikkområde - parkering, når dette kan betre parkeringsforholda.

Næringsparkering skal etablerast i samsvar med bestemmelsar i vedteken reguleringsplan.

Dispensasjon og krav til kompensasjon

Kommunen kan i særlege tilfelle gi dispensasjon frå desse føresegnene, og krevje utarbeidd særskilde planar for spesielle område. Der krava i føresegnene ikkje kan oppfyllest, skal det krevjast kompenserande tiltak.

Retningslinjer:

Ved berekning av tal på parkeringsplassar gjeld vanlege avrundingsreglar.

9. Senterstruktur

Skodje sentrum

Skodje sentrum skal styrkast gjennom konsentrering av detaljvarehandel og servicetilbod, offentleg funksjonar, samt sentrumsfunksjonar og kulturopplevingar. Skodje sentrum definerast som eit lokalt handels- og tenestesenter, som skal tene dei som bur i Skodjebygda, og dei krinsane som ligg nærast Skodjebygda.

Skodjebygda skal ha status som ein bærekraftig tettstad, og vil inngå som ein viktig del av stor-Ålesund. Bukvalitetane i Skodje sentrum skal styrkast med attraktive og varierte husværetyper og gode uteområde.

Digernes næringsområde

Digernes skal vidareutviklast som eit knutepunkt for transport og logistikk, handel, arealkrevjande verksemd samt offentleg føremål. Offentlig verksemd kan vere funksjonar med eit regionalt nedslagsfelt for den samanslåtte kommunen (jf. intensjonsavtale for nye Ålesund, juni 2017).

Valle

Det kan etablerast daglegvarebutikkar og andre handelsverksemdar. Etableringa skal tilpassast kundegrunnlaget i nærområdet.

Retningslinjer:

Det leggst elles til grunn at handelen som etablerast i Digernes næringsområde er såkalla i «big boxes» (handel i bygg som krev stort areal, utan at vareutvalet er plasskrevjande), som kan bidra til å avlaste sentrumsområder og med verksemdar som har eit regionalt nedslagsfelt.

Plasskrevjande vareutval omfattar bilar og motorkjøretøy, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer og sal frå planteskular/hagesenter, båtar, møblar, tepper samt kvite- og brunevare (jf. Fylkesdelplan for attraktive byar og tettstader).

II. Føresegner og retningslinjer for arealformål

10. Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1)

Det skal ved utbygging leggst vekt på tilpassing til eksisterande busetnad i området.

For nye og eksisterande bustadområder gjeld at det skal leggst vekt på tilpassing og lokal byggeskikk i form og materialbruk. Bygningar skal tilpasse seg til eksisterande terreng, landskap og bygningsmiljø i volum, høgde og farge. Nybygging og fortetting skal ikkje forringe det eksisterande bumiljøet sine kvalitetar.

Ved nybygging og fortetting i eksisterande bustadområde skal trafikkauke og naudsynte tiltak vurderast. Grønstrukturane skal ivaretakast, desse områda skal ha kvalitet også etter fortettinga/utbygginga.

Det kan ikkje etablerast tomter for einebustader som er mindre enn 600 m².

Ved utbygging med meir enn 2 bueiningar i etablert bustadområde, skal det utarbeidast reguleringsplan.

Retningslinjer:

Gjeldande rettleiar for utnytting (tilsvarande H2300B Grad av utnytting) skal leggjast til grunn for målereglar, definisjonar m.m.

I samband med nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing og det skal gjerast færrast mogeleg terrenginngrep. Der andre føresegner ikkje legg føringar skal eksisterande landskap/terreng og grøntdrag vere førande ved plassering av ny busetnad.

Med terrengtilpassing meinast at busetnaden skal ha god terrengmessig tilpassing ut frå omsynet til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte føresetnader, sikkerheit, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Byggverk skal plasserast slik at det takast omsyn til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonsforhold jf. pbl. § 29-1 til § 29-4.

Med terrenginngrep meiner ein sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng. Terrenginngrep skal visast på utomhusplanen og vere ein del av byggesøknaden og handsaminga av denne.

Bygningar og infrastruktur skal tilpassast terrenget (og ikkje omvendt) Det skal leggjast opp til minst mogleg terrenginngrep i tomtene, og husa skal tilpassast terrenget omkring. Høgdeskilnader skal fortrinnsvis utjamnast med skråningar/bygg. Mur kan nyttast for å oppnå auka kvalitet på viktige delar av uteområdet

Kommunen kan setje krav til dimensjonering av teknisk infrastruktur.

11. Bukvalitet

Med bukvalitet meiner vi kvalitetar med bustaden sin omgjevnader utover den enkelte bustad. Det skal leggjast til rette for en variasjon av tettstads- og bumiljø med ei samansetning av bustader som sikrar butilbodet til ulike grupper av kjøparar og ei blanda befolkningsamansetning.

Bukvalitet og gode sosialt berekraftige bumiljø skal bidra til å hindre sosial ulikheit med omsyn til bustadtilhøve. Variasjon av tilbod skal gi større fridom og fleire val for kjøparar av bustad, og sikre stabile bumiljø.

Minste uteopphaldsareal (MUA) for bustad skal fastsetjast gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

Bustadprosjekt bør supplere eksisterande bustadmasse med dei bustadtypar som manglar. Ved utbygging av større område bør området ha ei heilskapleg utforming og eit arkitektonisk særpreg som er interessant for eit breitt publikum. Felles goder i form av tilgang til nye verdifulle friområde skal sikrast.

Busetnaden skal ha estetiske kvalitetar både inne i den einskilde bueining, i fellesareal og mot omliggjande busetnad. Uterom og fellesfunksjonar skal inkludere eit breitt spekter av brukarar, og vere uformelle uteplassar for hele bumiljøet. Gode sol- og lysforhold skal ikkje vike i ein fortettings- eller tettstadssituasjon.

Arkitekturen bør ivareta området sine viktigaste kvalitetar av omsyn til omliggjande busetnad, eksisterande terreng og grønstruktur, sol- og lystilhøve, siktliner m.m. Analyse av eksisterande situasjon er eit viktig hjelpemiddel for å ta prinsipielle val når det gjeld bygningstypar og for å skape variasjon.

12. Krav til leikeareal for bustad

Ved utbygging av nye bustadområde skal leikeplassar vere ferdigstilt før det vert gitt bruksløyve for første bueining.

Alle bueiningar skal ha tilgang til nærleikeplass, og ein større leikeplass som kvartalsleikeplass og/eller eit sentralt leikefelt i gangavstand frå bueiningar i samsvar med tabellen under. Privat uteareal kjem i tillegg.

Nye bustadprosjekt skal bidra til å løyse sin del av behovet for nye leikeplassar i eit område. Ei vurdering av leikeplasstilbodet i bustadprosjektet og i nærområdet skal alltid følgje plan- og byggesaker, slik at bustadprosjektet kan supplere eksisterande tilbod på ein god måte.

Ved nye planar og byggetiltak med 5 – 50 bueiningar $>55 \text{ m}^2$, eller fleire enn 10 bueiningar $<55 \text{ m}^2$ skal det setjast av minimum 36 m^2 per bueining til leikeareal. Frå den 51. bueininga reduserast kravet til 16 m^2 per bueining.

Areal utløyyst av denne føresegna fordelast på leikeplasstypene 1, 2 og 3 etter tabellen under, og med utgangspunkt i ein vurdering av leikeplasstilbodet i nærområdet.

LEIKEPLASSTYPER		MAKS. AVSTAND FRA BUEINGA	MINIMUM STORLEIK
1	Nærleikeplass <i>(min 1 per 20 bueiningar)</i> <i>Krav til nærleikeplass vert utløyst ved 5. bueining på staden</i>	50 m <i>Det skal vere maks. avstand på 50 meter frå bueining til nærleikeplass, og inntil 100 meter frå inngangsparti og til leikeareal.</i>	200 m ²
2a	Liten kvartalsleikeplass <i>(dimensjonert for opptil 50 bueiningar)</i>	100 m	750 m ²
2b	Mellomstor kvartalsleikeplass <i>(dimensjonert for opptil 150 bueiningar)</i>	150 m	1.500 m ²
2c	Stor kvartalsleikeplass <i>(dimensjonert for opptil 600 bueiningar)</i>	500 m	2.500 m ²
3	Sentralt leikefelt <i>(opptil 1200 bueiningar)</i>	500 m	6.000 m ²

Retningslinjer:

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenterast korleis både areal og kvalitet for leikeareal er ivareteke, gjennom illustrasjonsplan. I mindre byggesaker (< 5 bueiningar), er dokumentasjonskravet mindre, men ei enkel vurdering skal alltid følgje saka.

Vedlegg til retningslinene viser leikeplassrekneskap for tre ulike utbyggingsprosjekt. Døme viser at utbyggingsprosjekta både må rekne ut kor mange kvadratmeter leikeareal bustadprosjektet utløyser, samt vurdere kva leikeplasstypar som må opparbeidast på grunnlag av talet på bueiningar. Overskytande areal (utover minimum storleik på leikeplass) skal nyttast til leikeareal innanfor utbyggingsprosjektet. Ved plassmangel innanfor planområdet kan det overskytande arealet vurderast brukt til opprusting/utviding av leikeplassar i nærområdet. Minimum storleik for leikeplasstypar skal oppfyllest (jf. tabell).

Utbygger kan bidra til å opparbeide leikeplasser utanfor planområdet dersom dette oppfyller krava til leikeplassar elles. Utbygger vert oppfordra til å sjå etter høve til å samarbeide med tilgrensande område for å bidra til et godt og variert leikeplasstilbod i området.

Barn og unge bør få uttale seg om kva aktivitetar det skal leggjast til rette for og om utforminga av leikeplassar, samt medverke til utforminga. Behov og omfang for medverknad er avhengig av storleik og type plan eller utbyggingsprosjekt/byggetiltak. Det vert sett større krav til medverknad frå barn og unge i større utbyggingsprosjekt.

Kvalitet og innhaldskrav

Leikearealet skal:

- vere godt eigna for variert fysisk aktivitet og som sosial møteplass for alle aldersgrupper
- utformast slik at det kan nyttast til alle årstider
- vere mest mogeleg samanhengande
- vere skjerma mot motorisert trafikk og forureining
- fortrinnsvis lokalisert i stille sone ($L_{den} < 50\text{dB}$). Areal der støynivået er over 55 dB i brukshøgde 1,5 m, skal ikkje reknast med
- ha lun og solrik plassering (min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjamndøger og kl. 18.00 midtsomar)
- ha god tilgjenge for mjuke trafikantar. Tilkomst bør så langt råd ikkje kome i konflikt med kjørande trafikk
- utformast etter prinsippa om universell utforming. Minst 50 % av leikeplassen bør vere flatast mogeleg
- Turdrag og stiar utan kvalitet for lek, areal smalare enn 10 m eller brattare enn 1:3, skal ikkje reknast med.

Retningslinjer:

Arealet skal opparbeidast med leikeapparat, parkmessige installasjonar og planerast til, men bør primært ha mest mogeleg av det naturlige terrenget, tre og anna vegetasjon dersom dette i seg sjølv gjev gode leikeareal og opphaldskvalitetar. Installasjonar og anna opparbeiding skal vere av god og varig kvalitet med omsyn til materialval og utføring.

Nye leikeplassar bør alltid sjåast i samanheng med grønstukturen i nærmiljøet. I planlegginga bør det leggjast vekt på at leikeplassar leggst i direkte tilknyting til større samanhengande natur- og grønområder eller i tilknyting til turdrag. Ulike leikeområde i nærmiljøet bør utfylle kvarandre gjennom varierte aktivitetstilbod og installasjonar. Funksjons- og innhaldskrav for dei ulike leikeplasstypene går fram av tabellen under:

LEIKEPLASSTYPAR	INNHALDSKRAV
Nærleikeplass (min. storleik på 200 m²)	Området skal ha minimum sandkasse på 10 m ² på en solrik, lun plass og 3 ulike typar utstyr/leikeapparat meint på aldersgruppe 1-6 år (f.eks. klatrestativ, huske, sklie, balansestokk, vippe). I tillegg skal område ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus stein, asfalt og liknande) på minimum 1,6 x 1,6 m.
Kvartalsleikeplass	Alle typar kvartalsleikeplassar skal ha område for aktivitet og leik samt sitteplass/møteplass. Plass og utstyr skal være tilpassa born i aldersgruppa 6-12 år. Minimum eit av leikeelementa skal være et større, leikeapparat med fleire leikefunksjonar. Utstyr/leikeapparat kan erstattast med stadlige landskapselement som har kvalitetar med tanke på leik og aktivitet (f.eks. klatreskog, akebakke o.l.). <u>Liten kvartalsleikeplass (min. størrelse på 750 m²):</u> Området skal ha minimum 5 ulike typar utstyr/leikeapparat (f.eks. sandkasse, klatrestativ, skateboardrampe, klatrevegg eller andre klatrekonstuksjonar, bordtennisbord m.m.), herunder eit større leikeapparat. Eit apparat kan erstattast med eit landskapselement. <u>Mellomstor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 1.500 m²):</u> Området skal ha minimum 8 ulike typar utstyr/leikeapparat (f.eks. sandkasse, balløkke, klatrestativ, skateboardrampe, klatrevegg eller andre klatrekonstuksjonar, bordtennisbord m.m.), herunder 2 større leikeapparat. 2 apparat kan erstattast med 2 landskapselement. <u>Stor kvartalsleikeplass (min. størrelse på 2.500 m²):</u> Området skal dekke behov for plasskrevjande aktivitetar som gjerne appellerer også til ungdom over 12 år (f.eks. treningsapparat). Området skal ha minimum 8 ulike leikeaktivitetar (f.eks. hinderløype, sykkelløype, klatreområde, skatepark, skøytebane, badebrygge m.m.), herunder 2 større leikeapparat, samt ballfelt på minimum 1.000 m². 2 leikeapparat kan erstattast med 2 stadlige landskapselement. Arealet bør innehalde grillmogelgheiter for ungdom og vaksne. Det skal være høve for anlegg av toalett og leskur.
Sentralt leikefelt (min. størrelse på 6.000 m²)	Store, kombinerte møteplasser, leike- og aktivitetsområde i kommunale friområde eller skulegard, for hele nærmiljøet. Leikefeltet skal dekke både vaksne, born og unge sitt behov for aktivitet og rekreasjon. Leikefelt skal ligge lett tilgjengeleg for heile området. I det sentrale leikefeltet kan det også innpassast ballfelt og kvartalsleikeplass, og det skal være høve for anlegg av toalett og leskur.

Kommunen vurderer i kvart tilfelle funksjonskrav og innhald i det aktuelle anlegget, blant anna basert på området sin totale utandørs rekreasjonstilbod, terrengforhold, eksisterande vegetasjon og barnetråkkregistrering.

13. Naust og flytebrygge

Naust

Naust er i denne samanheng bygningar ved sjøen for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap og båtutstyr, utstyr for dykking og bading og anna utstyr for bruk av sjøen i rekreasjonssamanheng. Naustet skal vere i tradisjonell stil med trekledning og givast ei enkel utforming utan arkar, kvistar og andre takopplett, balkongar, karnappar eller andre fasadeelement. Det er ikkje høve til å innreie/inndelege for rom til varig opphald, f.eks. til fritidsbustad.

Vinduearealet si dagslysflate skal ikkje oversstige 5% av hovudplanet sitt bruksareal.

Det skal ikkje byggast naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo.

Graving/sprenging utover eit avvik på inntil 1m i forhold til opphavsleg terreng, er ikkje tillate.

Det kan støypast i båtstø frå naustvegg og 2 m nedom flomålet. Voren skal byggjast av naturstein med maksimal høgde 1,5m og breidde 1,5 m.

Det skal vere fri ferdsel i strandsona. Det tillatast ikkje opparbeiding av private uteområde (f.eks. plattingar, benkar, inngjerding o.l.) i tilknytning til naust. Oppføring av flaggstenger, gjerde og rekkverk er ikkje tillate.

Naust tillatast berre oppført i regulerte naustområde. Naust skal i utgangspunktet oppførast frittliggjande. Samanbygging av 2-3 naust kan akseptast om forholda tilseier det. Takvinkelen skal ligge innanfor 35 - 40 grader, og maks. mønehøgde mot sjø er 5,0 m i forhold til naturleg terreng. Totalt bebygd areal skal ikkje overstige $m^2\text{-BYA}=50$.

Utfylling i sjøen og etablering av moloar og bølgevern tillatast ikkje i naustområda.

Retningslinjer:

Den naturlige strandlina skal i størst mogeleg grad bevarast både når det gjeld terreng og vegetasjon. Det kan opparbeidast støer eller vorar. Vor skal utførast i naturstein.

I utgangspunktet bør støer opparbeidast i naturstein, men for å kunne ta ut og drage opp båtane på ein hensiktsmessig måte kan det tillatast at støene blir støypt. Det tillatast ikkje samanhengande støypte støer i tilfelle det byggast saman to eller fleire naust i rekke. Støene skal ikkje overstige breidda på opninga for naustdørene. Støene skal være skilt med stadbunden stein for kvart naust, men ikkje hindre fri ferdsel.

Flytebrygge

Flytebrygger skal primært planleggast for fleire båtar/naust i tilknytning til regulerte naustområde.

Flytebrygge på ubebygde tomter vert ikkje tillate. Flytebrygge på bebygd nausteigedom kan oppførast til sikring av eigaren eller brukaren sin tilkomst. Brygga kan maksimalt vere 2,5 x 5 meter. Ved bygging av landfeste må ein unngå unødig sprengingsarbeid.

Utlegging av flytebryggje krev løyve etter hamne- og farvasslova.

Retningslinjer:

Festeanordningane for landgangar skal avgrensast slik at dei ikkje blir for framtrédande. Det skal leggjast særskilt vekt på terrengtilpassing når ein vurderer plassering.

14. Rorbu

Oppføring av rorbu kan berre finne stad i områder som i reguleringsplan er avsett til føremålet. I reguleringsplanen skal det setjast krav til tilkomsten, parkering og estetisk utforming av området.

Ved byggemelding av rorbu skal det utarbeidast situasjonsplan som detaljert viser plassering av rorbu, biloppstillingsplass, veg, båtstøer m/vor og ev. andre konstruksjonar i strandsona. Rorbu skal plasserast slik at det er mogeleg å unngå sprengingsarbeid, og skal ikkje vere til hinder for den frie ferdselen i strandsonen. Det skal vere ein biloppstillingsplass for kvar rorbu.

Det kan støypast i båtstø frå rorbuvegg og 2 m nedom flomålet. Voren skal byggjast av naturstein med maksimal høgde 1,5m og breidde 1,5 m. Oppføring av flaggstenger, gjerde og rekkverk er forbode. Andre tiltak som har til hensikt å stoppe eller vanskeleggjere lovleg ferdsel er ikkje tillate.

Det skal ved oppføring av nye rorbuer og andre tiltak takast særskilt omsyn til bevaring av overordna grøntdrag og kulturlandskapselement, samt verneverdige bygningsanlegg og kulturminner.

Retningslinjer:

Rorbu er definert som ein bygning med lager/oppbevaring av båt og fiskeutstyr i hovudetasje, og toppetasje som er innreidd for overnatting og opphald over ein avgrensa periode. Innreiinga har ein enkel standard.

Det tillatast kun port i front. Både vindauge og dører må ha gode proporsjonar og høve til resten av bygget.

Kledinga kan vere ståande eller liggjande og bør gå lengst mogeleg ned mot bakken og følgje terrenget. Synleg betongmur bør dekkjast til med kledning.

15. Småbåtanlegg/småbåthamner

Ved regulering av småbåtanlegg skal det leggjast betydeleg vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming av molo og av landarealet mot hamnebassenget. Planen skal vise løysingar for molo, landfeste, tilkomst, parkeringsareal, handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtstell, eventuelle servicebygg og lyssetting av anlegget.

Moloar

Moloar beståande av ikkje bearbeidd steinfylling tillatast ikkje. Materialbruk skal vere plastra naturstein eller betong (plass-støyp, flytande eller i element).

Etappevis utbygging kan tillatast, under føresetnad av at anlegget vert fullført innan en gitt frist og at kvar etappe får en god estetisk utforming.

16. Senterområde

Føremålet er nytta i delar av Skodje sentrum. I senterområdet er det kombinasjonsbruk til føremåla bustad/service/forretning/kontor og allmennyttig føremål.

Nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentleg karakter vil utløyse reguleringsplankrav.

17. Næringsbebyggelse

Føremålet er nytta på Håhjem industriområde og på framtidig utbyggingsområde på Digernes aust, og omfattar føremåla industri, handverks- og lagerverksemd, næring, transport og logistikkføremål.

Nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentleg karakter vil utløyse reguleringsplankrav. Som grunnlag for reguleringsarbeidet skal det ligge føre miljøplan som viser korleis næringsarealet er tilpassa omgjevnadene. Det skal takast særskilt omsyn m.a. til tilkomst til grønstruktur og mjuke trafikantar (herunder etablering av gang- og sykkelvegnett).

Etappevis utbygging kan tillatast, under føresetnad av at kvar etappe får ei god estetisk og miljømessig avslutning.

I områda er det ikkje høve til å etablere husvære, eller rom til varig opphald.

Retningslinjer:

Gjennom reguleringsplanarbeid skal det leggjast stor vekt på at områda får ei god arrondering i høve tilliggjande areal og forsvarleg terrengbearbeiding, slik at området framstår heilskapleg i nær og fjernverknad.

Retningslinjer:

Ved reguleringsplanarbeid på Digernes Aust (BN1) gjeld følgjande:

- *Det skal avsettast areal til føremål vegetasjonsskjerm i ytterkant av næringsområda som visuell avgrensing slik at næringsbygg vert mindre eksponert mot omgjevnaden.*
- *Vegetasjonsskjermen skal ha minimum 10 meter breidde og etablerast på same høgdenivå som næringstomta for å oppnå tilstrekkeleg skjerming framføre bygningar.*
- *Vegetasjonsskjermen skal utformast som ein jordvoll med topp minimum 2 meter over bakkenivå på næringstomta.*
- *Det skal nyttast eigna vekstmassar med tilstrekkeleg djupne for etablering av trevegetasjon.*
- *Området skal tilplantast med stadeigne artar. Skjermen bør bestå av blandingsskog bar/lauv.*
- *Snauhogst er ikkje tillate, men området kan skjøttast på ein slik måte at det alltid har skjermingseffekt.*
- *Innanfor føremålsområdet er det ikkje tillate med tekniske inngrep. Gjerde kan tillatast.*
- *Vegetasjonsskjerm skal vere etablert innan det givast bruksløyve.*

18. Forretning

Føremålet er nytta på m.a. del av regulert område til forretning på Digernes næringsområde og på Fylling.

Nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentleg karakter vil utløyse reguleringsplankrav. Etappevis utbygging kan tillatast, under føresetnad av at kvar etappe får ei god estetisk og miljømessig avslutning.

I områda er det ikkje høve til å etablere husvære, eller rom til varig opphald.

19. Kombinasjonsføremål - forretning – bustad

Føremålet er nytta i Skodje sentrum (BKB1). Områda skal nyttast til kombinasjonsføremålet bustad-forretning. Kontor knytt til verksemdene er tillate.

Nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentleg karakter vil utløyse reguleringsplankrav. Etappevis utbygging kan tillatast, under føresetnad av at kvar etappe får ei god estetisk og miljømessig avslutning.

20. Næringsbebyggelse - forretning, kontor og industri

Føremålet er nytta m.a. på Håhjem, Stette, Digernes, Glomset og i Furlia. Nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentleg karakter vil utløyse reguleringsplankrav. Som grunnlag for reguleringsarbeidet skal det ligge føre miljøplan som viser korleis næringsarealet er tilpassa omgjevnadene. Det skal takast særskilt omsyn m.a. til tilkomst til grønstruktur og mjuke trafikantar (herunder etablering av gang- og sykkelvegnett).

Etappevis utbygging kan tillatast, under føresetnad av at kvar etappe får ei god estetisk og miljømessig avslutning.

I områda er det ikkje høve til å etablere husvære, eller rom til varig opphald.

Retningslinjer:

Gjennom reguleringsplanarbeid skal det leggst stor vekt på at områda får ei god arrondering i høve tiliggjande areal og forsvarleg terrengbearbeiding, slik at området framstår heilskapleg i nær og fjernverknad.

21. Fritids og turistføremål

Føremålet er nytta på områder for campingplass, og andre turistføremål som t.d. område for hotell på Glomset.

Nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentleg karakter vil utløyse reguleringsplankrav.

22. Offentleg eller privat tenesteyting

Føremålet for offentlig eller privat tenesteyting gjeld følgende områder:

Skular, barnehagar, omsorgsbygg, kommunehus, kommunalteknisk område. Vidare utbygging av desse areala kan tillatast utan krav om reguleringsplan. Maks utnyttingsgrad er sett til BYA=50%.

Framtidig areal til offentlig eller privat tenesteyting på Digernes (BOP), skal nyttast til soningssenter.

23. Fritidsbebyggelse

Utbygging i nye hytteområde vil utløyse krav om reguleringsplan.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggst stor vekt på tilpassing til lokal byggeskikk i form og materialbruk.

Bygningar skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

I områder med etablert fritidsbebyggelse kan tillatast fortetting. I slike byggeområder skal det utarbeidast reguleringsplan ut over etablering av 2 einingar. Det skal ved utbygging leggjast vekt på tilpassing til eksisterande busetnad i området.

Dette høvet til etablering av fritidsbustader i eksisterande byggeområde gjeld ikkje i 100-metersbeltet til sjø og 50-metersbeltet til vassdrag.

Det skal ved oppføring av ny fritidsbusetnad og andre tiltak takast særskilt omsyn til bevaring av overordna grøntdrag og kulturlandskapselement, samt verneverdige bygningsanlegg og kulturminner

24. Seterstøl

Føremålet er nytta på seterstølar i heile kommunen.

Nybygg og større tilbygg/påbygg av vesentleg karakter vil utløyse reguleringsplankrav. I reguleringsplan skal det leggjast særskilt vekt på bevaring av kulturlandskapselement, samt verneverdige bygningsanlegg og kulturminner.

25. Råstoffutvinning

Føremålet omfattar areal for masseuttak.

Nye områder for råstoffutvinning eller vesentleg utviding av eksisterande uttak kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Drift skal skje i medhald av føresegrer i minerallova med gjeldande forskrifter, og vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter lova.

Ved opphør av drift i etablerte og nye anlegg, kan tilbakefylling av reine jord, stein, samt greiner og røter tillatast. Det er krav om utarbeiding av plan for tilbakefylling. Denne skal vise avslutning mot terreng, avklare behov for drenering av ev. sigevatn og partiklar frå fyllingsmaterialet og andre miljømessige forhold som kan ha verknad for det aktuelle området og tilliggjande areal. Planen skal godkjennast av kommunen.

26. Deponiområde

Større områder for massedeponi kan ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsplan skal innehalde krav om plan for drifta, som skal godkjennast av kommunen. Driftsplan skal regulere tilhøva før, under og etter driftsperioden.

Ved opphør av drift i etablerte og nye anlegg, kan tilbakefylling av reine jord, stein, samt greiner og røter tillatast. Det er krav om utarbeiding av plan for tilbakefylling. Denne skal

vise avslutning mot terreng, avklare behov for drenering av ev. sigevatn og partiklar frå fyllingsmaterialet og andre miljømessige forhold som kan ha verknad. Planen skal godkjennast av kommunen.

27. Idrettsanlegg

Føremålet omfattar eksisterande idrettsanlegg i Skodje sentrum og lysløypeanlegg på Erstad i Engesetdal.

28. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7, nr.2)

Planen viser eksisterande europaveg, fylkesvegar og kommunevegar.

Framtidige gang- og sykkelvegar går fram av plankartet.

Framtidige vegar og tilkomstar til nye byggjeområder er vist i plan som illustrasjonar, og er ikkje juridisk bindande. Vegane må detaljprosjekterast og løyve til tiltak kan ikkje bli gitt før vegprosjekta er regulert.

29. Grønstruktur og friområde (jf. PBL § 11-7, nr.3)

Friområde og naturområde

Eksisterande og nye badeplassar, eksisterande og nye friareal og statleg sikra friområde er sett av til friområde.

Føresegnene til nye reguleringsplanar skal innehalde intensjons- og funksjonsomtalar for dei einskile delar av grønstrukturen. I friområda skal skjøtsel og tilrettelegging skje i samarbeid med kommunen og etter ein godkjent plan. Det er ikkje tillate med flathogst eller dumping av hageavfall.

Ved utarbeiding av nye område- eller detaljplanar skal overordna grønstruktur (utmarksområder, nærturterreng, overordna turdrag og badeplassar) bevarast eller forbeholdast. Tilkomst og snarvegar til desse skal dokumenterast, sikrast og opparbeidast. Det skal leggjast til rette slik at alle bustader har tilgang til overordna grønstruktur innanfor 500m avstand frå bustaden. Overordna turdrag skal ha tilstrekkeleg breidde for å kunne opplevast som naturprega område.

Turvegar

Plankartet viser eksisterande og planlagde turvegar. Tiltaka er søknadspliktige, og skal godkjennast av kommunen.

30. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF(R))

Føremålet omfattar areal avsett til naudsynte tiltak for landbruk, natur, friluftsområde (og reindrift). I LNF- områda er det ikkje tillate med ny spreidd busetnad, nærings- eller fritidsbusetnad som ikkje er direkte knytt til landbruksnæring, eller frådeling til slike formål.

Retningslinjer:

Dispensasjon

Det skal utvisast liberal haldning til søknad om dispensasjon for tilbygg og modernisering av eksisterande bebyggelse, herunder riving og oppføring av nye bygningar. Nye bygg må ikkje vere vesentleg større enn ekisterande bygning, der vesentleg større er å forstå som inntil 20% auke.

Områder med vesentlege landbruksinteresser jf. Temakart viktige landbruksområde

Omsynet til landbruksinteressene er vesentlege. I dette området skal det vere ei restriktiv haldning ved handsaming av søknad om tiltak.

Område med viktige friluftslivsinteresser jf. Temakart viktige friluftslivsinteresser

Omsynet til friluftslivsinteressene er vesentlege. Områda langs sjø og vassdrag er særleg viktige med tanke på friluftslivet. I dette området skal det vere ei restriktiv haldning ved handsaming av søknad om tiltak.

LNF-områder med spreidd busetnad

I LNF-områder med spreidd bustadbygging tillatast frittliggende småhusbebyggelse med maks. 8,0 m gesimshøgde og maks. mønehøgde 9,0 m. Maksimal utnyttingsgrad i området er 27% BYA. Innanfor tomte skal det vere plass til garasje og 2 biloppstillingsplassar per bueining. Plassering skal vere vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga.

Føremålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Jf. PBL §11-7 nr.5, bokstav b.

På bebygde bustadeigedomar som ligg i LNF-område med spreidd busetnad, kan det oppførast mindre bygningar inntil 25 m² bebygd areal. Bygningane kan ikkje innehalde rom for varig opphald.

I område med spreidd bustadbygging, kan arbeid og tiltak som nemnd i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l og m ikkje finne stad nærare sjøen enn 25 meter.

Frådeling i dette området vil krevje landbruksmynde si godkjenning.

Kommuneplanen gjev høve til frådelling av nye bustadtomter i planperioden. Nye områder som er avsett til spreidd bustadbygging er merka med LSB i plankart og tabell.

Fordelinga for mulegheit til frådelling av bustadtomter er slik:

ØVIGE DELAR AV KOMMUNEN	TAL PÅ BUSTADER
Mauren	2
Steinset	5
Stavset	7
Straumen	5
Mørkeset	5
Tøssebru - LSB1	4
Innvik	2
Brusdal	5
Jensvika - LSB13	1
Beite – LSB4	3
Ekrol – LSB6	4
Bakken - Engesetdal	5
Ekroll	3
Erstad	5
Fylling	5
Heggebakk - LSB11	1
Heggebakk - LSB10	1
Rabben - LSB12	1
Honningdal – LSB8	3
Glomset/vest for Nerstølvegen – LSB9	5
Øvre Glomset – LSB7	4

Det er ein føresetnad at følgjande vilkår er oppfylte:

- 1) Minste areal på tomtene skal vere på 800 m² og maksimal storleik skal vere 2 da.
- 2) Det skal ikkje givast løyve til frådelling og tiltak dersom dette hindrar vidareutvikling i området.
- 3) Det skal ikkje givast løyve til frådelling og tiltak på dyrka mark, dyrkbar mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde med høg bonitet.

Det skal vere ei byggegrense/buffersone på 30 m frå dyrka mark til ny bueining.

- 4) Det skal ikkje givast løyve til frådelling og tiltak som kjem i konflikt med verdifulle og utrydningstruga naturtypar og naturmiljø, biologisk mangfald og leveområde for sjeldne plantar og dyr.

- 5) Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller vidare pårekneleg utbygging i området. Ved frådelling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 meter.
- 6) Det skal ikkje givast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller kulturlandskap, og tiltaka må ligge meir enn 30 meter unna automatisk freda kulturminne, målt frå yttergrensa.
- 7) Tilkomsvegar skal så langt råd leggjast til eksisterande vegar. Nye tilkomsvegar skal ikkje gå over dyrka mark, eller fragmentere og forverre arronderinga til denne. Det skal ikkje givast løyve til tiltak som kan medføre auka trafikk gjennom gardstun.
- 8) Det må ligge føre avkjørselsløyve til offentleg veg.
- 9) Ved frådelling innanfor moglege risikoutsett areal, jf. til ei kvar tid oppdatert informasjon knytt til samfunnsikkerheit og naturfare, må ein dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging, innhente tilstrekkeleg fagkunnig fråsegn om saka og ev. gjennomføre avbøtande tiltak.
- 10) Undersøkingssplikta i høve automatisk freda kulturminne må oppfyllest i løpet av søknadsprosessen.

LNF-områder med spreidd fritidsbusetnad

Innanfor desse områda kan ein tillate spreidd utbygging av fritidsbustader. Det er forbod mot ervervs-, -eller bustadetablering i området.

På bebygde fritidseigedomar i området kan det oppførast mindre bygningar inntil 25 m² bebygd areal. Bygningane kan ikkje innehalde rom for varig opphald.

For fritidsdomter som manglar føring på grad av utnytting, gjeld følgande: Maks. %-BYA=27.

I område med spreidd hyttebygging, kan arbeid og tiltak som nemnd i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l og m ikkje finne stad nærare sjøen enn 25 meter.

Ved utbygging skal det leggjast vekt på tilpassing til kulturlandskap og eksisterande fritidsbusetnad i området. Utbygging skal fortrinnsvis skje i små grupper, og evt. frådelling vil krevje landbruksmyndigheita si godkjenning.

Nytt område som er avsett til spreidd fritidsbebyggels er merka med LSF i plankart og tabell:

ØVIGE DELAR AV KOMMUNEN	TAL PÅ FRITISDBUSTADER
Storsætra – LSF1	2

31. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7. nr.6)

Sjøområda i kommunen er lagt ut til allmenn fleirbruk, akvakultur, ferdsel, fiske, natur og friluftsområde.

Akvakultur

Eksisterande akvakulturanlegg og lokalitetar med konsesjon er lagt inn i plankartet.

Lokalisering av akvakulturanlegg må nærare avklarast gjennom konsesjonshandsaming etter akvakulturlova. Vidare må det gjennomførast konkrete undersøkingar med omsyn til bølge, vind, straumtilhøve, vassutskifting, botngeografi og forureiningssituasjon.

Fortøyningar til akvakulturanlegg kan ved behov gå utanfor område avsett til akvakultur. Fortøyningane skal ikkje gå inn i kombinert område for fiske.

Friluftsområde i sjø

Føremålet gjeld i Ellingsøyfjorden, Skodjevika, Honningdalsvågen og del av Solnørvika.

Ferdselsregulerande tiltak i forhold til båttrafikken kan etablerast ved behov.

Farled og hamneområde i sjø

Omfattar hamneområde på Håhjem og farleder/bi-led i Storfjorden.

Farled og bi-led er merka i plankartet som samferdselsline. Linene indikerer viktig lei for skipstrafikken og må ikkje sjåast som ei definert avgrensing av farleia sitt omfang. Det skal ikkje etablerast anlegg i områda som er til hinder for ferdsel.

Vern av vassdrag

Solnørelva er verna gjennom verneplan IV (1993) for vassdrag. Rikspolitiske retningliner for verna vassdrag skal leggst til grunn for forvaltning av området og i planarbeid.

Retningslinene gjeld hovudelv, sideelvar, større bekkar, sjø og tjern og eit område med inntil 100 m breidd på sidene av desse. Bruken av området vert regulert gjennom særskilt forskrift om rikspolitisk retningsline for verna vassdrag(Lovdata).

III. Føresegner og retningslinjer for omsynssoner (PBL § 11-8)

Kommuneplanen sin arealdel skal i naudsynt grad vise omsyn og restriksjonar som har verknad for arealbruken. Omsyn og forhold i PBL §11-8 a) til e) skal markerast i arealdelen som omsynssoner med tilhøyrande føresegner. Omsynssoner kan nyttast for å ivareta restriksjonar etter anna lovverk enn PBL, desse er heimla i særlov.

32. Sikring av drikkevasskjelder (PBL § 11-8, a)

Drikkevatt i Skodje og Ålesund kommunar med omegn skal ha god kvalitet, høg sikkerheit samt tilfredsstillende krava i drikkevassforskrifta.

Ved utøving av kommunal mynde og eigarskap skal drikkevassinteressa vere overordna alle andre interesser innanfor omsynssonene.

Soneinndeling

Sonene er markert på kart i kommuneplanens arealdel:

- VD 1 gjeld nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet, og er identisk med det klausulerte området i samsvar med Brusdalsskjønnet av 1972.
- VD 2 er nedslagsfeltet til Svartevattet (Skålvattet).

VD 1 - Nedslagsfeltet til Brusdalsvatnet

Ny busetnad tillatast ikkje nærare Brusdalsvatnet enn 100 m regna i horisontalplanet frå høgste vasstand.

I nedbørsfeltet utanfor 100-metersgrensa tillatast berre oppført eit bustadhus (bustad for ein familie) per 10 dekar. Nye naust vert ikkje tillate oppført.

Fritidsbustadene i nedbørsfeltet tillatast ikkje utvida vesentlig eller ominnreia til eller teke i bruk som heilårsbustader. Bruken av husa i nedbørsfeltet må ikkje forandrast vesentleg. Hus som er naudsynt for landbruket kan oppførast uavhengig av desse føresegnene. Drifta av jordbrukseigedomen i nedbørsfeltet må ikkje endrast vesentlig. Det er såleis ikkje tillate med dyrehald i større utstrekning enn at gjødsel kan utnyttast på vedkomande eigedom.

Bevertningsstadar, hotell, gjestgiverier og tilsvarande, tillatast ikkje i nedbørsfeltet.

Industribedrifter utanfor 250-dekarsområdet nemd ovanfor tillatast ikkje i Brusdalsvatnet sitt nedbørsfelt. Oljeanlegg og bensinstasjonar er forbode i heile nedbørsfeltet.

Sanitært avløpsvatt må ikkje førast direkte til vatnet eller tilløpa. Både eksisterande og planlagde avlaupsløysningar skal tilfredsstillende dei til ei kvar tid gjeldande krav etter forureiningsforskrifta. Tette tankar tømast for slam ved offentlig renovasjon.

Det er forbode å nytte gjødsel som stammar frå menneske på markane i nedbørsfeltet.

Søppel skal fjernast frå nedbørsfeltet ved offentleg renovasjon, eller takast til anna offentleg anlegg for avfallshandtering.

Organisert leirslaging i Brusdalsvatnet sitt nedbørsfelt er forbode. All leirslaging er forbode nærare Brusdalsvatnet enn 100 m.

Bading i Brusdalsvatnet er berre tillate for heimelshavarar som i 1972 eigde hus eller hytter ved vatnet.

Trafikk på Brusdalsvatnet med motordrivne farkostar er forbode, det same er trafikk på isen med motordrivne kjøretøy. Dispensasjon for denne føreseigna kan givast i den utstrekning det er naudsynt for utnytting av skogen i nedbørsfeltet.

Idrettsarrangement på Brusdalsvatnet og i nedbørsfeltet er forbode, det same gjeld stevner av alle slag.

Flytrafikk på Brusdalsvatnet tillatast ikkje.

Gjødsling av Brusdalsvatnet for opphjelpe av fiske er forbode.

Retningslinjer:

Føreseigna sitt omfang

Føreseigna som høyrer til VD 1 er i det vesentlege kopi av klausulerings-bestemmelsene som allereie er gjeldande med heimel i Brusdalsskjønnet.

Innpassing av klausuleringsbestemmelsene i omsynssoneføresegnene pålegg ikkje grunneigarane større plikter enn før, og det innførast ingen krav som ikkje allereie følger av alminnelige lovgjeving og Brusdalsskjønnet.

Det er ein føresetnad at bustadhus, garasjar, fritidsbustader og naust kan byggast opp att etter brann eller riving, men i forbindelse med oppattbygging må det ikkje gjerast ombygging, bruksendring eller utviding.

VD 2 - Nedslagsfeltet til Svartevatnet (Skålsvatnet)

Sona gjelder nedslagsfeltet til Svartevatnet. Svartevatnet er drikkevasskjelde for Skodje, med dei rettighetene og skjønnsføresetnader som er nedfelt i ekspropriasjonsskjønnet.

33. Omsynssoner fare (PBL § 11-8, a)

Omsynssona vert nytta for å sikre område i høve til fare som følgje av skred, ras, flaum, akutt forureining, støy, radon og kraftlinjer, eller for å ivareta naudsynt trygleik for vassforsyning.

Sona skal sikre mot fare eller ulykke, samt hindre miljøulemper eller forureining. Sona sikrar areal mot bruk og tiltak som ikkje kan gjevast løyve til ut frå ei risikovurdering for området.

Skredfare (H310)

Omsynsone H310 viser potensielt fareområde for snø/stein/jord og flaumskred. Løyve til tiltak kan ikkje bli gitt med mindre det ligg føre fagleg utgreiing som dokumentetet tilstrekkelig tryggleik.

Det er eit generelt krav om fagkunnig kartlegging og vurdering av ras- og skredfare. Kartlegginga skal fastslå om utbyggingsområdet tilfredsstiller Byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 7.3 Sikkerheit mot skred.

Der skredsikkerheit ikkje er dokumentert i plan må skredsikkerheit dokumenterast ved enkeltsøknad eller søknad om dispensasjon, før ev. løyve om tiltak vert gjeve.

Flaumfare (H320)

I omsynssona er det ikkje tillate å oppføre bygningar eller konstruksjonar utan at det er dokumentert at desse, eventuelt etter gjennomførte sikringstiltak, ikkje vil vere utsatt for betydelige vasskadar eller setningsskader.

Omsynssone H320 viser potensielt fareområde for flaum. Reell flaumfare i samsvar med tryggleikskrava i TEK17 § 7-2 skal avklarast i samband med regulering eller ved søknadspåttige tiltak. Byggegrense i reguleringsplan må fastsettast med omsyn til reell flaumfarekartlegging.

Der det er eksisterande bygningar innanfor aktsemdområde for flaum skal det ved søknad om tiltak dokumenterast at utbygging vil ha tilstrekkelig tryggleik i samsvar med krava i TEK 17.

Faresone høgspenningsanlegg (H370)

Innanfor omsynssone H370 (kraftleidningar) må bygg etablerast med avstand til kraftleidninga slik at ein overheld krav (byggeforbodssone) etter regelverk under el-tilsynslova (LOV 2009-06-19-103) forvalta av Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap.

I område for høgspenningsanlegg skal det vere høve til å føre opp anlegg i tilknytning til utbetring/nyanlegg for kraftforsyning i kommunen.

34. Bandleggingsone (PBL § 11-8, d)

Bandlegging etter lov om naturvernområde

I områda som er bandlagt etter naturvernlova (H720) gjeld vernevedtaket med tilhøyrande verneforskrifter. Alle dei ulike verneområda har eigne forskrifter (jf. Lovdata), og eigen forvaltningsplan som er tilgjengeleg i Naturbase.

I Skodje kommune, er følgjande områder omfatta av omsynnsone:

Område som er bandlagt etter lov om naturvern.

Verneområde	Verneform	Vernedato	Totalareal
Ørnakken	naturreservat	14.06.2002	4221 daa
Skinstadreset	naturreservat	13.10.2000	341 daa
Liafjellet	naturreservat	17.12.1999	1353 daa
Straumsdalen	naturreservat	13.10.2000	149 daa
Solnørvika	naturreservat	08.11.2002	43 daa

Forvaltning og bruk av områda går fram av vedtekne forskrifter for naturvernområda.

Bandlegging etter lov om kulturminner (H730)

Kulturminna innanfor omsynsone H730 er freda i medhald av lov om kulturminner av 1978 § 4. Inngrep i automatisk freda kulturminne er ikkje tillate.

Innanfor område angitt som omsynssone kulturminne tillatast ikkje riving av bygg/anlegg, frådeling eller bygge- og anleggstiltak, før dei kulturhistoriske verdiane er nærare kartlagt og eventuelt sikra gjennom føresegner i ny område- eller detaljreguleringsplan.

Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule, eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminne innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturmynde, jf. Kulturminnelova §§3 og 8.

Automatisk freda kulturminne som ligg innanfor eller i nærområdet til utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jamfør kml § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde ved regulering av området. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren, etter uttale frå fylkeskommunale kulturmynde.

Dette gjeld både kulturminner frå nyare tid (bygg, anlegg og miljø) og automatisk freda kulturminne på land og i sjø, både synlege og dei som ligg skjult under markoverflata.

Solnør Gard og Straumsbruene

Solnør Gard og Straumsbruene er freda i medhald av Lov om kulturminne. Alle tiltak på bygningar og anlegg utover ordinært vedlikehald krev dispensasjon frå vedtak om fredning.

Skodje mellomalderkyrkje stad

Skodje mellomalderkyrkjestad er eit automatisk freda kulturminne.

Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging ikkje tillate. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova . Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnemyndigheit, i god tid før arbeidet er planlagd satt i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

Skodje kyrkje – listeført kyrkje - id 85471- 3

Skodje kyrkje er listeført jf. Rundskriv T -3 /2000.

Skodje kyrkje er ei listeført kyrkje av nasjonal verdi. Ved vedlikehald og utbetringar skal fasadeuttrykk og konstruksjon takast vare på. Fasadeelement som vindauge, dører, kledning, taktekking, og overflatehandsaming skal så langt som mogleg takast vare på i sin opphavlege tilstand. Ved naudsynt utskifting brukast same type materialar som originalt. Alle tiltak skal leggest fram for kulturminnemyndigheitene jf. rundskriv T-3/2000 (kyrkjerundskrivet).

All bygging nærare kyrkja enn 60 meter er forbode etter kyrkelova § 21, femte ledd, utan løyve frå biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kyrkja sine nære omgjevnader skal det takast omsyn til kyrkja si plassering og verknad i landskapet. Alle saker som gjeld kyrkjer skal handsamast av kyrkjeleg styresmakt etter kyrkelova. Saker som fører til inngrep i den listeførte kyrkja skal handsamast av Riksantikvaren. Saker som gjeld omgjevnadane til den listeførte kyrkja skal sendast fylkeskommunen for rådgjeving.

Retningslinjer:

Kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på og utviklast som positive og identitetsskapande element i eit heilskapleg utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og verneverdige områder bør sikrast.

For bygningar som i seg sjølv eller som del av bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annan kulturell verdi som bør takast vare på, kan kommunen krevje at det vert teke omsyn til desse verdiane ved endring av tak, fasadar, vindauger og dører, materialbruk og at fargar vert vidareført eller tilbakeført.

Det skal leggjast vekt på å bevare opprinneleg stil og materialbruk i busetnad. Garasjar, tilbygg, altanar o.l. skal ta omsyn til eksisterande, bevaringsverdig busetnad og må vise slektskap, i volum- og utforming, med hovudhuset. I område med automatisk freda kulturminner skal den naturlige vegetasjonen takast vare på.

Fylkeskonservatoren skal involverast i alle saker som vedkjem kulturminner av nasjonal eller regional verdi.

Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka vert funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjende, skal arbeidet stansast og i den grad det verkar inn på kulturminnet eller sikringssonen til kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan verke inn på slike kulturminne skal leggjast fram for kulturstyresmaktene for godkjenning. Stiftinga Bergen Sjøfartsmuseum er kulturminnemynde for tiltak under vatn.

Temakart for kulturminne skal leggjast til grunn for alle tiltak innanfor områder som vedkjem kulturminner. Kommunen sin kulturminneplan(2015) er del av kunnskapgrunnlaget.

Bandlegging etter anna lovverk(H740)

Føremålet er nytta på regionale- og nasjonale kraftoverføringslinjer. Høgspontanlegga merka som omsynssone, og bandlagt etter anna lovverk.

V. Vedlegg: Temakart

- Temakart_1 : Viktige friluftsjnteresser
- Temakart_2 : Viktige landbruksområde
- Temakart_3 : Vilttrekk - viltområde
- Temakart_4 : Ras, flaum og høgspentanlegg
- Temakart_5 : Kulturminne
- Temakart_6 : Krav om detaljregulering
- Temakart_7 : Marin grense (kvikkleire)
- Temakart_8 : Støy

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

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 m^2	1 stk. nærleikeplass min. 200 m^2	360 m^2 skal avsettes til nærleikeplass innenfor planområdet. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: $1 \times 360 \text{ m}^2$ 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 m^2	2 stk. nærleikeplass à min. 200 m^2 + 1 stk. liten kvartalsleikeplass min. 750 m^2	1440 m^2 skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: $2 \times 300 \text{ m}^2$ Kvartalsleikeplass: $1 \times 840 \text{ m}^2$ 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 m^2	3 stk. nærleikeplass à min. 200 m^2 + 1 stk. mellomstor kvartalsleikeplass min. 1500 m^2	1960 m^2 skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: $3 \times 200 \text{ m}^2$ Kvartalsleikeplass: $1 \times 1500 \text{ m}^2$ 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 m^2	8 stk. nærleikeplass à min. 200 m^2 + 1 stk. stor kvartalsleikeplass min. 2500 m^2	4200 m^2 skal fordeles på de ulike leikeplasstypene etter en nærmere vurdering. <u>Eksempel:</u> Nærleikeplass: $8 \times 200 \text{ m}^2$ Kvartalsleikeplass: $1 \times 2500 \text{ m}^2$ 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.

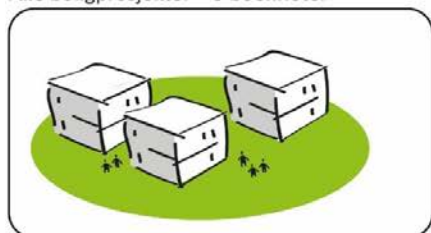
Teikneeksempel

ANTALL BOENHETER

GANGAVSTAND

LEIKEPLASSTYPE

Alle boligprosjekter > 5 boenheter



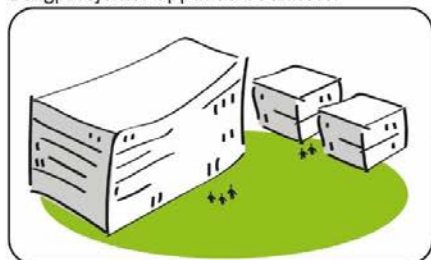
50 m

1) Nærleikeplass

Minimum 200 m²



Boligprosjekter opptil 50 boenheter



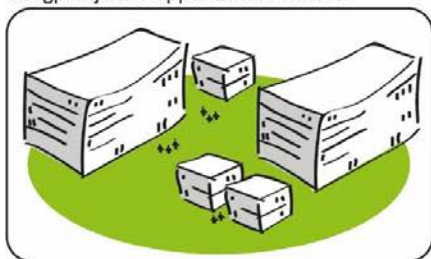
100 m

2 a) Liten kvartalsleikeplass*

Minimum 750 m²



Boligprosjekter opptil 150 boenheter



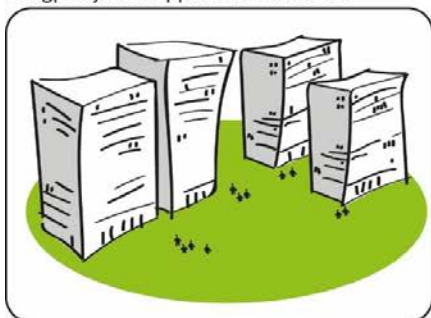
150 m

2 b) Mellomstor kvartalsleikeplass*

Minimum 1500 m²



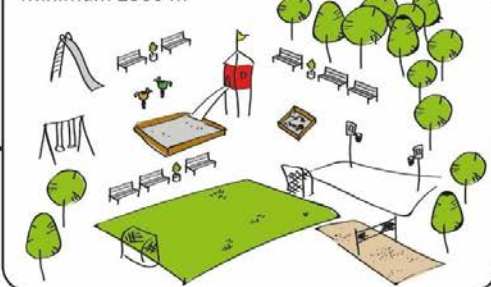
Boligprosjekter opptil 600 boenheter



500 m

2 c) Stor kvartalsleikeplass*

Minimum 2500 m²



Boligprosjekter opptil 1200 boenheter



500 m

Sentralt leikefelt*

Minimum 6000 m²



*I tillegg kommer krav til nærleikeplasser iht. tabell



Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 535 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Adkomst:



Målestokk

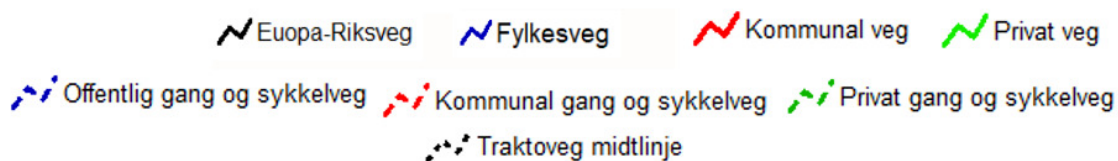
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Kjøreveveg
	Kjøreveveg		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
	Bygningslinje		Grenselinje nøyaktig måling
	Takoverbyggkant		Mønelinje
	Veranda		Taksprang
	Hekk		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Kai- og bryggekant		MurLoddrett
	Annet vegareal avgrensning		Loddrett mur
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant
	Kystkontur tekniske anlegg		VegAnnenAvgrensning
	Takoverbygg		Kystkontur
	Fiskeri og landbruk		Udefinerte bygg
	Flytebrygge		Garasje, carport og uthus
	Havflate		Kai og brygge
			Bolig
			Veg
			Innsjø

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	535	14	0	0
------------------------	------------	-----------	----------	----------

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

Berørte datasett (10)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Radon aktsomhet](#)

[SR16 - Skogressurskart 16x16 meter](#)

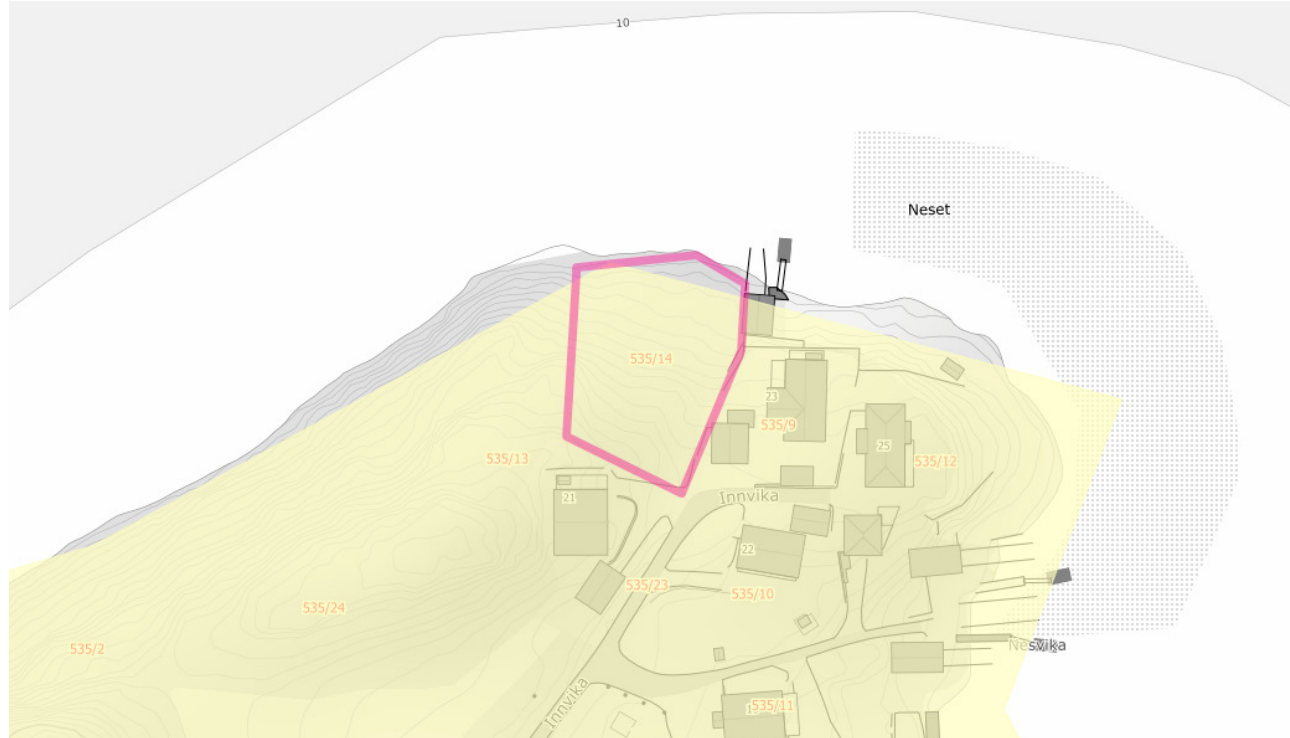
[Vassdragsområde](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

[Stormflo og havnivå](#)

Geologi

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1330.78m ²

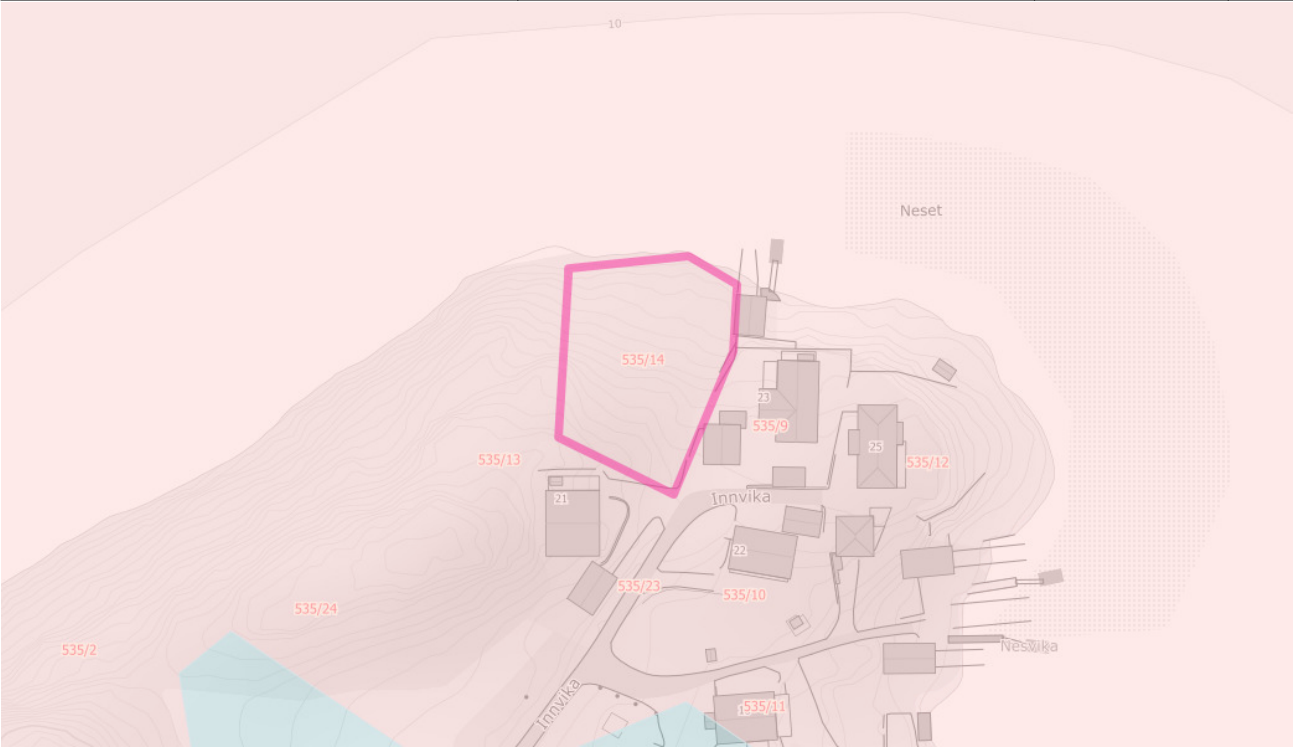
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



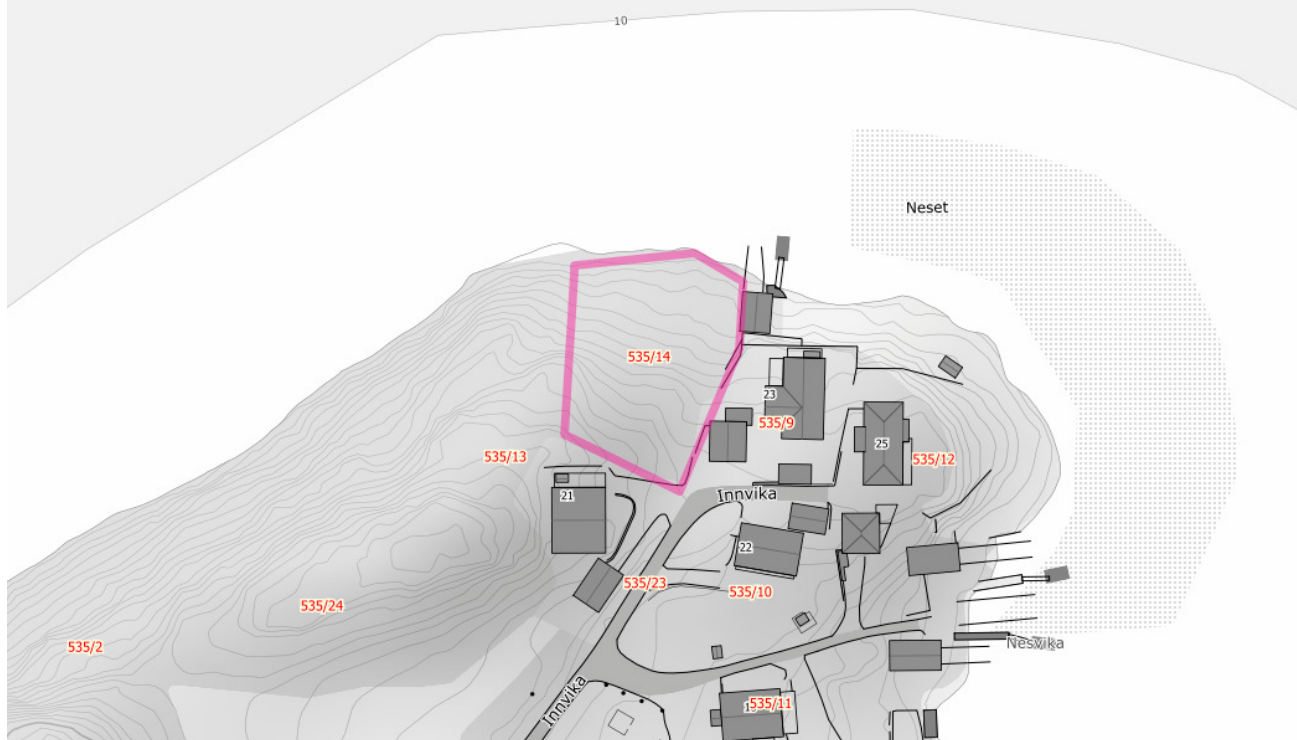
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
---	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		1450.3m ²

Tema uten treff:

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

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



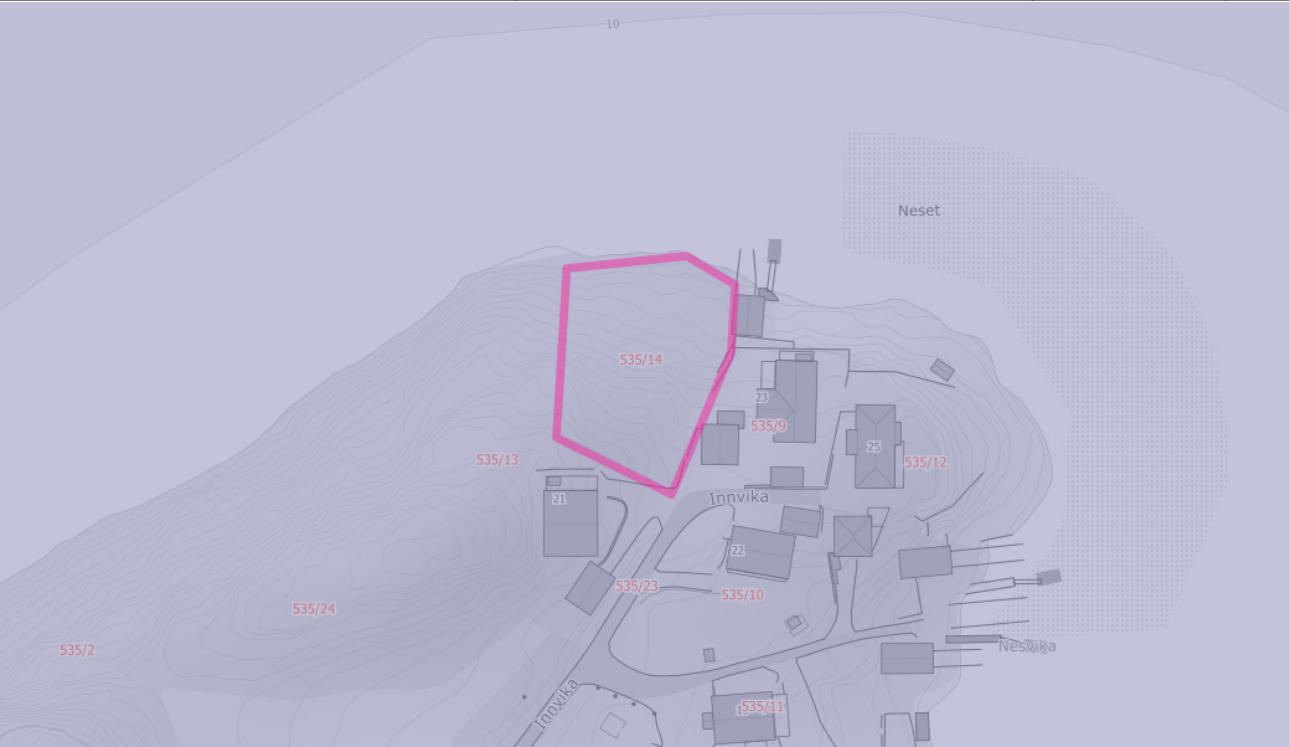
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1450.3m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

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



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1450.3m ²

Tema uten treff:

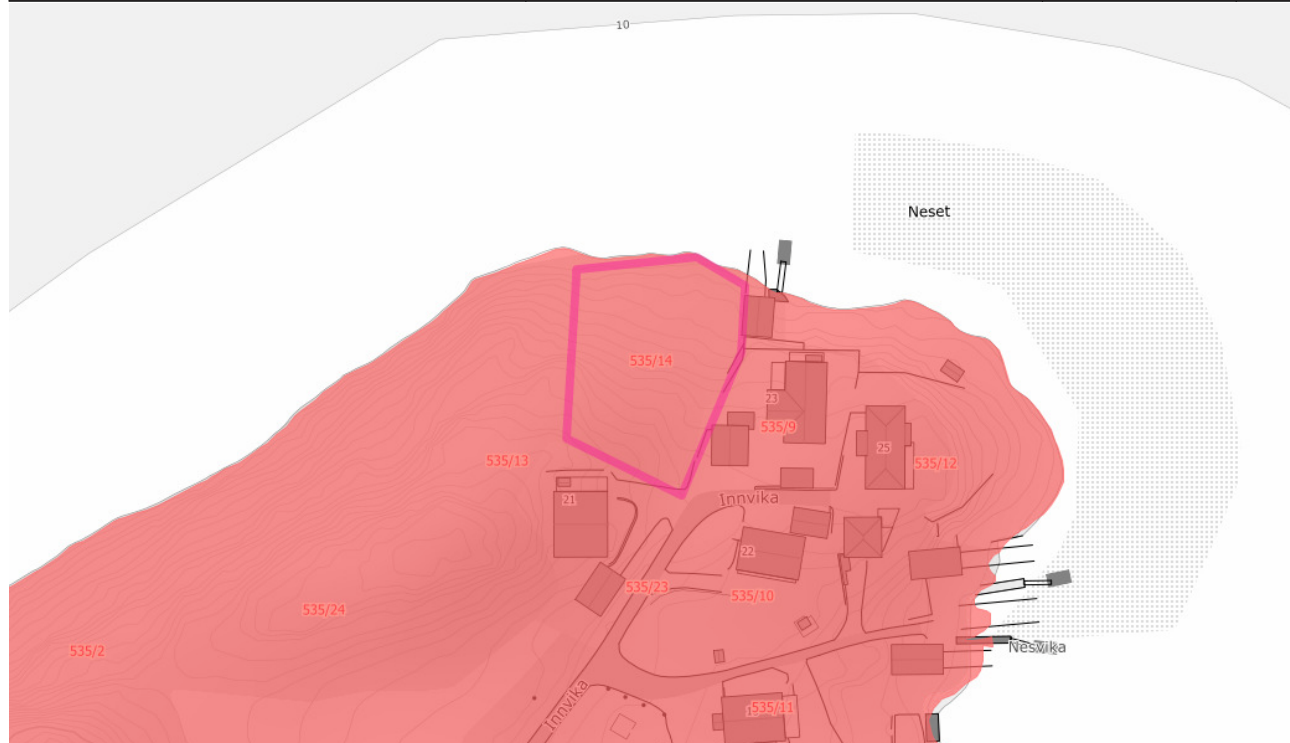
Naturtyper - Svært viktig og viktig
 Naturtyper - Kalklindeskog
 Naturtyper - Slåttemyr
 Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap

Plan

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Kartverket	2025-03-11	Kart



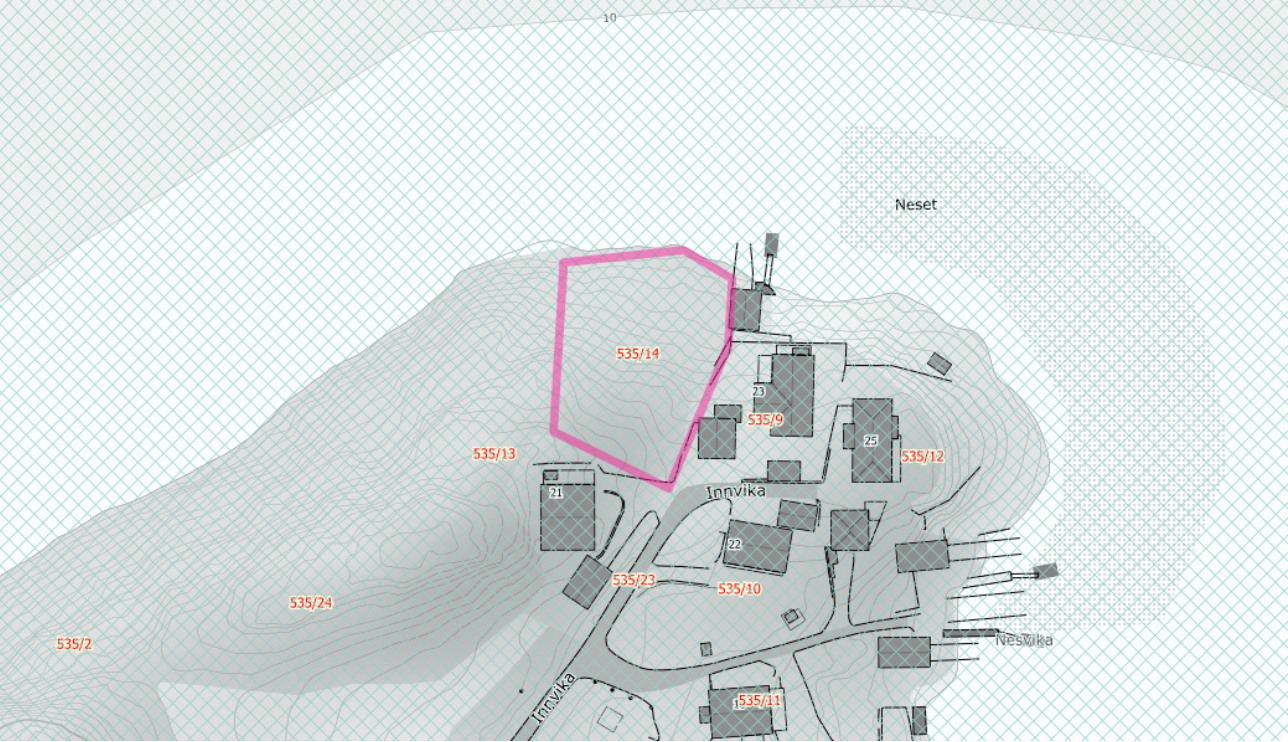
100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		1450.3m ²

Tema uten treff:

Markagrensen

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



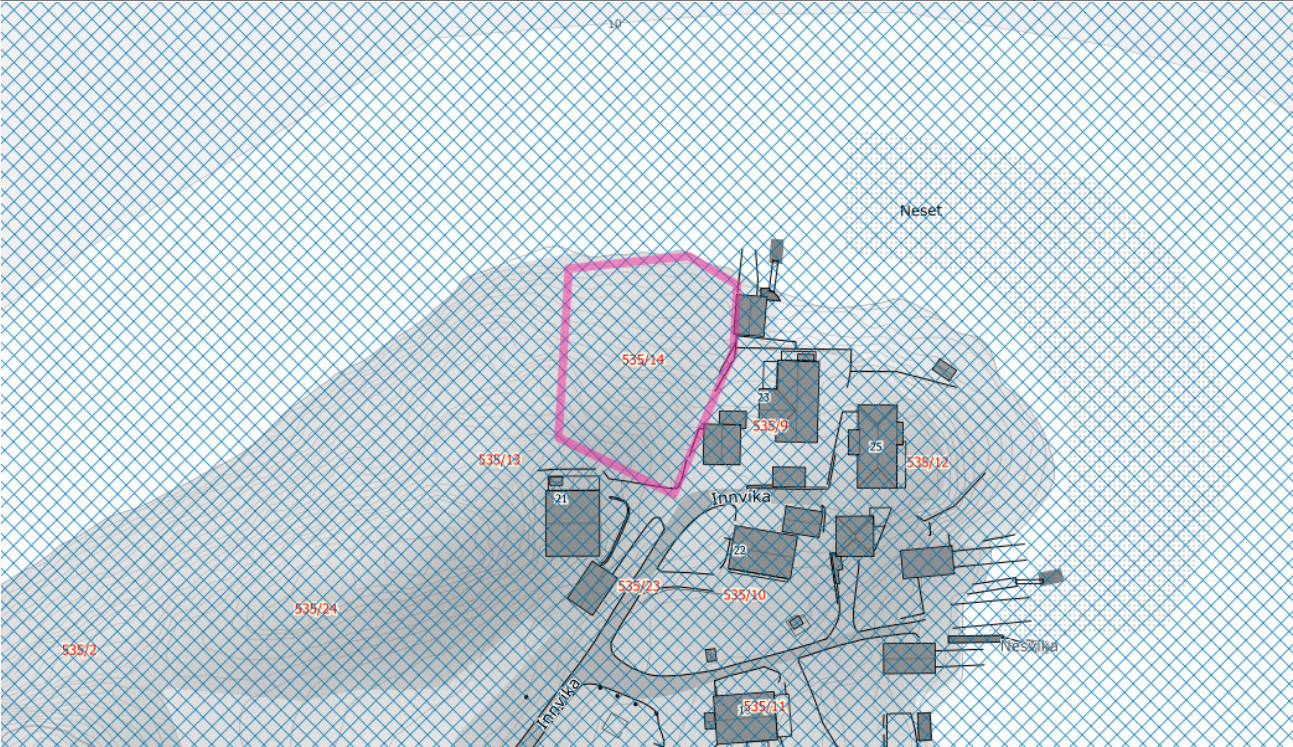
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1450.3m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



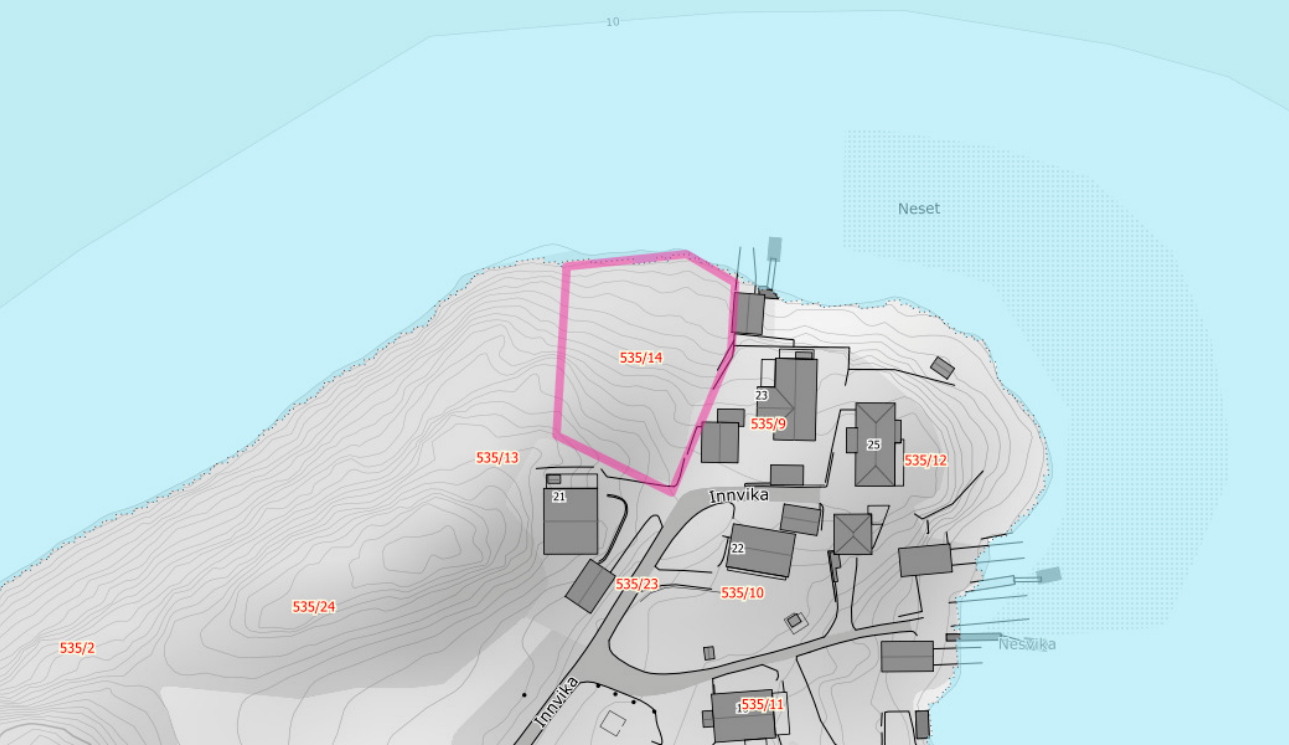
 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		1450.3m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

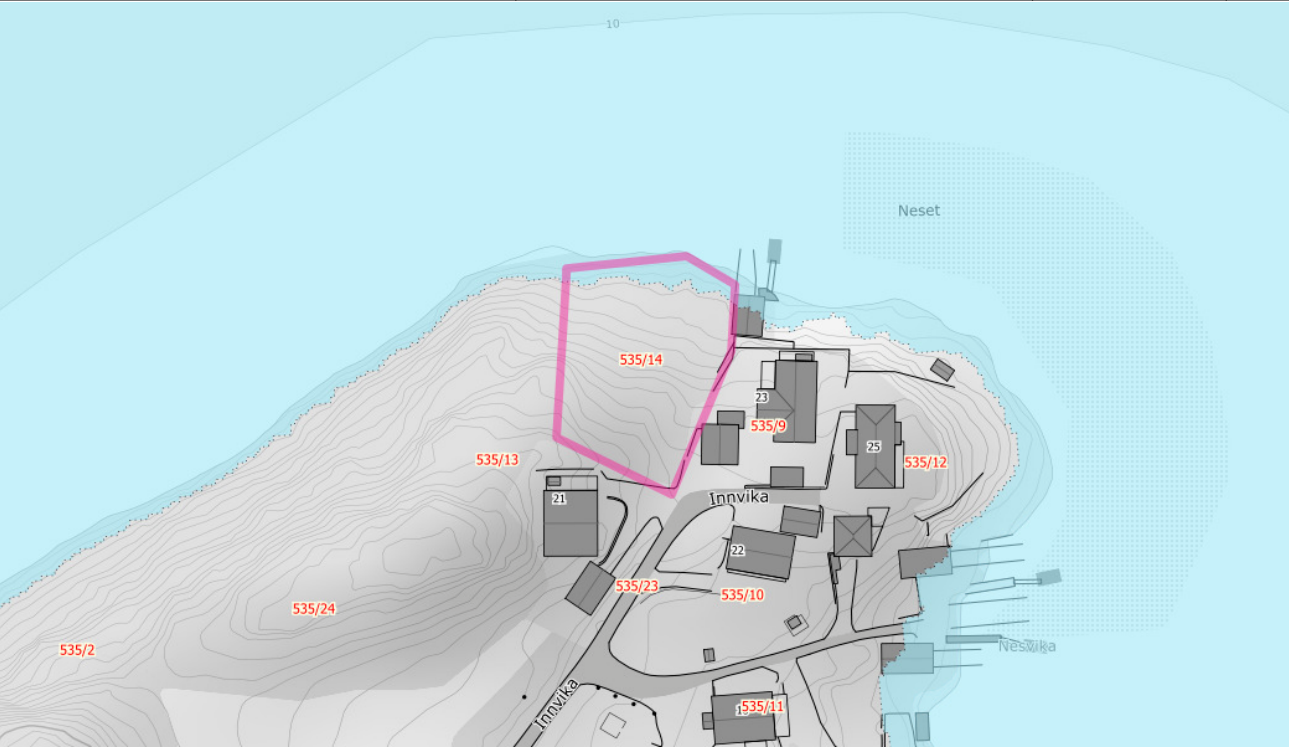
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



Middelhøyvann nå

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann nå	1	x		6.25m ²

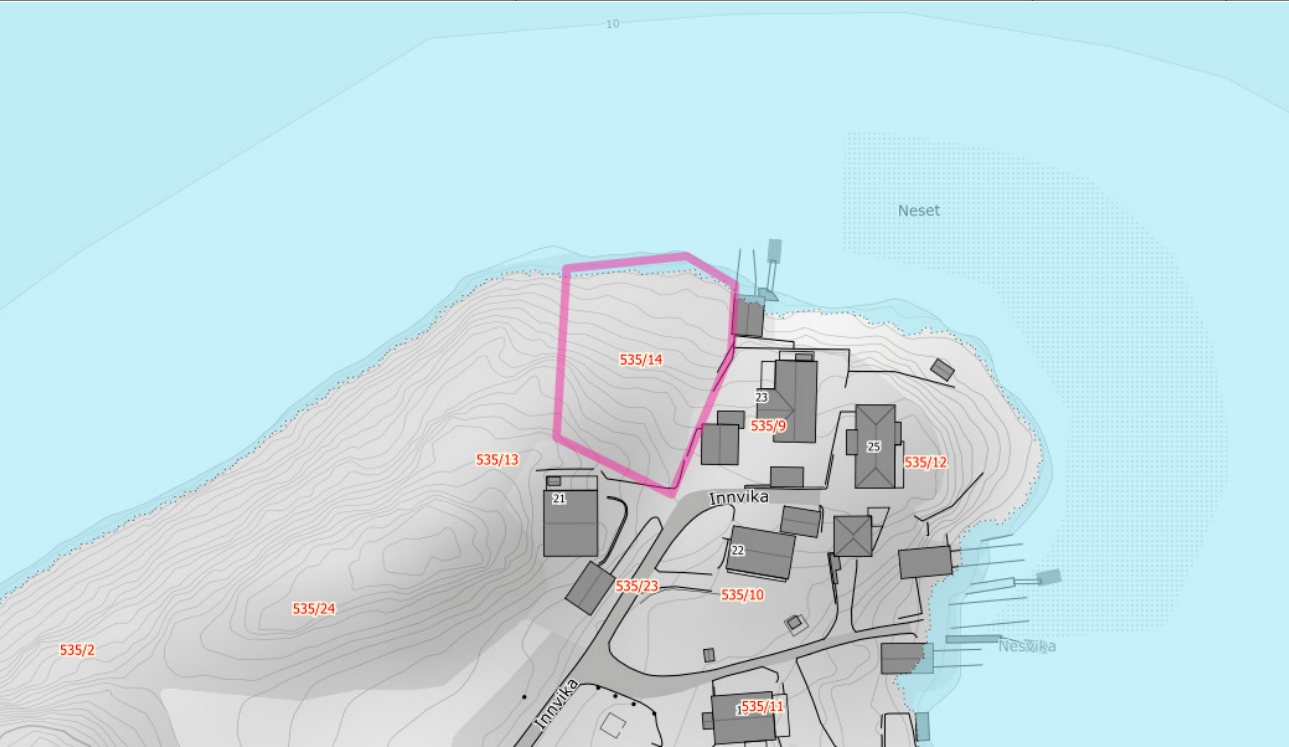
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 Øvre estimat stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i dag	1	x		155m ²

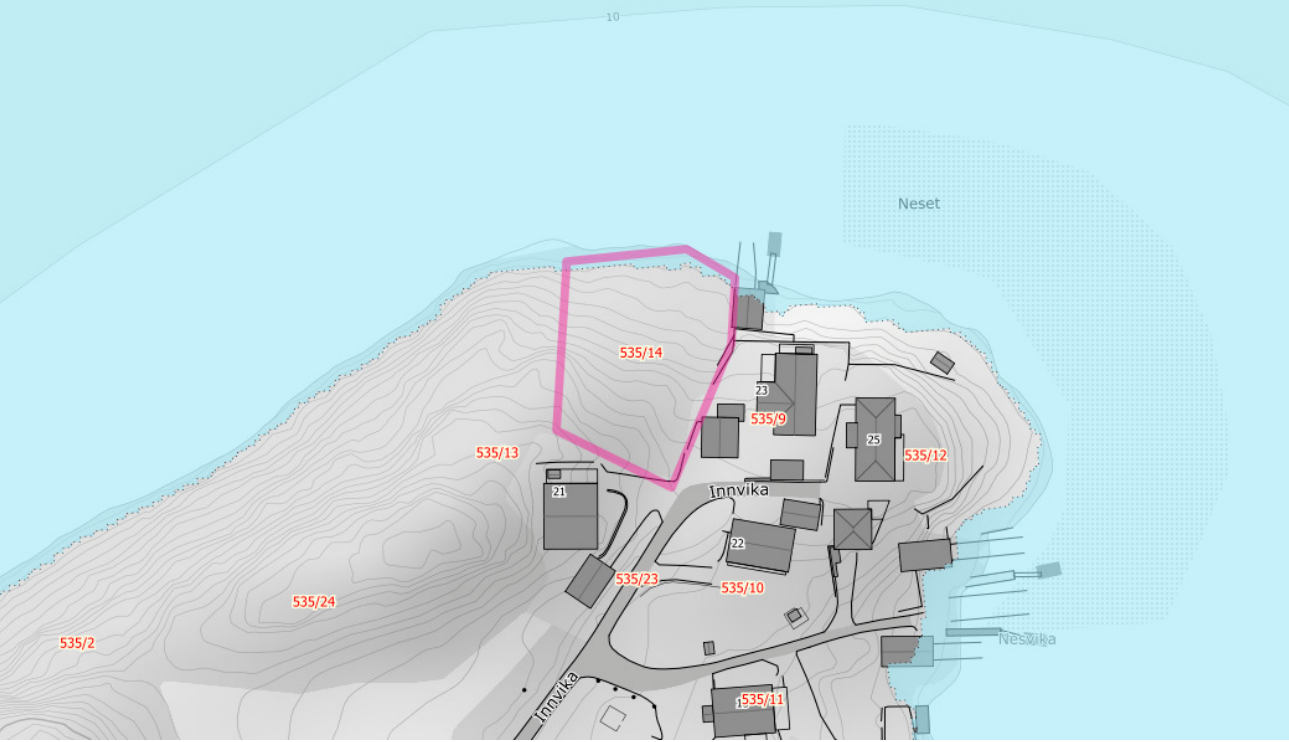
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 20-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
20-års stormflo i dag	1	x		79.08m ²

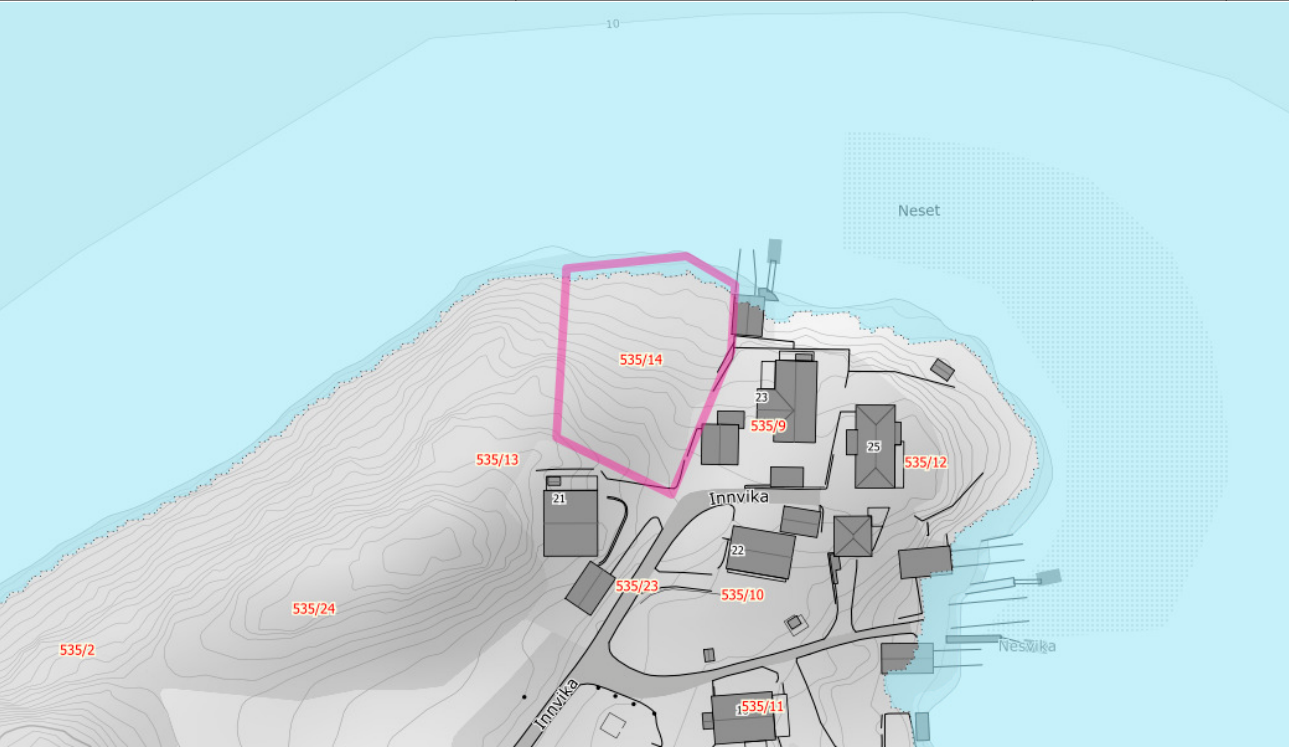
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



200-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i dag	1	x		90.03m ²

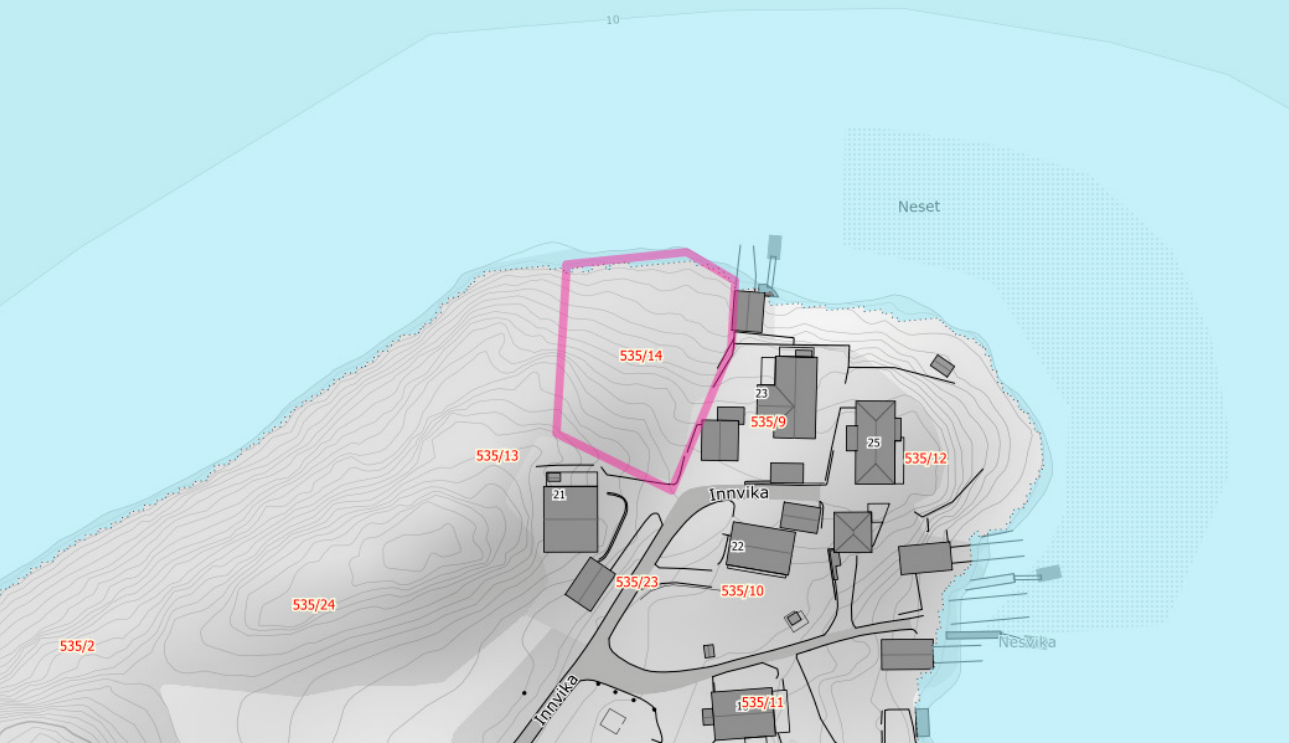
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 1000-års stormflo i dag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i dag	1	x		100.98m ²

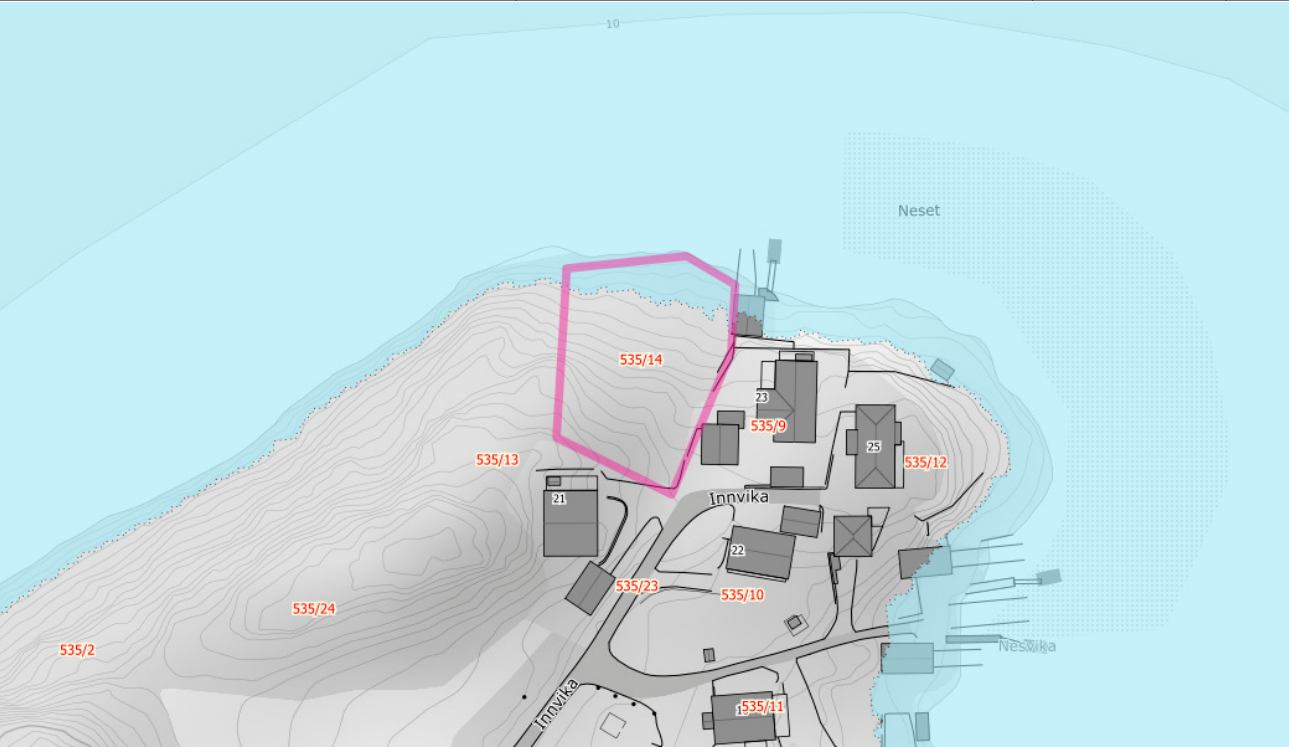
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 Middelhøyvann i år 2100

Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2100	1	x		47.72m ²

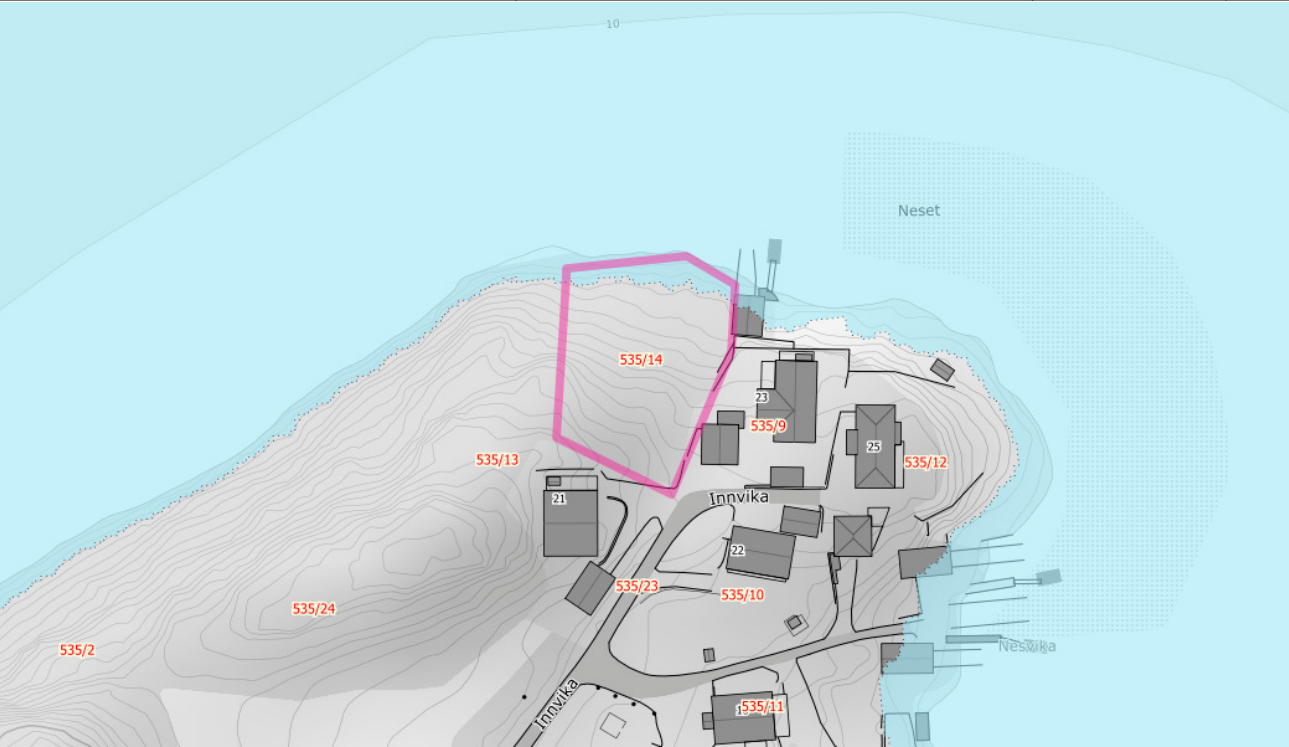
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 Øvre estimat stormflo i år
2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2100	1	x		270.53m ²

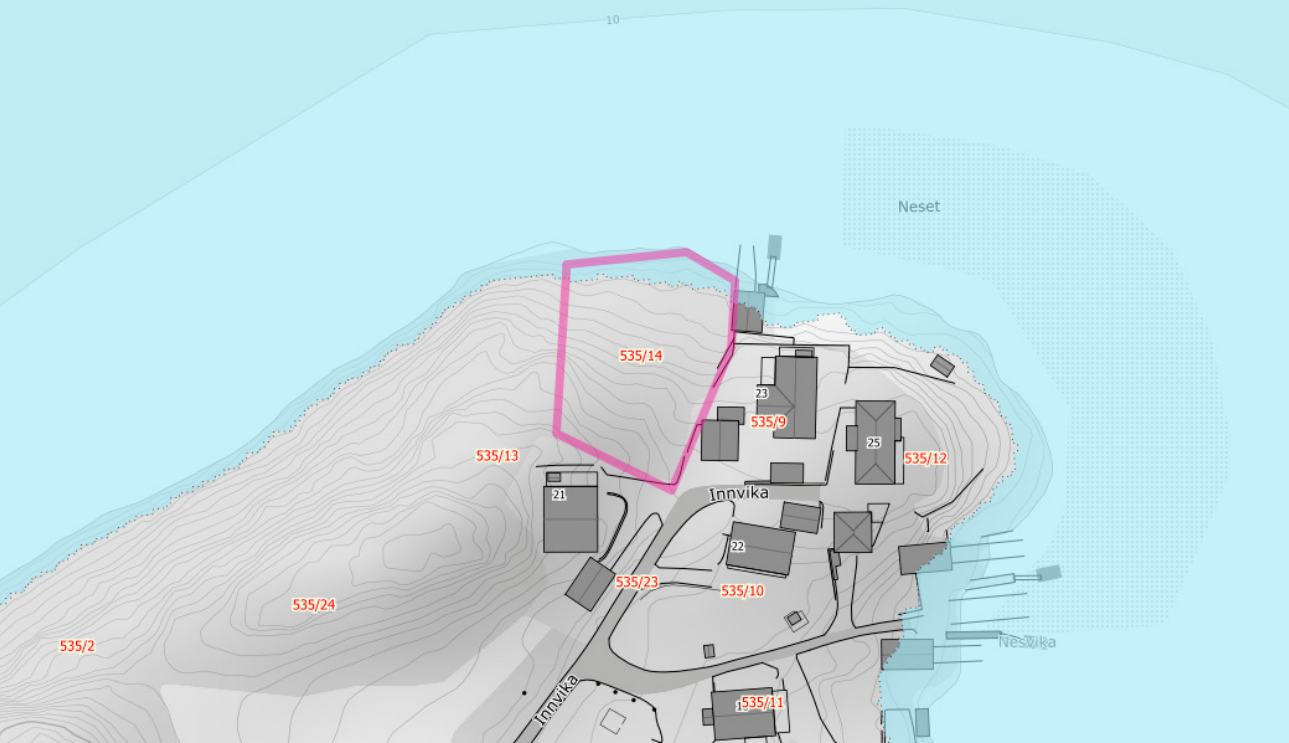
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 200-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
200-års stormflo i år 2100	1	x		158.98m ²

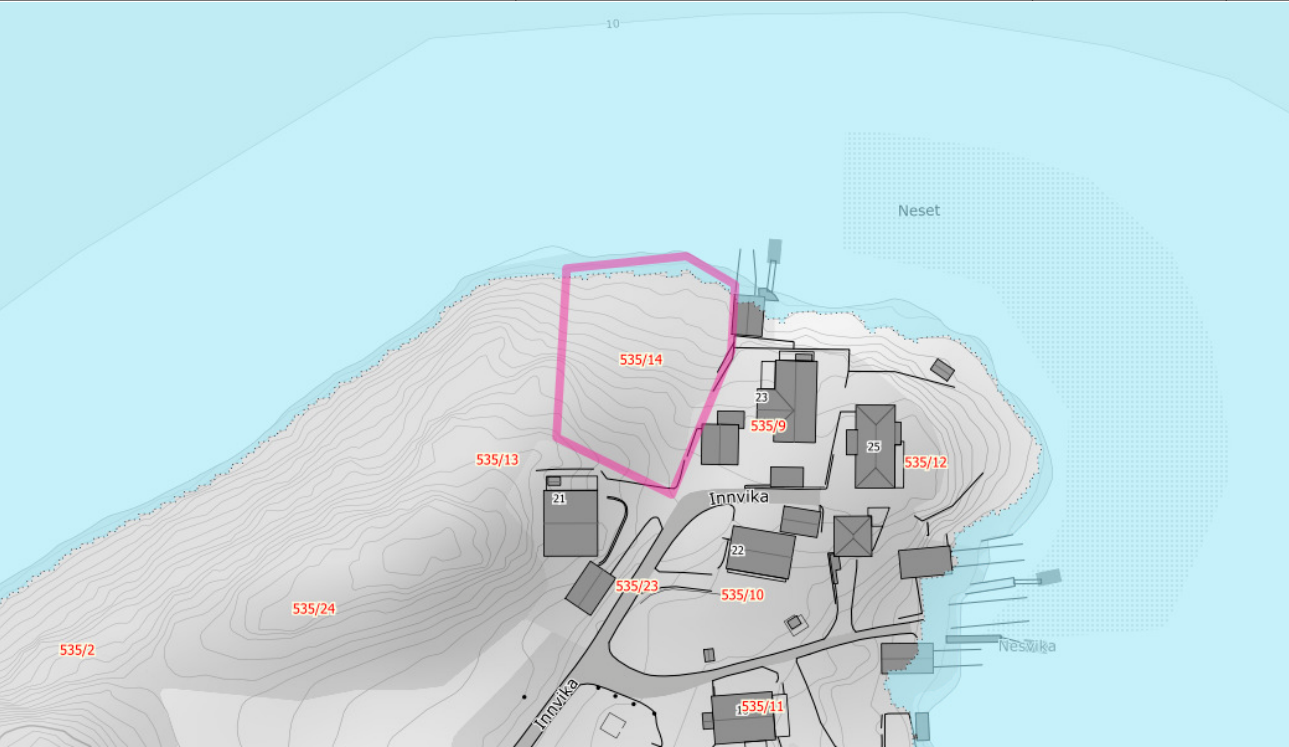
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 1000-års stormflo i år 2100

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
1000-års stormflo i år 2100	1	x		173.49m ²

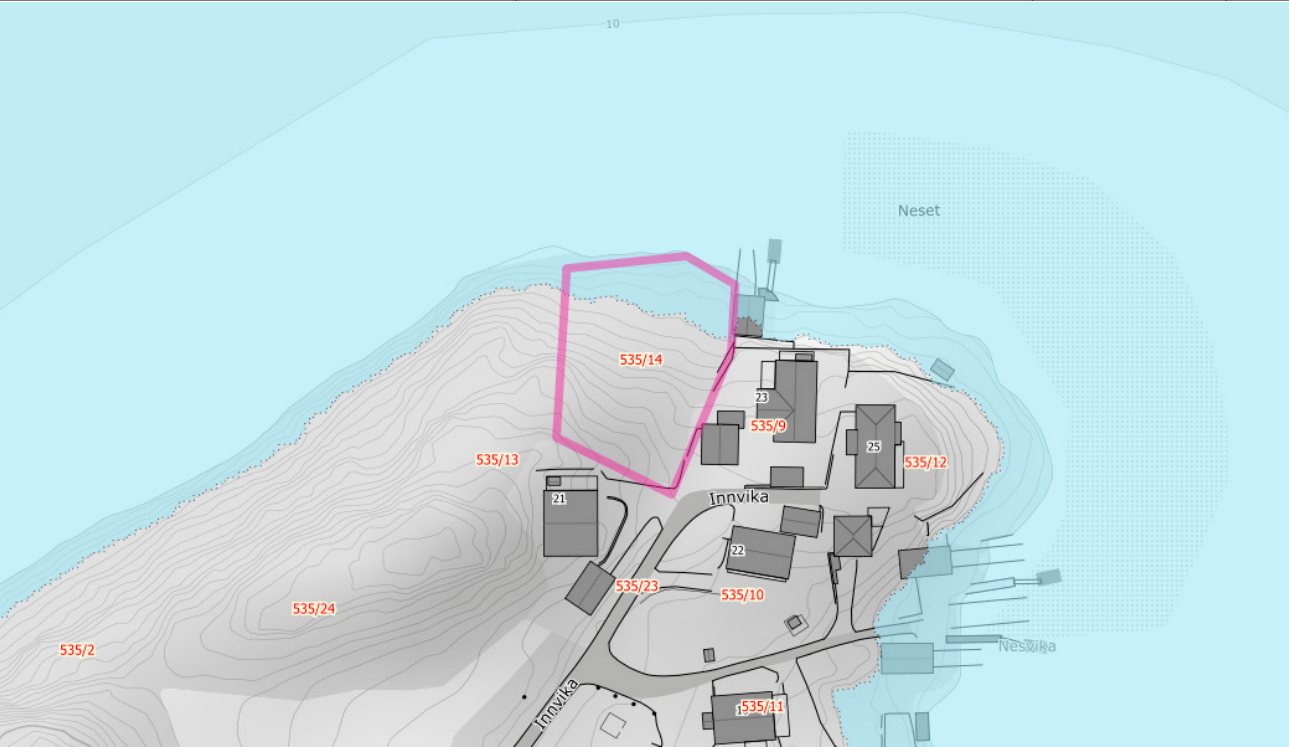
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 Middelhøyvann i år 2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middelhøyvann i år 2150	1	x		93.02m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



 Øvre estimat stormflo i år
2150

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Øvre estimat stormflo i år 2150	1	x		366.31m ²

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	535	14	0	0	1	1450.30m ²

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	1450.30m ²

Datasett uten treff/status ukjent (64)

Tettsteder 2025	Byggeforbudssoner kraftledninger
Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Forurenset grunn
Støysoner Avinors lufthavner	Støykartlegging veg etter T-1442
Støysoner for Forsvarets flyplasser	Støysoner for Bane NORs jernbanenett
Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Kulturminner - SEFRAK-bygninger
Kulturminner - Freda bygninger	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låsettingsplasser
Reindrift - Reindrifftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Nedbørfelt til hav	Inngrepsfri natur i Norge
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

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



Ålesund kommune

Ledningskart

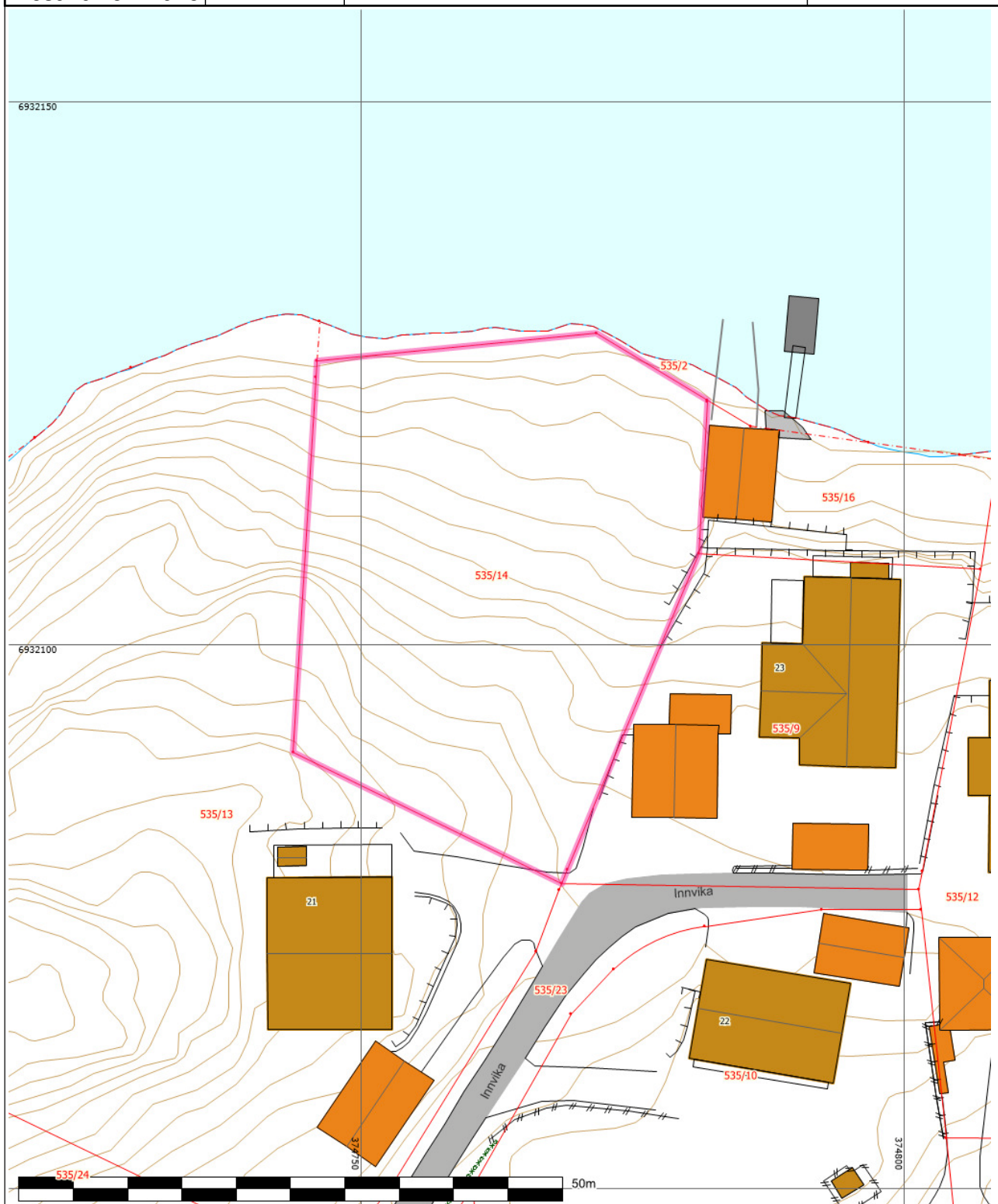
Eiendom: Gnr: 535 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Grensepunkt	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Kai- og bryggekant	 Slipp
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkkant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Veg	 Flytebrygge
 Kai og brygge	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig
 Kystkontur	 Havflate	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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



Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 535 Bnr: 14 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



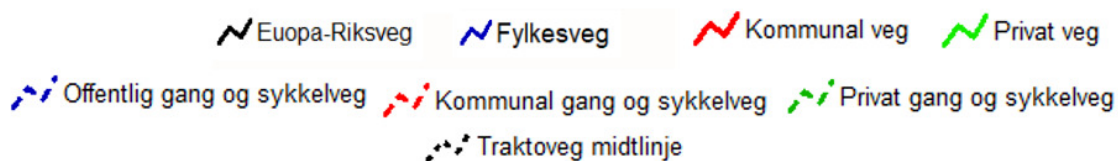
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Flytebrygge landgang	 Kai- og bryggekant	 Slipp
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Veg	 Flytebrygge	 Kai og brygge
 Høydekurve 1m Ålesund	 Innsjøkant	 Innsjø
Eiendomsteig	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Havflate	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Nabolagsprofil

1508-535/14/0/0

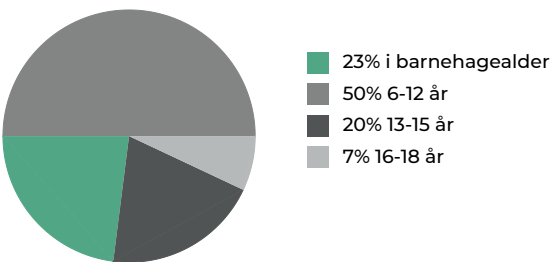
Offentlig transport

🚶 Innvik	3 min 🚶
Linje 17	0.3 km
✈ Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min 🚗

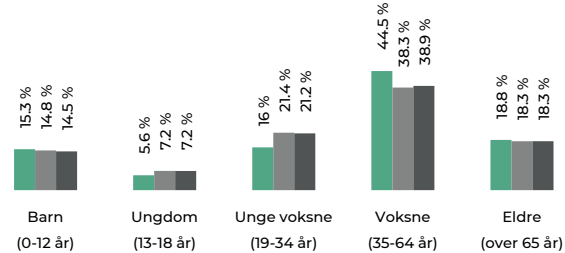
Skoler

Valle skule (1-7 kl.)	8 min 🚗
113 elever, 7 klasser	7.4 km
Stette Montessoriskule (1-7 kl.)	8 min 🚗
60 elever, 5 klasser	8.6 km
Møre barne- og ungdomsskule Skodje (1-...	8 min 🚗
90 elever, 8 klasser	8.4 km
Skodje barneskole (1-7 kl.)	9 min 🚗
234 elever, 15 klasser	8.4 km
Skodje barne- og ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚗
141 elever, 9 klasser	8.2 km
Spjelkavik videregående skole	13 min 🚗
492 elever	13.8 km
Borgund vidaregåande skole	13 min 🚗
730 elever, 54 klasser	13.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Utvik	143	73
Kommune: Ålesund	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valle barnehage (2-5 år)	8 min 🚗
20 barn	7.6 km
Skodje barnehage (0-5 år)	9 min 🚗
50 barn	8.2 km
Prestemarka barnehage (1-5 år)	9 min 🚗
66 barn	8.5 km

Dagligvare

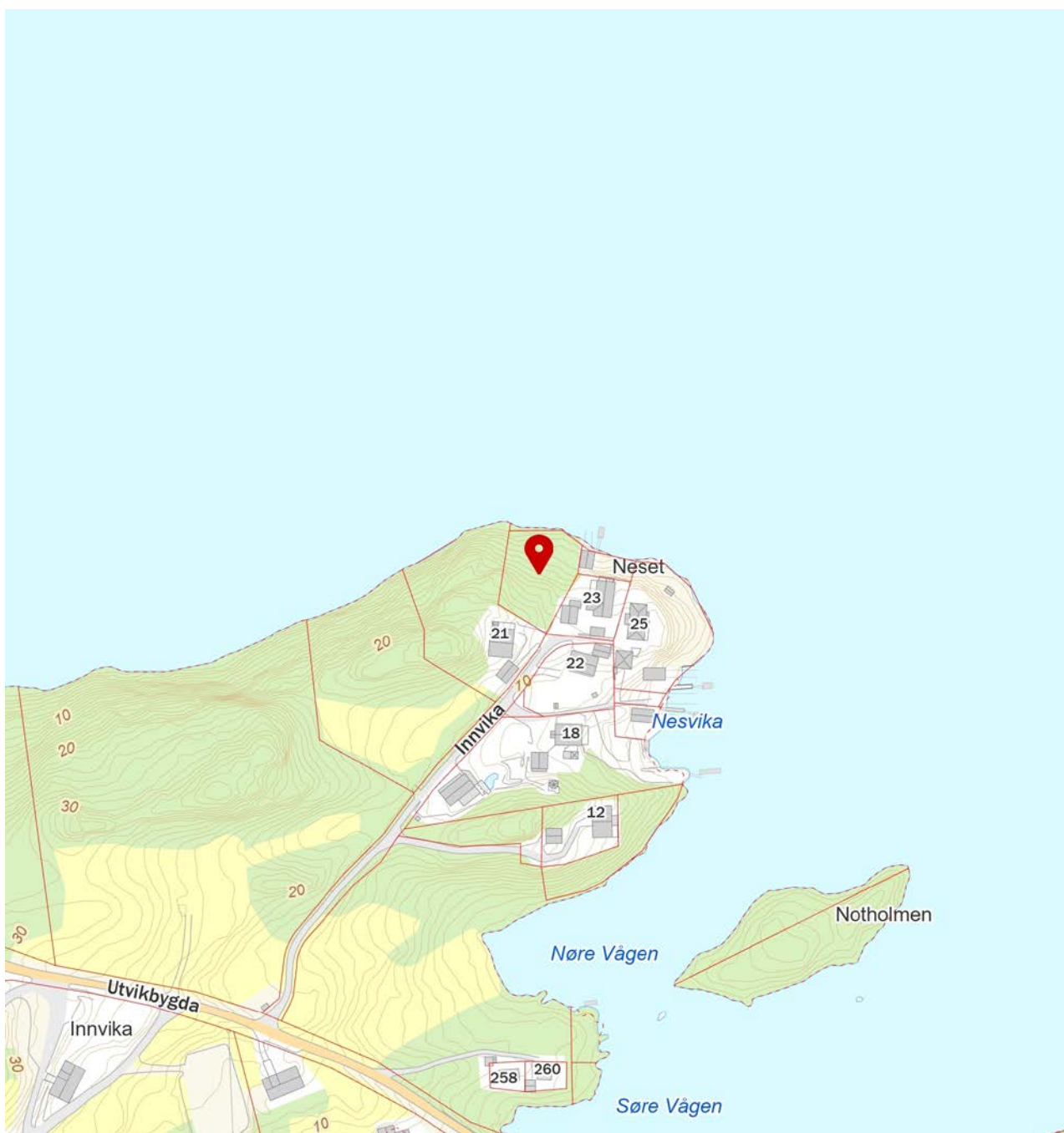
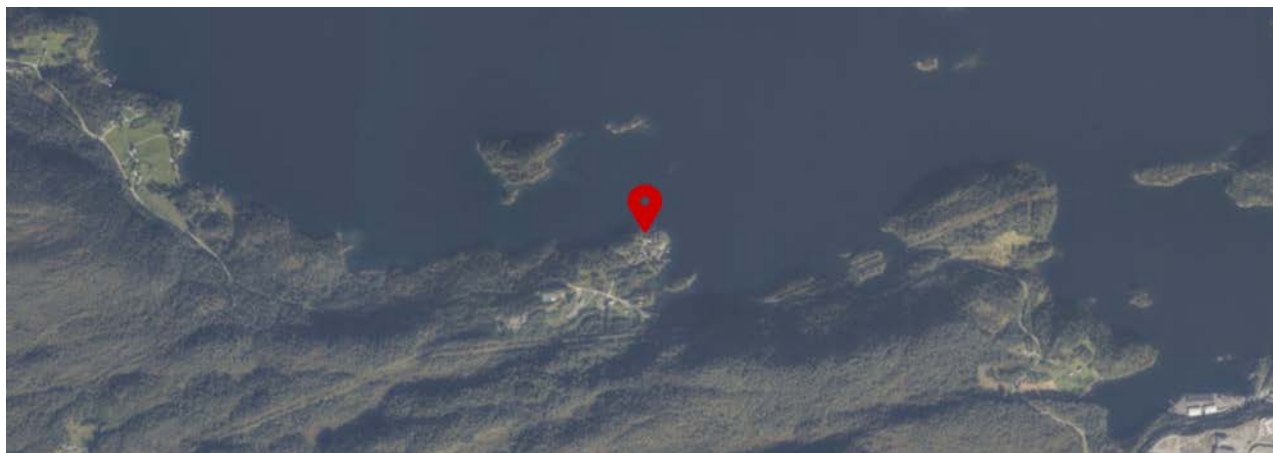
Coop Extra Digernes	5 min 🚗
Rema 1000 Digernes	5 min 🚗

Sport

⚽ Utvikbygda ballplass	3 min 🚗
Ballspill	2.9 km
⚽ Grindvika ballbinge	7 min 🚗
Ballspill	6.7 km
🏊 Aktiv Trening Digernes	5 min 🚗
🏊 Aktiv trening Breivika	11 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 2026



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



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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

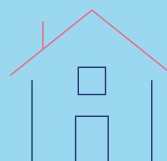
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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.

 **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: 2-0175/26

Adresse: Tomt - Innvika, 6260 SKODJE, gnr. 535, bnr. 14 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Adrian Haddal

Tlf: 993 65 680

Epost: adrian@notar.no

Salgsoppgavedato: 21.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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/