

Ålesundsvegen

SJØHOLT - NÆRINGSTOMT

notar



Ålesundsvegen, Næringstomt

Beliggenhet

Adresse

Ålesundsvegen, næringstomt, 6240 ØRSKOG

Matrikkel

Gnr. 697, Bnr. 494 i Ålesund kommune.

Type lokale

Næringstomt

Tomt

2651 m². Eiertomt

Antydnet eiendomsverdi

NOK 2 350 000

Eier

Skurvebakkane AS

Oppdragsnummer

1-0177/26

Næringstomten ligger sentralt plassert på Sjøholt i Ålesund kommune like ved avkjørsel videre mot bla. Stordal, Valldal, Geiranger og Stranda.

Eiendommens viktigste beliggenhetskvalitet er nærheten til E39 og fylkesvei 650, som gir forbindelse til både Ålesundsregionen, Romsdal og indre fjordstrøk.

E39 gir forbindelse mot Ålesund i vest og videre mot Vestnes og Molde i nordøst, mens fylkesvei 650 knytter Sjøholt til områdene langs Storfjorden, herunder Stordal. Sjøholt er et etablert trafikknutepunkt, og beliggenheten gir god regional tilgjengelighet for persontrafikk, varetransport og næringsrelaterte reiser. Eiendommen inngår i et tettstedsnært område med en blanding av næringsvirksomhet, lager- og servicetilbud samt boligbebyggelse.

Beliggenheten vurderes som egnet for virksomheter med behov for god bil- og varetransporttilgjengelighet.

Det er ca. 500 m til Sjøholt sentrum med bla. butikker, bensinstasjon, samfunnshus, bank, rådhus, småbåthavn og barnehage. Også ca. 700 m til barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg med kunstgressbane, friidrettsbane og idrettshall. Ca. 15 min kjøretur til Digerneset, ca 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum. Til Vestnes ca. 20 min og til Molde ca. 40 min.

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34

6003 ÅLESUND

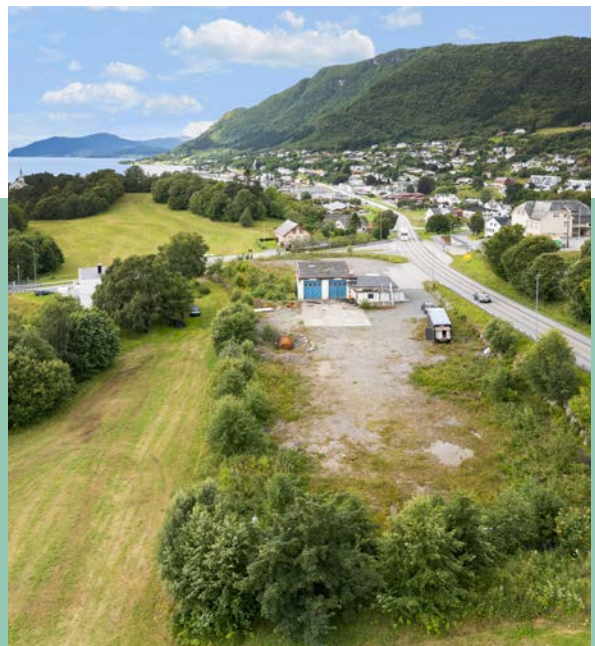
Tlf: 71 40 00 00



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

906 03 774 / audun@notar.no



Nøkkelinformasjon

OPPDRAK

1-0177/26

EIENDOM

Ålesundsvegen, næringstomt, 6240 ØRSKOG

MATRIKKEL

Gårdsnummer 697, bruksnummer 494 i Ålesund kommune.

EIER

Skurvebakkane AS

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

PRISANTYDNING

Kr 2 350 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

kr. 2 350 000,- (Prisantydning)

kr. 58 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 59 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 409 840,- (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.

TAKSTMANN

Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren

TYPE TAKST

Verdi-/lånetakst

TAKSTDATO

03.08.2026.

VERDITAKST

Kr 2 350 000

INNHold

Ubebygdt tomt med rammetillatelse for lagerbygg med lagerhaller på Ålesundsvegen 958, Sjøholt i Ålesund kommune.

FORURENSNING OG MILJØ

Det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av mulig forurensset grunn samt gjennomført miljøgeologisk undersøkelse i tråd med denne for tidligere bensinstasjonstomt på eiendommen (Multiconsult, 2024). Undersøkelsene dokumenterer begrenset grunnforurensning med olje (alifater) og xylener over normverdi i enkelte prøver, men innenfor nivå som anses akseptabelt for industriområde, forutsatt at masser med fri olje og tydelig oljelukt disponeres til godkjent mottak som beskrevet i tiltaksplanen. Forholdet innebærer et visst miljø- og myndighetsrisiko-element som bør hensyntas i eiendommens langsiktige risikobilde, men vurderes ikke å være vesentlig begrensende for planlagt bruk som lager/industri.

PARKERING

Det er pr idag bra med gruset parkeringsareal på eiendommen

GRUNNAREALER

Tomta er i stor grad planert og gruset, har god trafikkalt tilgjengelig beliggenhet nær krysset E39/ fylkesvei 650, og området er egnet for virksomheter med behov for bil- og varetransport.

Tomteareal: 2651 kvm

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1968/100422-1/58 30.01.1968 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Vegvesenets betingelser vedtatt

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 189

1968/102895-1/58 10.08.1968 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 189

1992/109065-2/58 09.11.1992 ERKLÆRING/AVTALE

På eiendommen skal det ikke selges, lagres,

reklameraes for

mineraloljeprodukter som konkurrerer med de som

Statoil Norge AS til enhver tid markedsfører.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1508 GNR: 697 BNR: 189

GRUNNDATA

2026/130211-1/200 03.02.2026

14:05

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 697

BNR: 189

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har per i dag adkomst over naboparsell; ved utbygging skal ny avkjørsel etableres i tråd med reguleringsplan og rammesøknad. Vann er ikke tilknyttet (naboeiendom har tilknytning via private stikk), og avløp skal tilknyttes offentlig anlegg ved utbygging.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger vedtak om dispensasjon fra forretningsformål for etablering av lagerbygg, og kommunen vurderer lagerbygget som godt tilpasset omgivelsene og med lavere trafikkbelastning enn alternativ forretningsvirksomhet. Det er satt vilkår om at eksisterende avkjørsel mot nord fra E39/E136 skal stenges og erstattes med innkjøring fra vest via felles regulert atkomst, noe som er hensyntatt i revidert situasjonsplan. Vedtaket er datert 25.09.2024.

Vedtaket gjelder et lagerbygg på 12 lager som er fra 46 – 187 kvm BTA.

Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vedtak samt tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

GRUNNBOKSDATO

27.08.2026.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen ligger i reguleringsplan; reguleringsendring for Sjøholt sentrum fra 1976. Området er merket med F/ - "Forretning, kontor etc". Området er regulert til forretningsformål. Området er benevnt F 7 i reguleringsplanen. Området er vurdert under § 24-31. Hovedessensen er at bygg kan oppføres i inntil 10 m høyde - 2 etg. Området kan benyttes til "lettare industri, kontor - og forretningsvirksomhet". Utifra vedtektene § 26 så heter det og "Etablering av varehus og daglegvareforretninger vert ikkje tillate i området". Boliger i 2.etg er i utgangspunktet ikke tillatt, men kan tillates av "bygningrådet dersom helserådet gjev løyve til dette"

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

LOVANVENDELSE

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at

selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3–8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3–9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4–19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3–2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4–17 og § 4–18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3–7 og § 3–8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

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.

HVITVASKINGSREGLENE

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

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>

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
ronefoto	kr. 2 950,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

SALGSOPPGAVE DATO

27.08.2026

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

- Verditakst
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Vedtak og byggetegninger
- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Kommuneplankart
- Matrikkelrapport
- Dok - analyse
- Servitutt

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM 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.

Vedlegg

ÅLESUNDSVEGEN, NÆRINGSTOMT



NÆRINGSTOMT · VERDITAKST UBEBYGD TOMT

Ålesundsvegen 958

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 697: Bnr 494
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	2027
Befaringsdato	24.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STLDU5GG
Rapportdato	03.08.2026

Vurdert markedsverdi
kr 2 350 000



møretakst

Takstingeniør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS

Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag	3
1.1 - Konklusjon/markedsvurdering	3
1.2 - Egne forutsetninger	3
1.3 - Oppdragets mandat	3
1.4 - Oppdrag	4
2 - Eiendom og bygninger	6
2.1 - Beskrivelse av område	6
2.2 - Eiendommer	6
2.3 - Rammetillatelse lagerbygg med lagerhaller	7
2.3.1 - Etasjer	7
2.3.2 - Byggeår og modernisering	7
2.3.3 - Beskrivelse av område/tomt/regulering	7
3 - Verdivurdering	9
3.1 - Rammetillatelse lagerbygg med lagerhaller	9
3.1.1 - Verdivurdering	9
3.2 - Sammenlignbare objekter	10
3.3 - Teknisk verdi	10
4 - Bilder	11
5 - Vedlegg og kilder	12
6 - Forutsetninger	13
7 - Ansvarlig takstingeniør	14
8 - Versjoner av rapporten	15

1 Sammendrag

1.1 Konklusjon/markedsvurdering

Sammendrag av eiendom og formål

Dette er en verditakst av ubebygd tomt med rammetillatelse for lagerbygg med lagerhaller på Ålesundsvegen 958, Sjøholt i Ålesund kommune. Tomta er i stor grad planert og gruset, har god trafikalt tilgjengelig beliggenhet nær krysset E39/fylkesvei 650, og området er egnet for virksomheter med behov for bil- og varetransport. Eiendommen inngår i reguleringsplanen «Reguleringsendring for Sjøholt sentrum» (F7) med formål forretning/kontor mv., hvor «lettare industri, kontor- og forretningsvirksomhet» er tillatt. Maks byggehøyde er inntil 10 m og 2 etasjer; etablering av varehus/dagligvare er ikke tillatt, og boliger i 2. etasje er som hovedregel ikke tillatt. Det er i dag gruset parkeringsareal. Eiendommen har per i dag adkomst over naboparsell; ved utbygging skal ny avkjørsel etableres i tråd med reguleringsplan og rammesøknad. Vann er ikke tilknyttet (naboeiendom har tilknytning via private stikk), og avløp skal tilknyttes offentlig anlegg ved utbygging.

Sammendrag av vurdering:

Det er foretatt en markedsverdivurdering av tomteparsell på ca. 2 651 m² i, beliggende sentralt ved kryss E39/Fv650 i et etablert næringsområde med god eksponering og regulert adkomst fra vest. Eiendommen har vedtak om oppføring av lagerbygg med 12 seksjoner og dispensasjon fra regulert forretningsformål til lager, og prosjektet fremstår som markeditilpasset både med hensyn til beliggenhet, utforming og forventet bruk. Verdifastsettelsen er basert på residualmetoden, med utgangspunkt i beregnet salgsverdi for ferdig utbygd prosjekt, fratrasket byggekostnader, utviklarmargin og risiko, og på denne bakgrunn vurderes markedsverdien for tomteparsellen til avrundet ca. kr 2 350 000, under forutsetning av at prosjektet gjennomføres i samsvar med rammetillatelse, tekniske forutsetninger og lagt markedsgrunnlag

Eiendommen ligger i et område med et varierende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist under sammenlignbare omsetninger og det er foretatt avkastningsverdi beregning basert på de gitte forutsetninger og antatt normal markedsleier. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befarings, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, samt verdien av godkjent prosjekt vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

1.2 Egne forutsetninger

- Vurderingen er basert på mottatt salgsprospekt, situasjonskart, tegninger, kommunalt vedtak/rammetillatelse datert 25.09.2024 og utarbeidet tomtebelastningsmodell.
- Det er lagt til grunn at prosjektet kan gjennomføres som godkjent lagerbygg med tilhørende dispensasjon og vilkår for adkomst, at godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser ivaretar kjente miljøforhold, og at det ikke foreligger ekstraordinære grunn- eller forurensningsforhold som medfører vesentlige merkostnader utover ordinær utbygging
- I rammetillatelsen fremgår det; "Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser er godkjent 24.01.2024. Arbeidstilsynet samtykket i vedtak datert 17.01.2023".
- I beregningen er det lagt til grunn normale statistiske byggekostnader, disse kan variere betydelig avhengig av markedssituasjon, geografi og byggtekniske løsninger som velges. For å beregne nøyaktige kalkyler må det innhentes anbud/tilbud på de aktuelle byggfag. Endelige byggekostnader vil ha påvirkning på tomtas verdi.

1.3 Oppdragets mandat

Verditakst av eiendommen som næringstomt, med godkjent rammetillatelse lagt til grunn.

1.4 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Skurvebakkane As
Skurvebakkane 68, 4331 ÅLGÅRD

Formål med taksten

Verditakst av ubebygd tomt med rammetillatelse

Verdi

kr 2 350 000

Dato verdsetting

03.08.2026

Befaringsdato

24.07.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

03.08.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: 1c695dd5-f7dc-4764-967c-45a3fa0ead63 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Ålesundsvegen 958 ligger på Sjøholt i tidligere Ørskog kommune, nå en del av Ålesund kommune. Eiendommen inngår i et tettstedsnært område med en blanding av næringsvirksomhet, lager- og servicetilbud samt boligbebyggelse. Sjøholt fungerer som lokalt kommunedels- og handelssenter, med nærhet til Storfjorden, fjellområder og offentlige tjenester. Eiendommen er markedsført som næringseiendom med lagerformål, og beliggenheten vurderes som egnet for virksomheter med behov for god bil- og varetransporttilgjengelighet.

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen ligger like ved veikrysset mellom E39 og fylkesvei 650, med adkomst fra fylkesveien. E39 gir forbindelse mot Ålesund i vest og videre mot Vestnes og Molde i nordøst, mens fylkesvei 650 knytter Sjøholt til områdene langs Storfjorden, herunder Stordal. Sjøholt er et etablert trafikknutepunkt, og beliggenheten gir god regional tilgjengelighet for persontrafikk, varetransport og næringsrelaterte reiser. Det er opplyst at eiendommen har mulighet til tilknytning til vei, vann og avløp.

Befolkningsgrunnlag

Befolkningsgrunnlaget er i hovedsak knyttet til Sjøholt og øvrige deler av Ørskog-området, med tillegg av pendlere og næringsaktører fra Skodje, Ålesund, Stordal og Vestnes. Sjøholt hadde et ca folketall på 1 586 innbyggere per 1. januar 2024.

Avstand til nærliggende områder

Oppgitte avstander fra eiendommen er om lag følgende kjøreavstander:

- Ålesund sentrum: ca. 40 km
- Moa handels- og transportknutepunkt: ca. 30 km
- Skodje: ca. 14 km
- Vestnes: ca. 25 km
- Stordal: ca. 18 km

Oppsummering

Ålesundsvegen 958 ligger i et etablert og trafikalt godt tilgjengelig område på Sjøholt. Eiendommens viktigste beliggenhetskvalitet er nærheten til E39 og fylkesvei 650, som gir forbindelse til både Ålesundsregionen og indre fjordstrøk. Nærområdet har et lokalt tjeneste- og næringsmiljø, mens det samlede markeds- og arbeidsgrunnlaget utvides gjennom regional pendling og gjennomgangstrafikk. Beliggenheten fremstår derfor som særlig relevant for lager/verksted etc for mindre bedrifter, samt lagerformål for privatpersoner.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	SKURVEBAKKANE AS	1/1
Gårdsnummer	697	Tomteareal	2651.4 m ²
Bruksnummer	494		

Totalt tomteareal

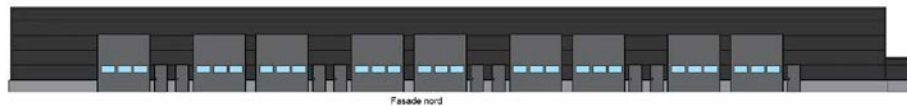
2651.4 m²

2.3 Rammetillatelse lagerbygg med lagerhaller

Lagerhall

Ålesundsvegen 958
6240 ØRSKOG

Byggeår	2027
Kommune	1508
Gårdsnr.	697
Bruksnr.	494



2.3.1 ETASJER

HOVEDETASJE 1

2.3.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2027

Rammetillatelse - bygget er ikke bygget.

2.3.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomta ligger på Sjøholt, den er i stor grad planert og gruset. Jfr ellers områdebeskrivelse.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i reguleringsplan; REGULERINGSENDRING FOR SJØHOLT SENTRUM fra 1976. Området er merket med F/ - "Forretning, kontor etc":
- Området er regulert til forretningsformål. Området er benevnt F 7 i reguleringsplanen Området er vurdert under § 24-31. Hovedessensen er at bygg kan oppføres i inntil 10 m høyde - 2 etg. Området kan benyttes til "lettare industri, kontor - og forretningsvirksomhet". Utifra vedtektene § 26 så heter det og "Eablering av varehus og daglegvareforretninger vert ikkje tillate i området". Boliger i 2.etg er i utgangspunktet ikke tillatt, men kan tillates av "byggningsrådet dersom helserådet gjev løyve til dette"

Vann:

- Eiendommen er ikke tilknyttet vann, men naboeiendom som parsellen er fradelt fra er tilknyttet Ørskog vassverk via private stikkledninger.

Avløp:

- Naboeiendom som parsellen er fradelt fra har privat avløp - må tilknytte seg offentlig anlegg når det bygges ut i område iht erklæring.

Parkering/adkomst:

- Det er pr idag bra med gruset parkeringsareal på eiendommen, eiendommen har idag adkomst over naboparsell, men ved utbygging må ny avkjørsel etableres iht reguleringsplan og rammesøknad.

Andre forhold:

- Eiendommen ligger i aktsomhetsområde i NVEs aktsomhetskart for kvikkleire.

Forurensing i grunnen:

- Det foreligger godkjent tiltaksplan for håndtering av mulig forurenset grunn samt gjennomført miljøgeologisk undersøkelse i tråd med denne for tidligere bensinstasjonstomt på eiendommen (Multiconsult, 2024). Undersøkelsene dokumenterer begrenset grunnforurensning med olje (alifater) og xylener over normverdi i enkelte prøver, men innenfor nivå som anses akseptabelt for industriområde, forutsatt at masser med fri olje og tydelig oljelukt disponeres til godkjent mottak som beskrevet i tiltaksplanen. Forholdet innebærer et visst miljø- og myndighetsrisiko-element som bør hensyntas i eiendommens langsiktige risikobilde, men vurderes ikke å være vesentlig begrensende for planlagt bruk som lager/industri. Det henvises til de to dokumentene.

3 Verdivurdering

3.1 Rammetillatelse lagerbygg med lagerhaller

3.1.1 VERDIVURDERING

INNLEDNING

Det er foretatt en markedsverdivurdering av næringstomt på Sjøholt, gnr. 697 bnr. 494 i Ålesund kommune, beliggende i Ålesundsvegen 958. Tomten ligger svært sentralt ved kryss E39/Fv650, med god eksponering og adkomst fra fylkesvei 650 i tråd med kommunens vedtak.

Tomten inngår i et etablert næringsområde hvor det allerede foreligger rammetillatelse for oppføring av lagerbygg bestående av 12 eierseksjoner, godkjent som lagerbygg etter TEK17 og med dispensasjon fra regulert forretningsformål.

TOMTE- OG REGULERINGSFORHOLD

Samlet tomteareal for vurderingsobjektet er ca. 2 651 m², som utgjør den næringsdelen av eiendommen slik dette fremgår av situasjonskart og delelinje.

Gjeldende reguleringsplan er «Sjøholt sentrum» (plan-ID 15231986001), hvor eiendommen opprinnelig er regulert til forretning/kontor mv., senere snevret inn til forretningsformål i kommuneplanen. Det foreligger imidlertid vedtak om dispensasjon fra forretningsformål for etablering av lagerbygg, og kommunen vurderer lagerbygget som godt tilpasset omgivelsene og med lavere trafikkbelastning enn alternativ forretningsvirksomhet.

Det er satt vilkår om at eksisterende avkjørsel mot nord fra E39/E136 skal stenges og erstattes med innkjøring fra vest via felles regulert atkomst, noe som er hensyntatt i revidert situasjonsplan.

PLANLAGT BEBYGGELSE OG PROSJEKTFORUTSETNINGER

På tomten er det prosjektert et lagerbygg med bruksareal (BRA) ca. 1 090 m² fordelt på 12 seksjoner à ca. 45, 90 og 187 m².

Bygget er planlagt prosjektert som et kaldt lagerbygg med isolert betongplate på grunn, ringmur med kjerneisolasjon, stålbelegkonstruksjon og isolerte sandwichpaneler i yttervegger, samt kompakt flatt tak med asfaltbelegg.

Hver seksjon er prosjektert med elektrisk leddport (ca. 4,0 x 4,3 m), egen strømtilførsel, opplegg for vann/avløp og teknisk leveranse med varmepumpe og takmontert vifte. Bygget er prosjektert og godkjent som lagerbygning, ikke til varig opphold eller permanente arbeidsplasser, men med fleksibel planløsning som gir mulighet for senere bruksendring innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser.

VERDIGRUNNLAG OG TOMTEBELASTNINGSMODELL

Verdifastsettelsen tar utgangspunkt i en residualmetode der forventet salgsinntekt fra ferdig oppført lagerbygg er beregnet til ca. 20 416 800 kr, basert på oppgitte salgsspriser for lagerseksjoner på hhv. ca. 45 m², 92 m² og 187 m². Utifra sammenlignbare prosjekter av slike lagerseksjonsbygg andre steder på Sunnmøre anses prisnivået som markedsmessig normalt.

Samlet byggekostnad for prosjektet er kalkulert til ca. 15,2 mill, tilsvarende ca. 14 000 kr per m² BRA, og det er lagt inn utviklarmargin på 12% av brutto prosjektverdi (ca. kr 2,45 mill). Residual tomteverdi før risiko utgjør da ca. kr 2,75 mill.

Det er videre foretatt en risikojustering hvor utbyggingsrisiko og markedsrisiko er vurdert til middels og politisk risiko lav, med samlet vektet risikofaktor 14,4%. Dette gir en risikovurdert tomteverdi på ca. kr 2,35 mill, tilsvarende ca. 886 kr per m² tomt og ca. 2 155 kr per m² BRA.

MARKEDSVERDIVURDERING (KONKLUSJON)

På bakgrunn av godkjent reguleringsstatus med dispensasjon for lagerformål, tomtens beliggenhet med god tilgjengelighet og eksponering, ferdig prosjektert og godkjent lagerbygg med 12 salgbare seksjoner, samt beregnet residualverdi justert for utbyggings-, markeds- og politisk risiko, vurderes markedsverdi for tomteparsellen (ca. 2 585 m²) per i dag til avrundet ca. kr 2 350 000 kr.

Beløpet forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med rammetillatelsen, at felles atkomst og teknisk infrastruktur etableres som beskrevet, og at markedsforholdene for lagerseksjoner på Sjøholt utvikler seg i samsvar med de forutsetninger som ligger til grunn i tomtebelastningsmodellen og salgsprospektet

3.2 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m ²
Flyplassvegen 16 Vigra <i>Lagerseksjon</i>	16.06.2026	1 390 000	72	19 306
Vastrandvegen 72 - Spjelkavika <i>Lagerseksjon</i>	08.06.2026	1 750 000	72	24 306
Vasstrandvegen 75 b <i>Lagerseksjon</i>	24.10.2025	1 600 000	72	22 222

3.3 Teknisk verdi

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Beregnet tomteverdi 2 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger 2 350 000

4 Bilder



5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Gbnr. 697:189 - Vedtak fradeling - Ålesundsvegen 958 - Deling av grunneiendom.pdf	26.07.2026		Nei
oppmåling.pdf	26.07.2026		Nei
Reguleringskart	26.07.2026		Nei
Salgsprospekt Ålesundsvegen 958.pdf	26.07.2026		Nei
Situasjonskart	26.07.2026		Nei

6 Forutsetninger

Verdifastsettelsen er basert på at eiendommen/tomteområdet kan bebygges i tråd med gjeldende kommuneplan og reguleringsplan samt rammetillatelse for lagerhall, slik disse foreligger på takseringstidspunktet. Det er lagt til grunn at de disse forutsetningene gir tomta en reell og gjennomførbar utbyggingsmulighet.

Rammetillatelsen danner rammene for utnyttelsen av tomta, og legges til grunn.

Verdien i denne taksten reflekterer dermed tomtas antatte markedsverdi gitt dagens rammetillatelse, korrigert for forhold til politisk risiko - utbyggingsrisiko - markedsrisiko.

7 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com

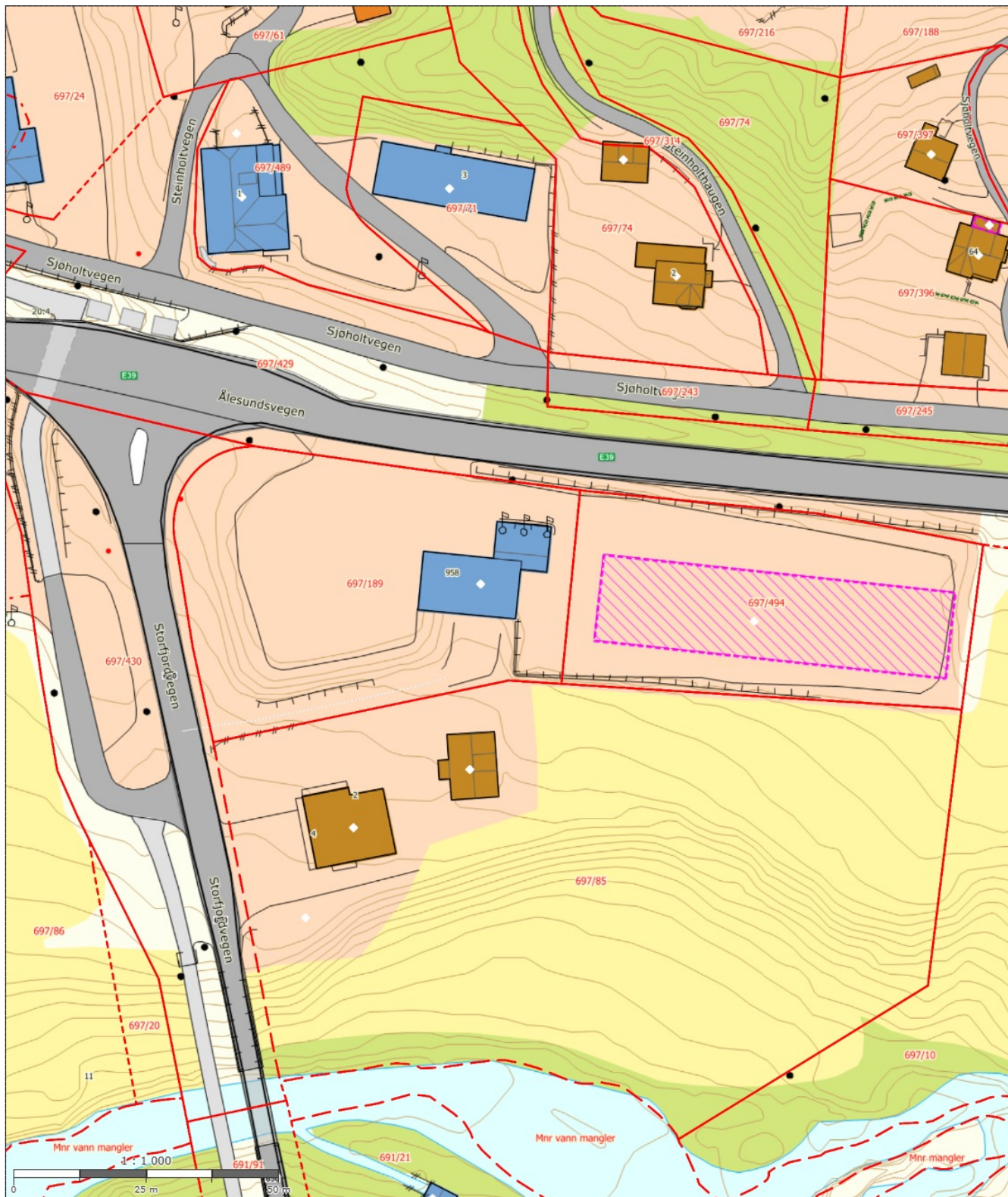


NITO



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	03.08.2026	



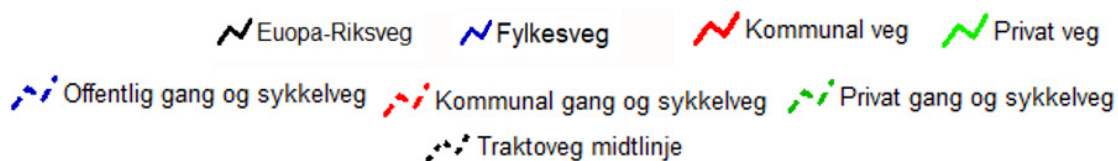
 Ålesund kommune	Kartutsnitt	 N Målestokk: 1:1000 Dato:31/8-2026 Format A4
--	----------------------	--

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje fiktiv	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Flaggstang	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Veg	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekant	 Elv	Eiendomsteig
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



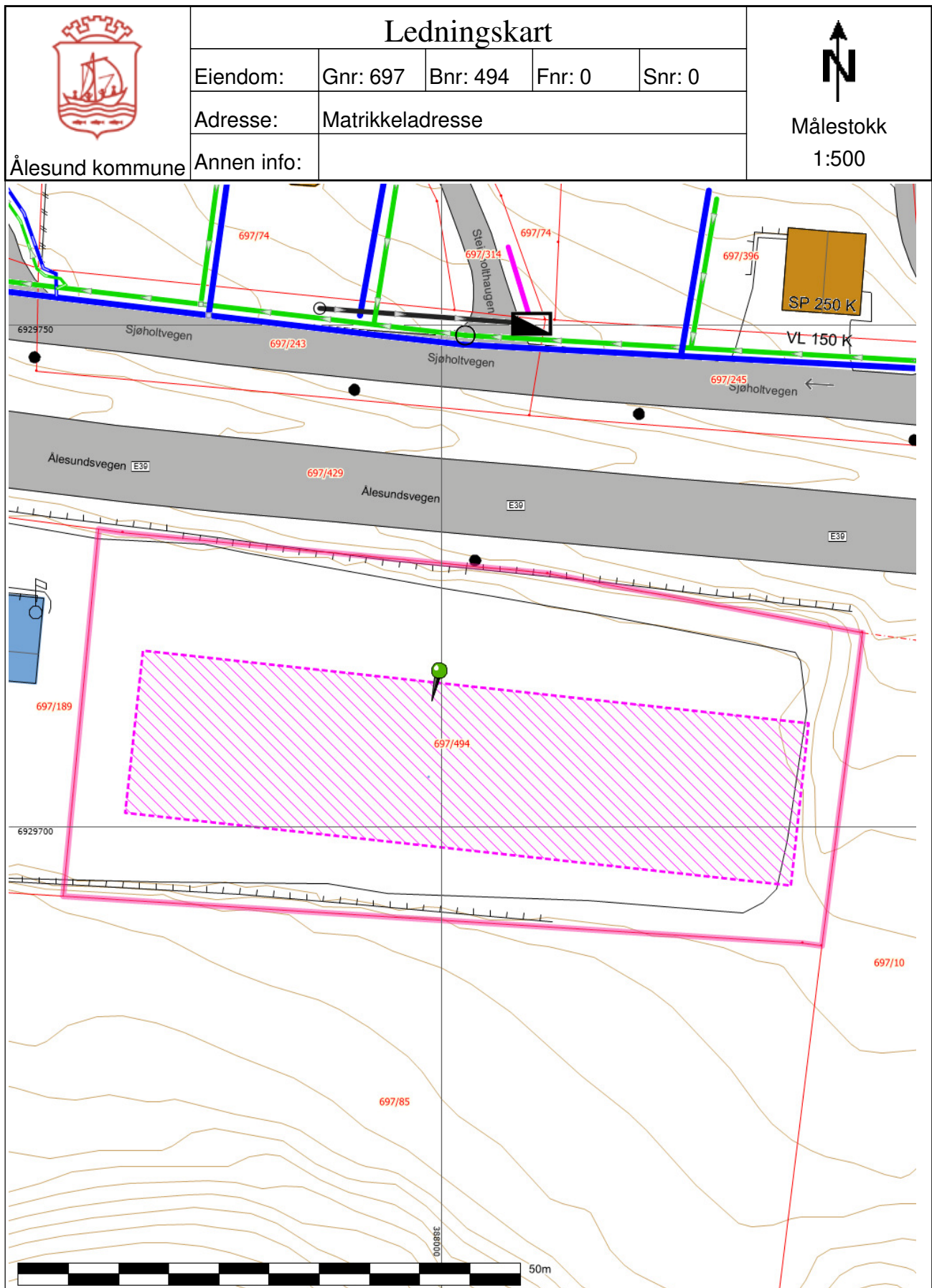
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekan	Udefinerte bygg
Bolig	Næring og carport	Veg
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Tm Byggtøk As
Skurvebakkane 68
4331 ÅLGÅRD

Dykkar referanse:

Vår referanse:
24/2318, 24/27897

Arkivkode:
L42

Dato:
25.09.2024

Gbnr. 697/189 - Vedtak - Ålesundsvegen 958 - Lagerbygg

Behandling:

Delegert sak nummer: 232/24

Dato: 25.09.2024

Tiltak: Lagerbygg
Byggested: Gbnr. 697/189 Ålesundsvegen 958
Areal: BRA: BYA: 1094 %-BYA: 24
Tiltakshaver: Skurvebakkane As
Ansvarlig søker: Tm Byggtøk As
Søknad komplett: 24.06.2024

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra arealformålet forretning i reguleringsplan for Sjøholt sentrum slik at det kan etableres lager som beskrevet i dette vedtaket og på vedlagte tegninger.

For å sikre tilfredsstillende trafiksikkerhet og legge til rette for tiltenkt endring av avkjøringene stilles det vilkår om at avkjøringen mot nord stenges og erstattes med innkjøring fra vest.

Begrunnelse for vedtaket følger under.

Hjemmel er plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Videre godkjennes søknad om oppføring av lager som beskrevet i dette vedtaket og på vedlagte tegninger. Gesims- og mønehøyder inntil 6,5 meter som vist på vedlagte tegninger. Avstand til nabogrenser som vist på situasjonsplan.

Hjemmel er plan- og bygningsloven § 21-4.

Saksopplysninger.

Vi viser til søknad Ett-trinn¹² mottatt hos oss 17.08.2023 . Søknaden var komplett 24.06.2024 da det kom inn revidert situasjonsplan.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 90 20 51 43

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan 15231986001 - Sjøholt sentrum med bestemmelser, gjeldende fra 07.02.1985.
2. Kommuneplan for Ørskog (01.06.2006).
3. Steinholt - del av gbnr. 697/85 og 189 – detaljregulering, gjeldende fra 09.12.2021.

Eiendommen er regulert til «område for forretninger, kontor o.l.» i reguleringsplan fra 1985. Forretningsformålet er videreført i kommunedelplanen fra 2006. I 2021 ble det regulert inn felles tilkomst med bnr. 85.

Saken har vært på høring. Statens vegvesen og Møre og Romsdal fylkeskommune har merknader. Statsforvalteren har ingen merknader.

En nabo har merknader.

Den 24.06.2024 fikk vi inn opplysninger om endring av tiltaket. Endringen går ut på at tilkomsten anlegges lenger sør og arm 6 opparbeides slik det er vist i reguleringsplan for Steinholt (2021).

Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser er godkjent 24.01.2024. Arbeidstilsynet samtykket i vedtak datert 17.01.2023.

Vurderinger

Saken gjelder:

Vi viser til søknad Ett-trinn¹² mottatt hos oss 17.08.2023. Søknaden var komplett 24.06.2024.

Skurvebakkane AS v/ TM Byggtek har søkt tillatelse til å sette opp et lagerbygg på eiendommen 697/189. Lagerbygget er opplyst til 1094 m² BYA som gir en utnyttelse på 24 %-BYA. Bygget er delt inn i 12 lager som er fra ca 46 til ca 187 m² BTA.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Eiendommen er regulert til forretninger, kontor mv. I kommuneplanen er arealformålet snevret inn slik at det nå er forretninger som er tillatt i medhold av arealplanene, jf. pbl. § 1-5. Det betyr at eiendommen skal benyttes av virksomheter som hovedsakelig driver salg av varer.

Ren lagervirksomhet faller i utgangspunktet utenfor forretningsformålet, og det er søkt dispensasjon. Søknaden er begrunnet med at det

«vil være positivt for bygda, da dette kan bidra til at eksempelvis mindre bedrifter har mulighet til å etablere seg i seksjonene. Bygget er planlagt og utformet slik at det ved behov kan bruksendres til andre formål. Den fremtidige bruken av bygget er dermed fleksibel og kan tilpasses. Tomten er i et område som er naturlig til bruk som denne type bygg. Det vises for øvrig til andre næringsbygg i nærheten. Belastning på adkomst, vei og området generelt vil være langt lavere for et lagerbygg, enn eksempelvis et kontorbygg. Siden eksisterende næringsbygg fortsatt vil være i bruk på tomten mener vi at hensikten med reguleringsformålet i liten grad blir tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra

reguleringsformålet».

Generelt om dispensasjon:

Kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan forutsatt at verken hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra eller nasjonale eller regionale interesser, eller lovens formålsbestemmelse bli vesentlig satt til side. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre avsnitt.

I dette tilfellet er eiendommen regulert til forretningsformål. Med det forstår vi virksomheter som hovedsakelig driver omsetning av varer. Vi legger til grunn at hensynet til å opprettholde forretningsvirksomhet her ikke synes å være like sterkt nå som da reguleringsplanen ble vedtatt i 1985. Vi viser til at næringsvirksomheten som har vært på eiendommen siden bensinstasjonene ble lagt ned har vært *«kjøp/salg av tyngre kjøretøy, anleggsmaskiner, stålmaterialer og lignende. I dag utgjør virksomheten kjøp/salg og istandsetting/reparasjon av tyngre kjøretøyer og anleggsmaskiner»*, ref. planomtale til Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189 pkt. 5.2. Det fremkommer samme sted at dette er virksomhet som har medført noen utfordringer med lagring av containere og biler mm.

Slik vi ser det er det etter dette ikke sterke hensyn som taler for at det må være forretningsvirksomhet på eiendommen. Vi kan heller ikke se at nasjonale eller regionale hensyn, eller lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig satt til side. Statsforvalteren har ikke merknader. Verken fylkeskommunen eller Statens vegvesen sine merknader retter seg mot at det blir lagerbygg her.

Vi er dermed kommet til at relevante hensyn ikke blir tilsidesatt i vesentlig grad, og at det første vilkåret for dispensasjon dermed er oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt.

På spørsmål om det er klart større fordeler enn ulemper ved å gi dispensasjon finner vi at det er naturlig å ta utgangspunkt i at vi ikke kan se ulemper av betydning. Vi legger til grunn at lagerbygg av denne typen vil generere mindre trafikk og aktivitet på plassen enn det som kan forventes av utadrettet forretningsvirksomhet.

På den andre siden mener vi at dispensasjonen vil legge til rette for fortsatt virksomhet på eiendommen og at virksomheten vil være forenlig med å benytte naboeiendommen til boligblokk slik reguleringen legger opp til. Det vurderes som en fordel å legge til rette for mindre lagervirksomhet nært sentrum og der folk bor, som kan benyttes av mindre virksomheter og private med behov for lagringsplass. Vi forventer mindre trafikk og støy sammenlignet med annen virksomhet som er eller kan etableres her.

Det er imidlertid en betydelig ulempe at eiendommen blir stående med to avkjørsler fra henholdsvis Europaveien i nord og fylkesveien i vest. Pr i dag har eiendommen innkjøring fra nord. For å sikre tilfredsstillende trafiksikkerhet og legge til rette for tiltenkt endring av avkjøringene mener vi det er nødvendig å stille krav om at avkjøringen mot nord stenges og erstattes med innkjøring fra vest. Dermed oppnås betydelig forbedring i trafiksikkerheten.

Forutsatt at vilkåret nevnt i avsnittet over oppfylles vurderer vi at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene. Begge vilkårene for dispensasjon er dermed

oppfylt, og vi gir dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen fra 1985 som søkt, jf. pbl. § 19-2 andre avsnitt.

Estetikk:

Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Vi legger vekt på at bygget er relativt lavt og dermed ligger delvis skjult i terreng langs europaveien.

Merknader:

Staten vegvesen skriver at de

«ser det som viktig at bruken av denne eiendommen vurderes samlet, og at løsningene ikke legger hindringer for at planlagt atkomstløsning kan brukes for hele området (F7). Dette må sikres i vilkårene for bruk av det nye bygget, og man må sikre med sporingskurver at det er mulig å bruke eiendommen til formålet. Videre må det stilles som vilkår at eksisterende avkjørsel fra E39/E136 må stenges.

Vedrørende byggets plassering er det fremdeles plassert relativt tett inn mot E39/E136, og arealet mellom kan synes noe trangt for bruk til trafikkformål. Vi viser i den sammenheng også til planforslaget for Sjøholt sentrum, som er til behandling i Ålesund kommune, der det er lagt inn et areal til annen veggrunn langs E39/E136 og med plankrav. Fellesareal er ikke opparbeidet som vist i reguleringsplanen. Det gjelder privat tilkomstvei fra vest som skal være felles med naboeiendommen i sør i medhold av reguleringsendring fra 2021.»

Møre og Romsdal fylkeskommune viser til sin tidligere merknad ang. utformingskrav på avkjørsel fra fv 650. Fylkeskommunen forutsetter at avkjørselen blir plassert og utformet i tråd med gjeldende regulering, og ber kommunen stille vilkår om at det skal opparbeides snuplass inne på eiendommen, opparbeidelse av avkjørsel i tråd med nærmere angitte krav og at arbeidet må startes opp innen 3 år.

Det er kommet en nabomerknad som går på plassering av avkjørsel. Eier av gbnr. 697/85 skriver at:

«Vi registrerer at adkomstveien i søknaden i sin helhet er plassert innenfor gbnr 697/189. Adkomstveien er dermed ikke omsøkt i samsvar med regulert adkomst i gjeldende plankart.

Regulert avkjørsel er en felles avkjørsel som er plassert med senterlinje i tomtengrense mellom gbnr 697/189 og 697/85. Avkjørselen har tilknyttede planbestemmelser og rekkefølgekrav.

Vi ber om at situasjonsplanen oppdateres og at adkomstvegen deretter omsøkes med plassering som i plankartet. Vegen må prosjekteres og etableres på en slik måte at den også kan gi god funksjon som adkomstveg til gbnr 697/85 (område BBB), jf. slik den var illustrert i plansaken. Dvs. vegens vestligste del, før avkjørsel mot BBB, bør være uten stigning. Vi ber om at merknaden blir imøtekommet i videre prosjektering og søknad om tiltak.»

Eier av gbnr. 697/85 påpeker at tilkomstveien er lagt utenfor regulert trasè. Han skriver videre at avkjørselen har tilknyttede planbestemmelser og rekkefølgekrav. Han ber om at «situasjonsplanen oppdateres og at adkomstvegen deretter omsøkes med plassering som i plankartet».

Vår vurdering:

Søker har endret søknaden slik at veien nå legges i regulert veitrase, ref. komplettering 24.06.2024. Et spørsmål som oppstår ettersom plasseringen ligger inne på naboeiendom, er om søknaden skal avvises, jf. pbl. § 21-6. Ettersom eier av denne eiendommen uttrykkelig ber om at «adkomstveien omsøkes med plassering som i plankartet», og at «merknaden blir imøtekommet i videre prosjektering og søkna om tiltak» finner vi ikke grunnlag for å slå fast at tiltaket åpenbart er i strid med privatrettslige rettigheter eller til å gå nærmere inn på spørsmålet om avvisning av søknaden.

Vår vurdering:

Vi legger til grunn at tilkomstveien anlegges slik den plasseres i samsvar med kravene i reguleringsplan. Vi forutsetter ta avkjørsel og veien opparbeides i henhold til tekniske krav.

Når det gjelder avstand til europaveien så er tiltaket plassert innenfor gjeldende byggegrense. Det kunne med fordel vært vist tydeligere og flere sporingskurver på situasjonsplanen, men vi registrerer at det er rom for å kjøre rundt bygget og videre at søker har vist at det er rom for å kjøre inn i lageret. Merknaden fra SVV er delvis imøtekommet.

Vi vurderer at merknader fra nabo, fylkeskommunen er imøtekommet og at merknad fra Statens vegvesen er delvis imøtekommet.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:

Bygget er godkjent med møne- og gesimshøyde på 6,45 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Kotehøyde overkant gulv er ikke opplyst, men plasseringen skal være tilsvarende dagens nivå på kote 27,5 +/- 25 cm. Søknaden må opplyse om planlagt kotehøyde før arbeidet settes i gang. Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen som vist på situasjonsplan.

Tiltaket sin plassering og høyde i marken skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Tekniske anlegg:

Tilkomstvei bygge som vist på oppdatert situasjonsplan.

Ansvar og uavhengig kontroll:

Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Konklusjon

Dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan fra 1985 innvilges og søknad om etablering av lagerbygg som vist på vedlagte tegninger og beskrevet i dette vedtaket godkjennes.

Andre opplysninger:

Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/2318» og gbnr. 697/189.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med helsing
Silja Øvrelid
Verksemdleiar

Bjørnar Andersen
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

Skurvebakkane As Skurvebakkane 68 4331 ÅLGÅRD

Vedlegg:

Situasjonskart

TEGN_TegningNyFasade_fasade.pdf (1893121)

TEGN_TegningNyPlan_plan_snitt.pdf (1893122)

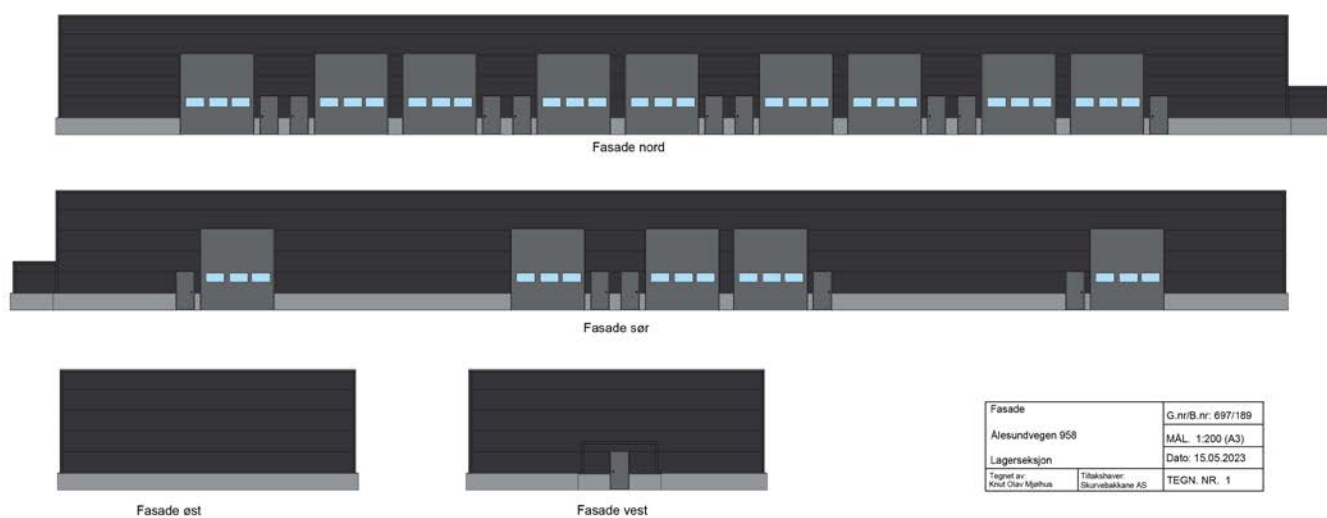
Gbnr. 697189 - Arbeidstilsynet innvilger søknaden om samtykke - Ålesundsvegen 958 -

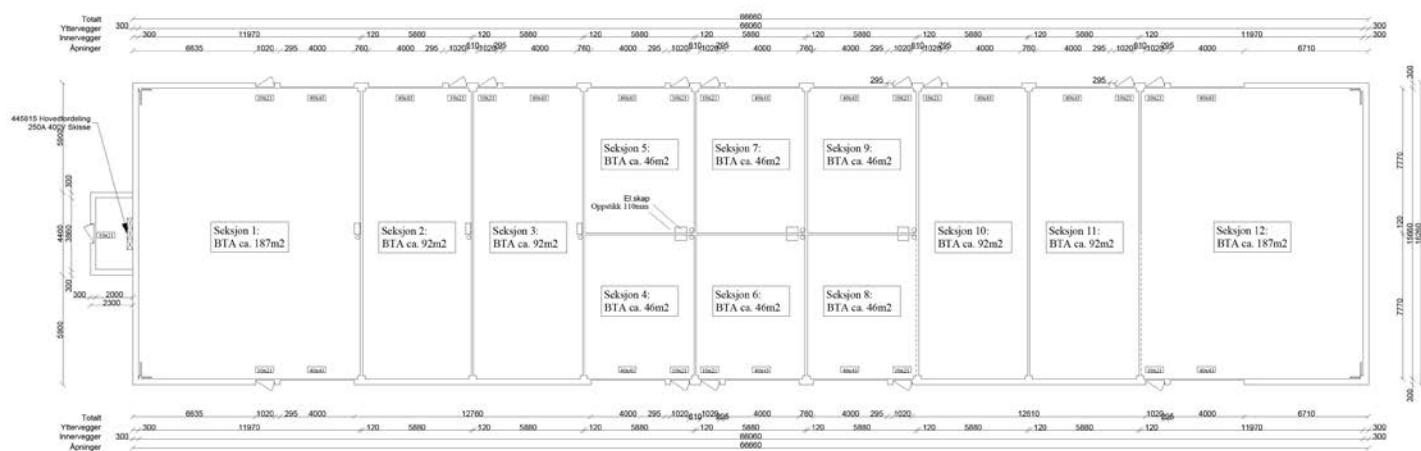
Lagerseksjonsbygg

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune -- Plan og bygning

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36





Takfall 1:40

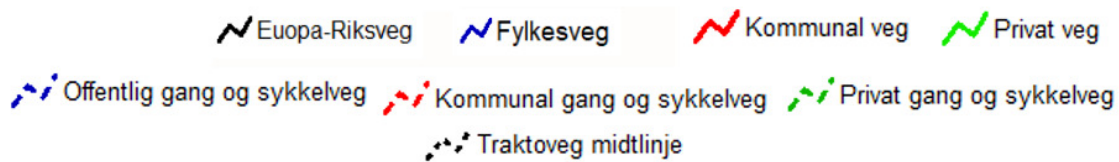


Plan og snitt	G.nr/B.nr: 697/189
Ålesundvegen 958	MÅL 1:200 (A3)
Lagerseksjon	Dato: 15.05.2023
Tegnet av: Knut Olav Myrhus	Tilbakeløst: Skurebakkane AS
	TEGN. NR. 1

Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Veranda
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekan	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekan	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Elvekan	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpStøyGrense	Avkjørsel	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje	Frisiktsone
Høyspenningsanlegg	Boligområde	Forretning
Industri	Offentlig bebyggelse	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Friområde i sjø og vassdrag	Felles avkjørsel	Flomfare
Rød sone iht. T-1442	Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse, blokker
Lekeplass	Kjøreveg	Fortau
Annen veggrunn, tekniske anlegg	Naturformål	Friluftformål

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	

ØRSKOG KOMMUNE
REGULERINGSENDRING FOR SJØHOLT SENTRUM



REGULERINGSFØRESEGNER

A. Almene føresegner

§ 1.

Desse føresegnene er knytte til reguleringsplanen for Sjøholt sentrum, slik den er vist på kart i målestokk 1:1000, dagsett 21.11.83, sist revidert 19.11.84.

§ 2.

Reguleringsføresegnene gjeld i tillegg til bygningslova med forskrifter og dei ålmenne bygningsvedtektene for Ørskog kommune.

§ 3.

Innanfor dei grensene som vert sette av bygningslova med forskrifter og dei ålmenne bygningsvedtektene for Ørskog kommune, kan bygningsrådet gjere mindre vesentlege unntak frå desse reguleringsføresegnene når det finn at særlege grunnar gjer dette rimeleg.

§ 4.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense. Innafor denne lina skal arealet nyttast slik det er synt på planen og forklåra med farge.

§ 5.

Korkje bygg, innretingar eller tiltak av noko slag kan verte ført opp eller sett i verk utan godkjenning frå bygningsrådet. Med søknad om slik godkjenning skal det følgje ein situasjonsplan som gjev alle dei opplysningane bygningsrådet finn turvande for å take stode til søknaden i høve til reguleringa.

§ 6.

Så langt råd er, skal det takast omsyn til vern av den vegetasjonen som er i området. Felling av store tre bør berre skje når det er turvande for rydding av vegbane, byggegrøper o.l. Der utbyggingsarbeid har ført til skade på mark og vegetasjon, skal den opphævelege markflata verte sett i stand att så langt råd er, dersom ikkje det arealet det gjeld elles går inn i og skal arbeidast opp til hage, park o.l.



B. Bustadområde

§ 7.

I området kan oppførast bustadhus i inntil 2 etasjar med tilhøyrande garasjar.

Der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillatast innreidd underetasje i samsvar med bestemmelsane i byggeforskriftene.

§ 8.

Bygningane si grunnflate, inklusiv garasje må ikkje overstige 25% av tomtene sine nettoareal.

§ 9.

Høgda på bygningane må ikkje overstige 6 m for 1 etasjes hus og 8,5 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 10.

Garasje eller anna uthus som står for seg sjølv, skal ha ei utforming, materialbruk og farge som svarer til det hovedhuset det tilhøyrer.

I tillegg til garasje skal det vere oppstillingsplass på eigen grunn for 1 bil.

Plassering av garasje skal det vere vist på situasjonsplan som følgjer med byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje skal oppførast samtidig med dette.

§ 11.

Bygningane skal ha saltak. Takvinkel skal fastsettast av bygningsrådet som kan kreve at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning, skal ha lik takvinkel.

§ 12.

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldinga, sjå til at bebyggelsen får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar i same felt får ei harmonisk utforming.

§ 13.

Gjerde kan ein ikkje setje opp utan søknad til, og godkjenning frå bygningsrådet.



C. Område for offentlege bygg

§ 14.

Bebyggelsens art og utforming, avkjøyrslar, parkering, beplantning, inngjerding m.v. skal i kvart einskild høve godkjennast av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidd bebyggelseplan og høgdeoppriss for området eller deler av det, før handsaming av byggemelding av eit enkelt bygg.

D. Område for forretningar, kontor o.l.

§ 15

- a) Forretningsbygg kan oppførast i inntil 2 etasjar. Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje vert nytta til bustadføre mål. Det kan elles ikkje førast opp bustader i desse områda.
- b) Bygningsrådet kan forby verksemd som etter rådet sitt skjøn er sjenerande for dei ombuande eller til ulempe for den offentlege ferdsel.
- c) Kvar verksemd skal på eigen grunn eller på fellesareal ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 m² golvflate, samt plass for på- og avlesing i nødvendig grad.

E. Friområde

§ 16.

- a) I område Fr 1 kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområde, f.eks. barnepark med tilhøyrande lokale, når dette etter rådet sitt skjøn ikkje er til hinder for bruken av friområdet.
- b) Område Fr 3 skal opparbeidast som parkanlegg etter planar godkjende av bygningsrådet. På dette området vert det ikkje tillate å føre opp bygningar, med unntak av naudsynt bygg for kloakkutbygginga. Slike bygg og anlegg skal tilpassast reguleringsformålet ved val av form, farge og utsjånad, og skal godkjennast av bygningsrådet.

F. Industriområde

§ 17.

Innanfor industriområdet kan arealet delast opp etter den enkelte bedrifts behov, etter grenser som i kvart enkelt høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parsellen skal ha mest mogleg regelmessig form.



§ 18.

Anlegga sin art, utforming og plassering skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet som kan fastsetje at verksemdar ein fryktar vil medføre særlege ulemper, vert vist til bestemte delar av arealet eller til andre industristrøk.

Der industriområdet støyter mot bustadområde, vert det ikkje tillate etablering av anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil verke sjenerande for dei tilgrensande bustadområda.

§ 19.

Bygga skal oppførast i branntrygge materialar og ikkje overstige 2 X etasjar eller 15 meter.

§ 20.

Bygningane må ikkje overstige 25% av netto tomtareal. Den ubebygde delen av tomte skal ikkje kunne nyttast til lagring.

§ 21.

I industriområdet vert det ikkje tillate å føre opp bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unntak for vaktmeisterhusvære o.l. dersom helsevesenet gjev løyve til det.

§ 22.

Inngjerding av tomtene må meldast til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høyde og konstruksjon.

§ 23.

Kvar bedrift skal på eigen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² golvflate for industri og pr. 200 m² golvflate for lager.

G. Forretning-/industriområde

§ 24.

I området kan oppførast bygningar for lettare industri-, kontor- og forretningsverksemdar med tilhøyrande anlegg.

§ 25.

Innafor området kan areal delast opp etter behov for den enkelte verksemd, etter grenser som i kvart enkelt høve skal godkjennast av bygningsrådet. Parsellen skal ha mest mogleg regelmessig form.



§ 26.

Etablering av varehus og daglegvareforretningar vert ikkje tillate i området.

§ 27.

Anlegga sin art, utforming og plassering skal i kvart einskilt høve godkjennast av bygningsrådet, som kan fastsetje at verksemdar ein fryktar vil medføre særlege ulemper, vert vist til bestemte deler av arealet.

§ 28.

Bygga skal oppførast i branntrygge materiale og ikkje overstige 2 etasjar eller 10 meter.

§ 29.

I området vert det ikkje tillate å føre opp bustadbygg. Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje vert nytta til bustadformål, dersom helse-
rådet gjev løyve til dette.

§ 30.

Inngjerding av tomtene må meldast til bygningsrådet som skal godkjenne plassering, høgde og konstruksjon.

§ 31.

Kvar verksemd skal på eigen grunn ha følgjande biloppstillingsplassar:

- a) Forretnings-/kontorbygg: 1 oppstillingsplass for bil pr. 50 m² golvflate, samt plass for på- og avlessing i nødvendig grad.
- b) Industribygg/lager: 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² golvflate for industri og pr. 200 m² golvflate og lager.

H. Andre område

§ 32.

Almennyttige formål.

- a) Her kan oppførast bygg i inntil 2 etasjar. Bygningsrådet kan tillate at 2.etasje vert innreidd til bustadformål.
- b) Det skal opparbeidast nødvendig parkeringsareal på eigen tomt. Talet på oppstillingsplassar vert fastsett av bygningsrådet etter skjøen.

§ 33.

Småbåthamn.

Hamna skal opparbeidast slik planen viser. I sydaustre del er avsett plass for opphaling og vinteropplag for båtar. I nordvestre del er avsett areal for parkering for brukarane av hamna.

§ 34.

Trafikkområde.

Trafikkområda skal opparbeidast slik planen syner for ulike trafikkgrupper og typer trafikk.

Bygningsrådet skal sjå til at frisisiktsoneane vert haldne fri for ting og vegetasjon som hindrar sikta, og at avkøyrslar frå offentleg veg har god oversikt og ei trafikksikker utforming. Rådet kan eventuelt gje pålegg om turvande tiltak.

I. Fellesbestemmelser

§ 35.

- a) Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar sjå til at bygga får ei god form og materialval og at bygg i same felt får ei harmonisk utforming med omsyn til takvinkel og material.
- b) Det skal ikkje gjevast løyve til bygging før det ligg føre tomte-
deling for vedkomande kvartal eller husgruppe godkjent av byg-
ningsrådet.
- c) Unntak frå desse reguleringsføresegnene kan, der særlege grunnar
talar for det, tillatast av bygningsrådet innafor ramma av byg-
ningslovgevinga og bygningsvedtektene for Ørskog kommune.



Stadfesta Molde, den 17.02.86

Magne Nerland
Magne Nerland

avdelingsleiar



Ålesund kommune

Kommunedelplan

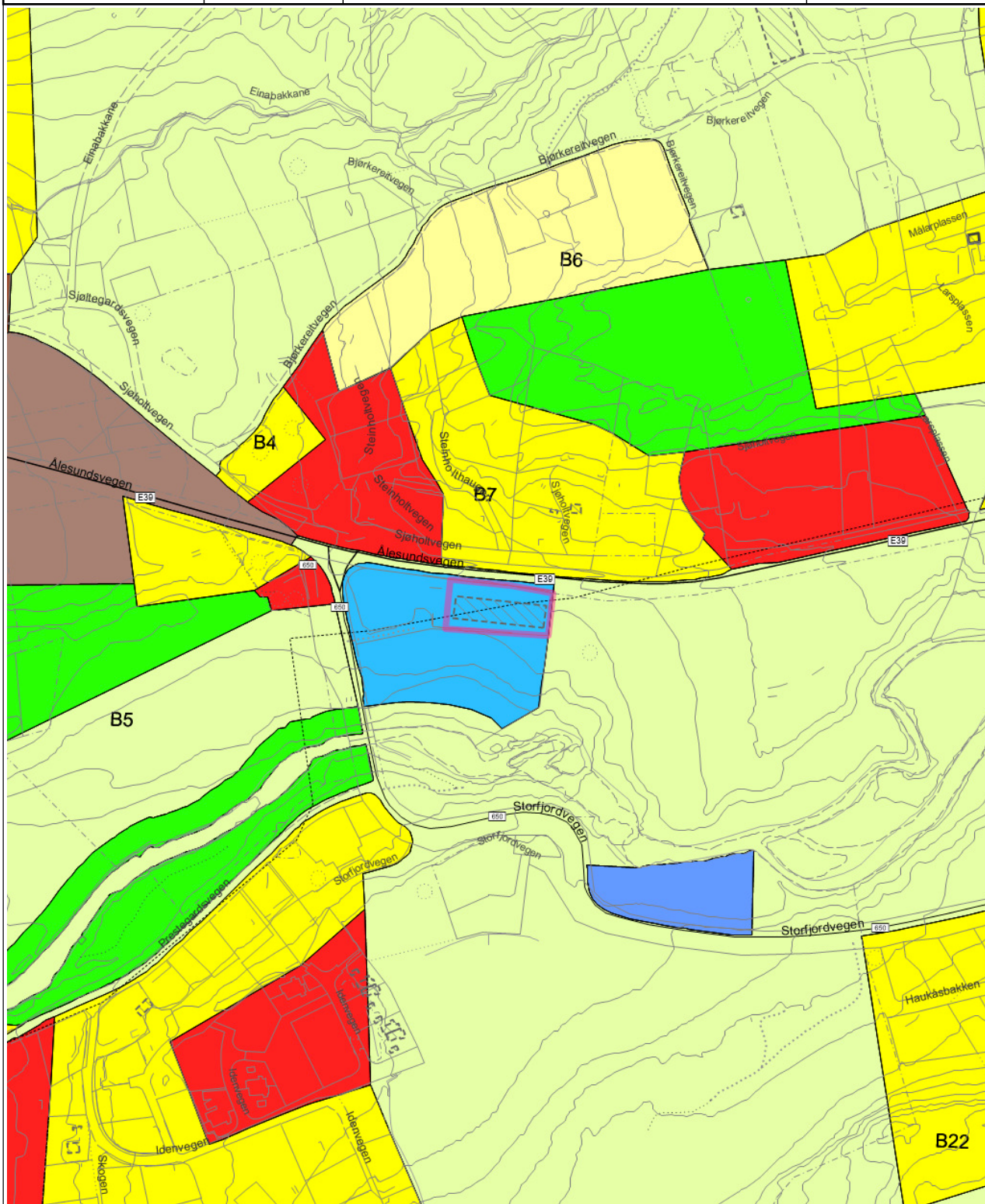
Eiendom: Gnr: 697 Bnr: 494 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Matrikkeladresse

Annen info:



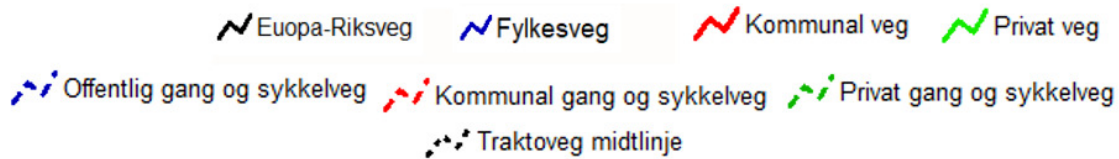
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Traktorveg	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Boligområde - Nåværende
 Senterområde - Nåværende	 Erverv - Nåværende	 Industri - Nåværende
 Offentlige bygninger - Nåværende	 Friområde - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Senterområde - Fremtidig	 LNF-område - 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	



Ålesund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	697	494	0	0	Grunneiendom		Ja	2651,4	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
03.02.2026	Nei	Nei	Nei			Nord: 6929708.953 Øst: 388002.081 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	28.01.2026	03.02.2026	25/13985		697/429	0
				Avgiver	697/189	-2651.4
					697/85	0
					697/10	0
				Mottaker	697/494	2651.4

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
301393323	Lagerhall	Industri	Igangsettingstillatelse	0	1094	1094

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
	0			Nord: 6929712.59 Øst: 387998.95 System: EPSG:25832		Tettsted 6091-Sjøholt SKOLEKRETS 16-Ørskog Postnummerområde 6240-ØRSKOG Kirkesokn 1-Ørskog Grunnkrets 1204-Sjøholt Stemmekrets 8-Ørskog

KOMMUNAL TILLEGGSDL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

-

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter	
2651,4	Nord: 6929708,95305638 Øst: 388002,08100345 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

697 494 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 (14)

[Tettsteder 2025](#)

[Støykartlegging veg etter T-1442](#)

[Løsmasser](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Vassdragsområde](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner](#)

[Arter av nasjonal forvaltningsinteresse](#)

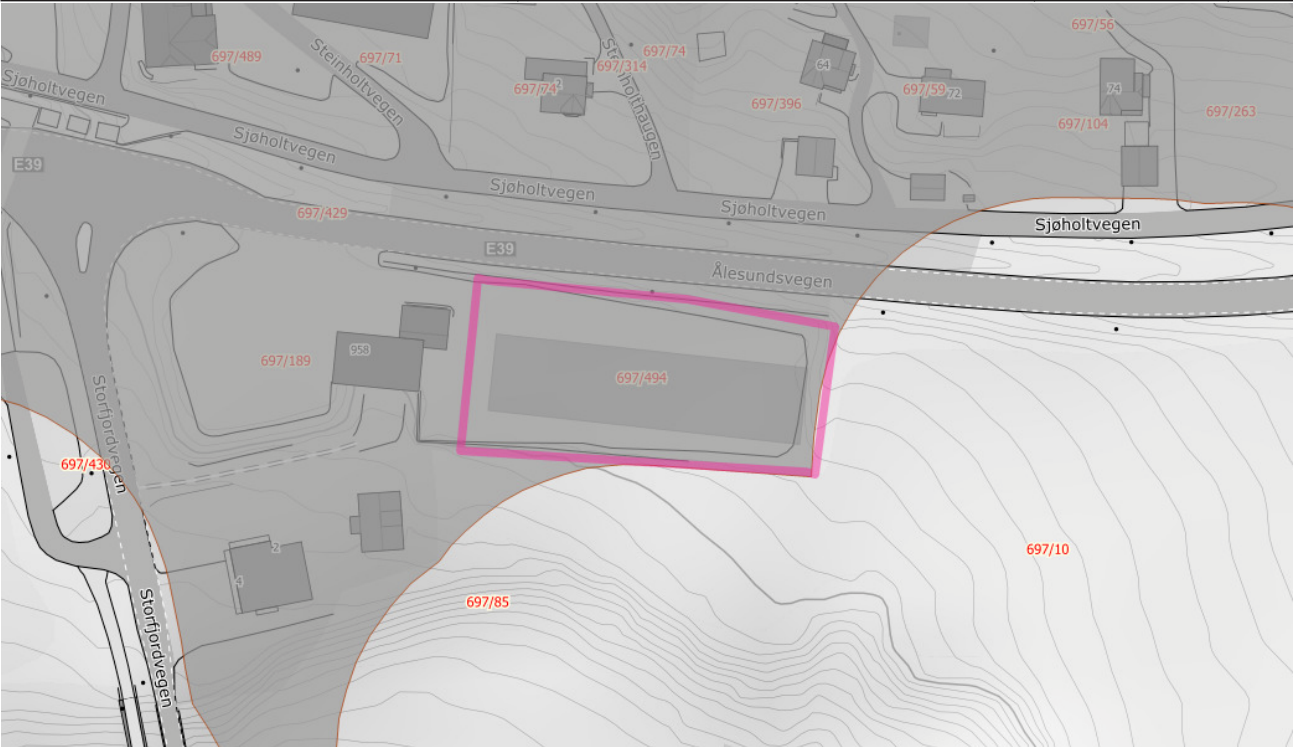
[Nedbørfelt til hav](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for kvikkleireskred](#)

Befolkning

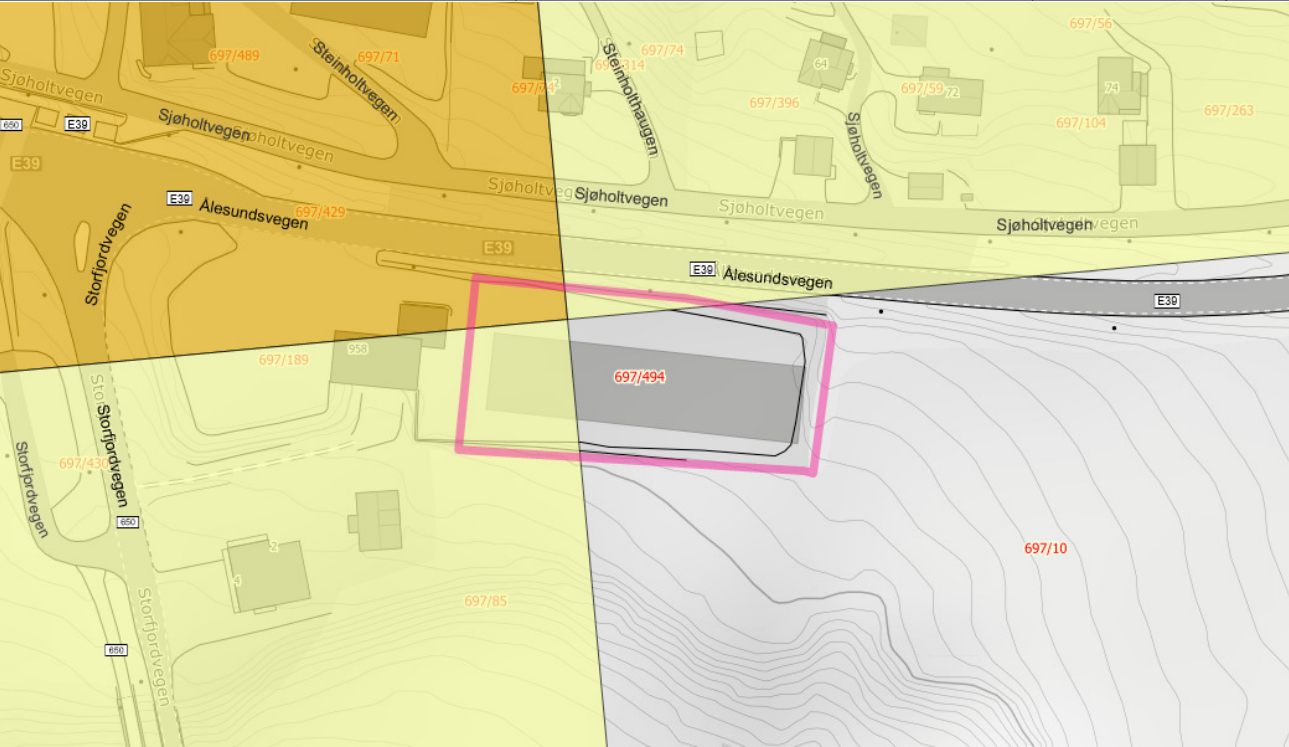
Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Tettsteder 2025	Statistisk sentralbyrå	2025-11-13	Kart



 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		2623.78m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
---	---

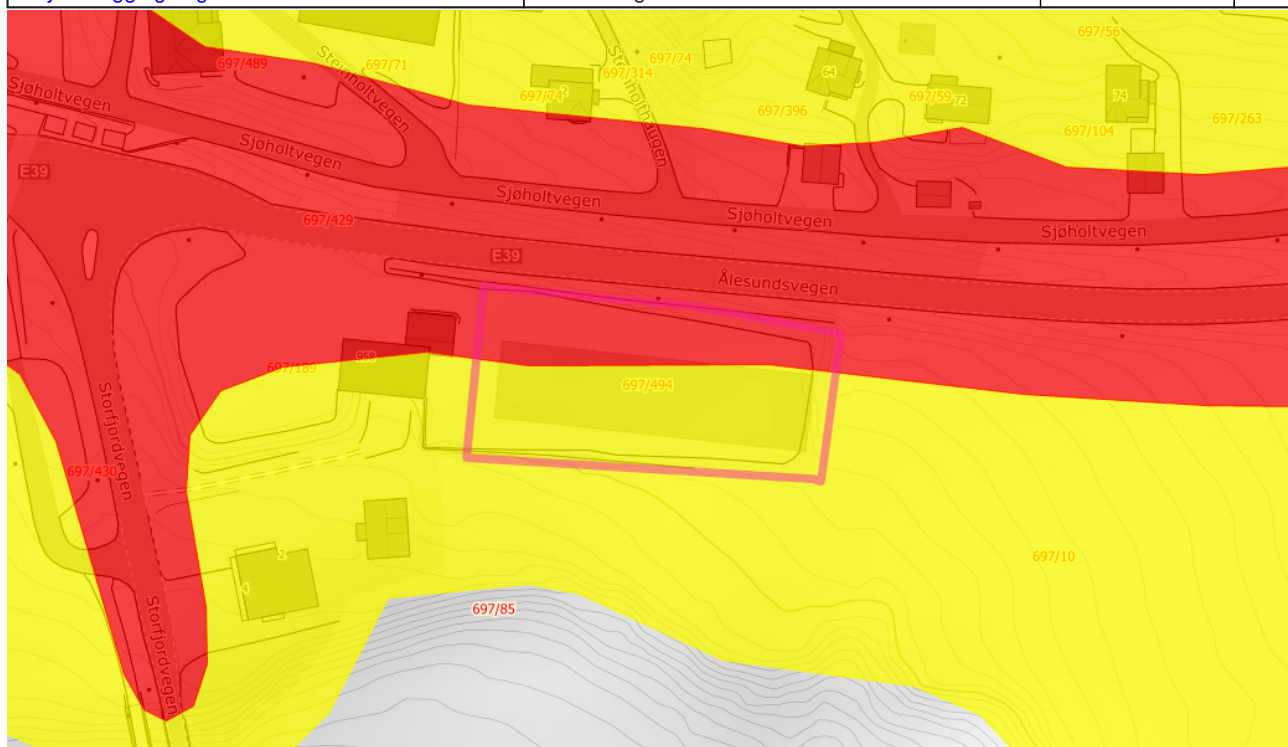
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	2	x		762.99m ²
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		176.42m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)	313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)
625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)	

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-05-26	Kart



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		969.93m ²
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		1681.5m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

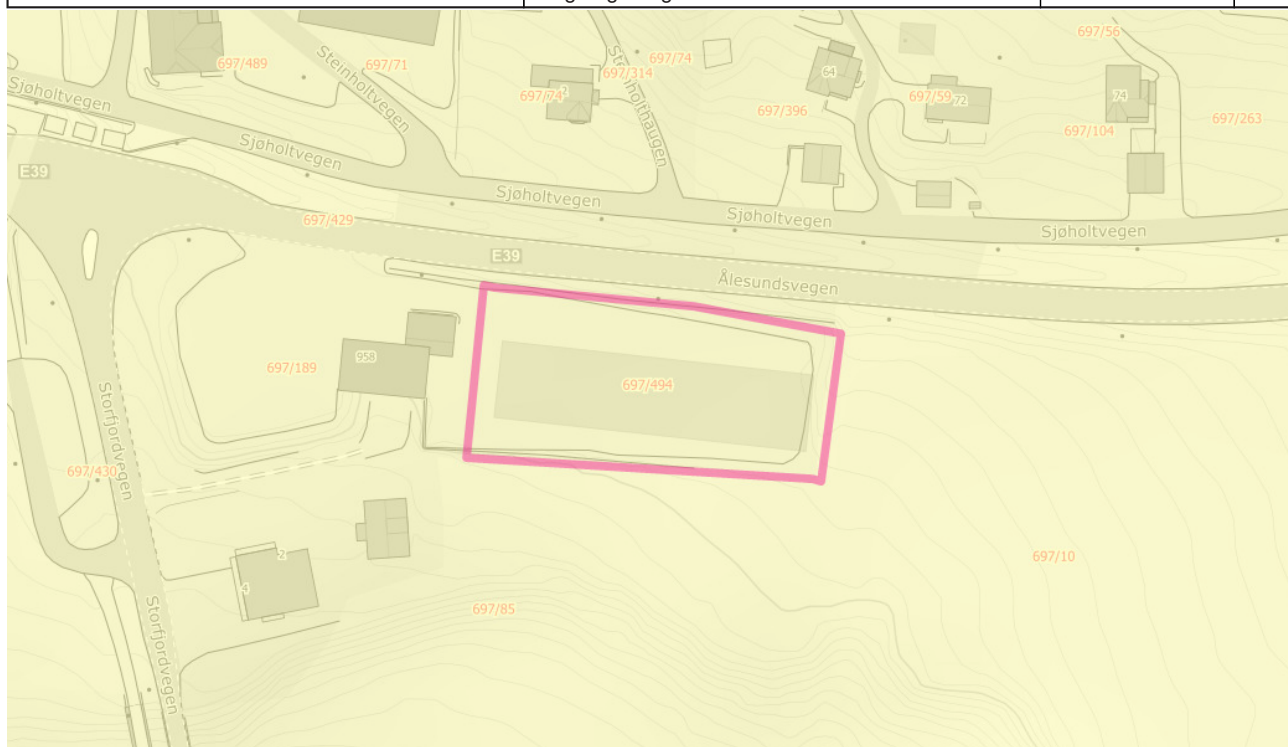
Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Geologi

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		2651.43m ²

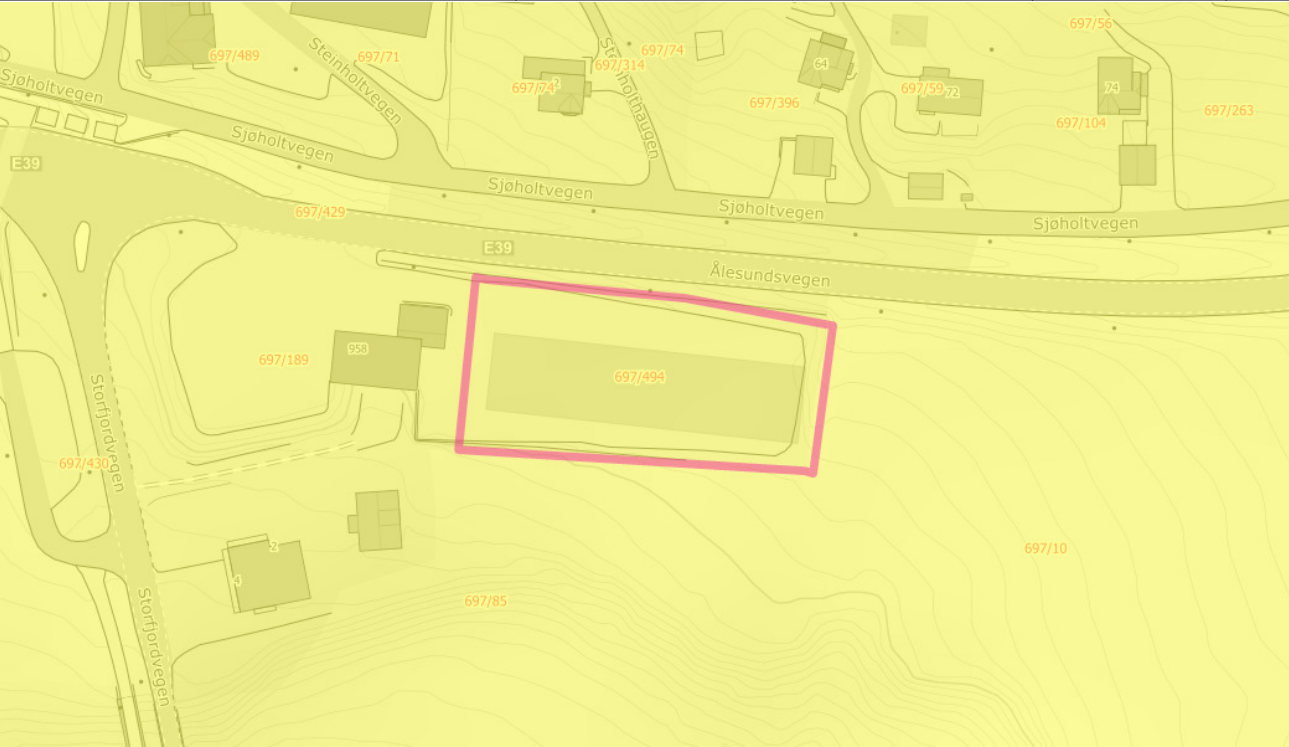
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Elveavsetning

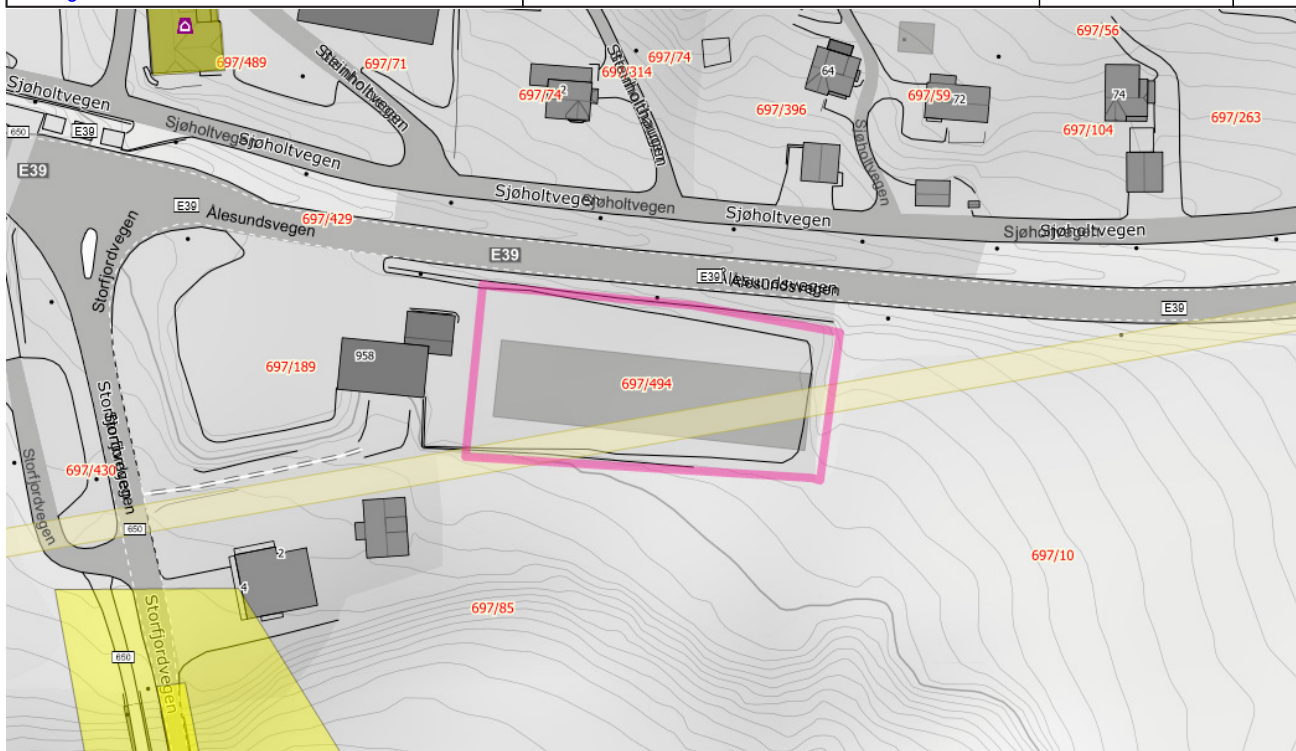
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Elveavsetning	1	x		2651.43m ²

Tema uten treff:

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

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-07-08	Kart



Enkeltminner - Listeført
 Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	1	x		434.6m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet

Enkeltminner - Ikke fredet

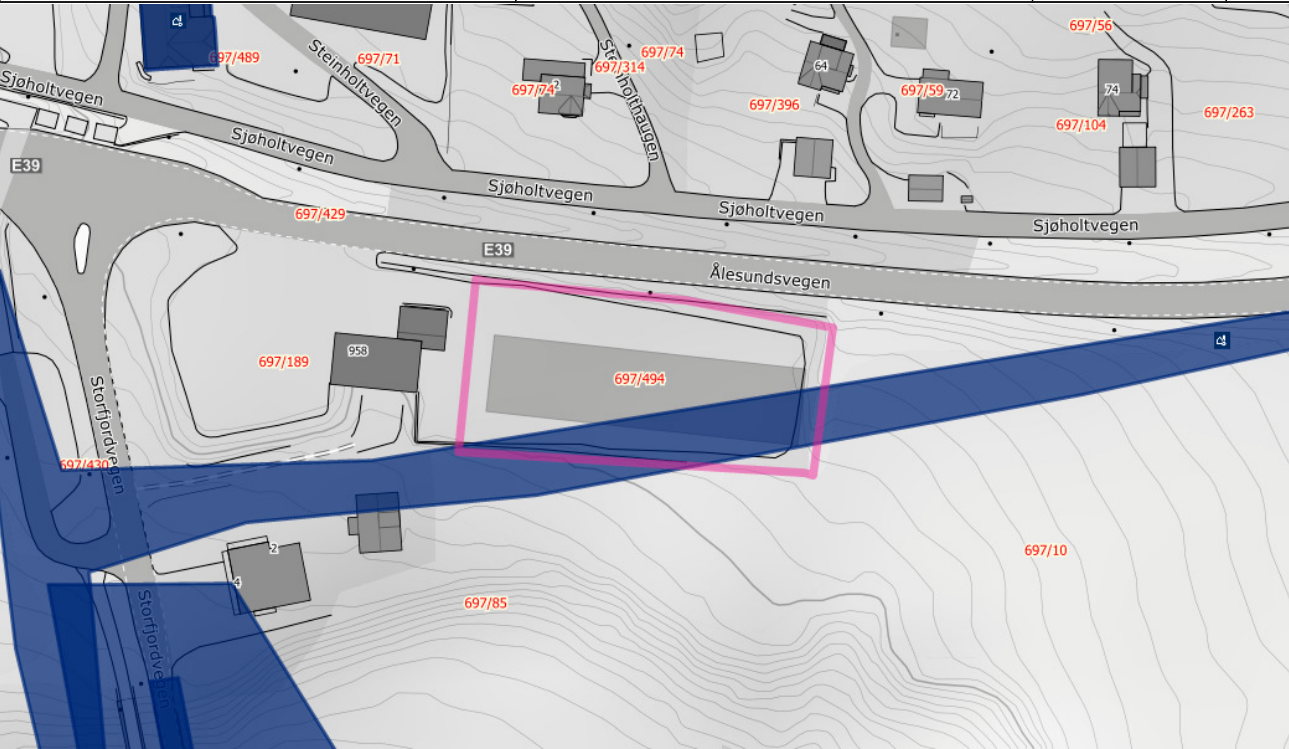
Enkeltminner - Verneverdig

Brannsmitteområder

Enkeltminner - Listeført

Verneverdige tette trehusmiljøer

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	2026-07-08	Kart



Lokalitet Lokalitet

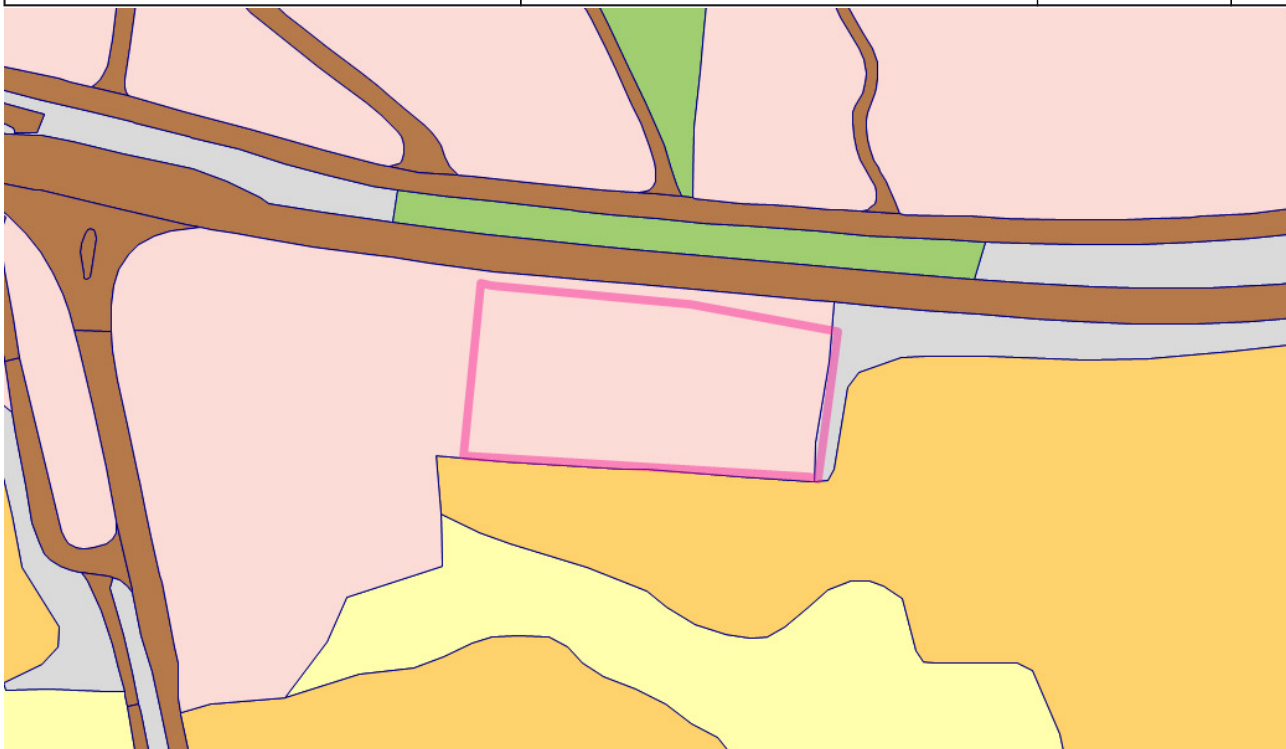
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Lokalitet	1	x		658.53m ²

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



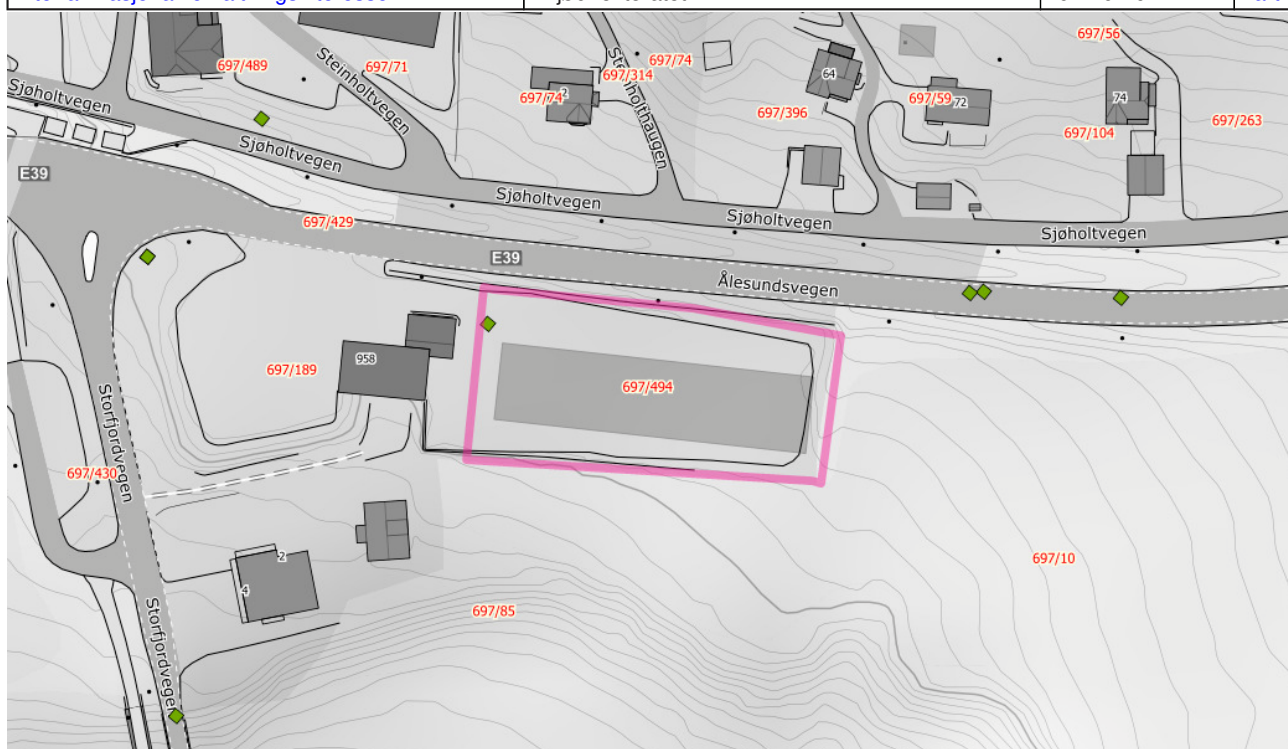
 Bebyggd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Innmarksbeite	 Skog	 Åpen fastmark

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	1	x		2612.66m ²
Åpen fastmark	1	x		38.77m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



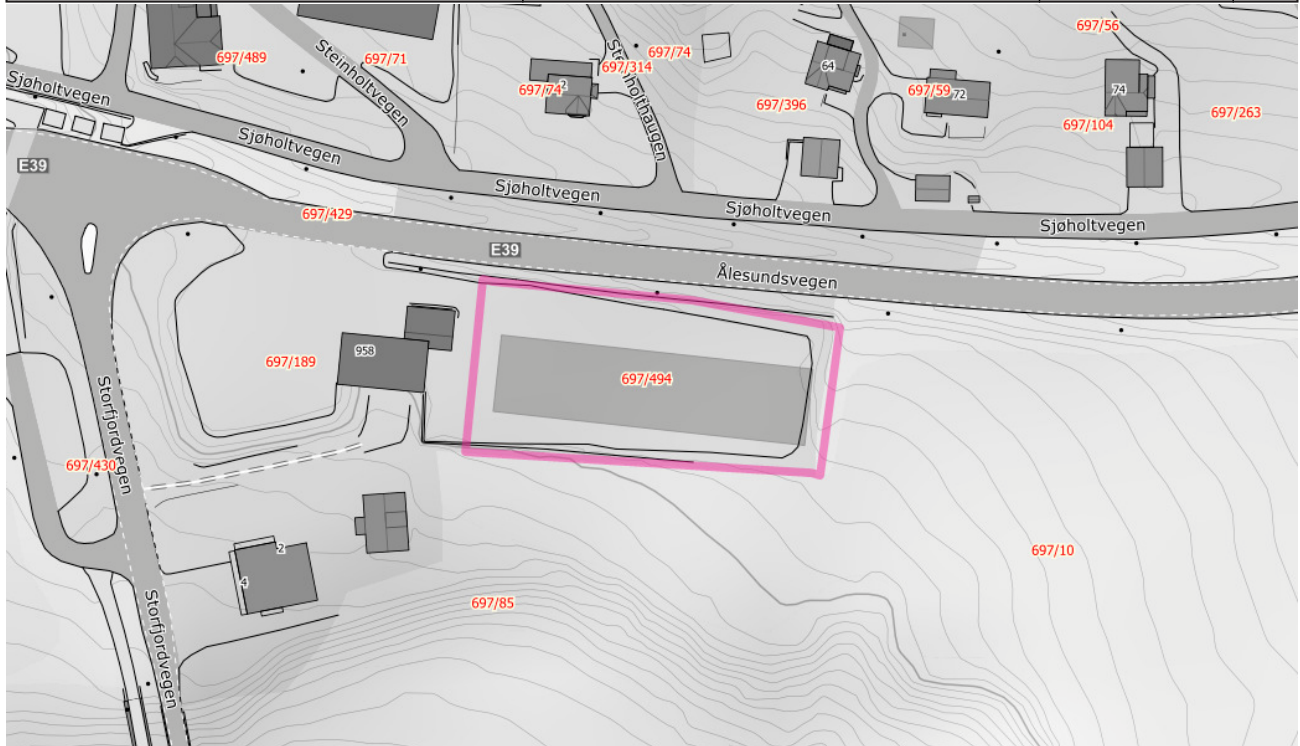
◆ Alle fremmede arter (punkt)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle fremmede arter (punkt)	1	x		

Tema uten treff:

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

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



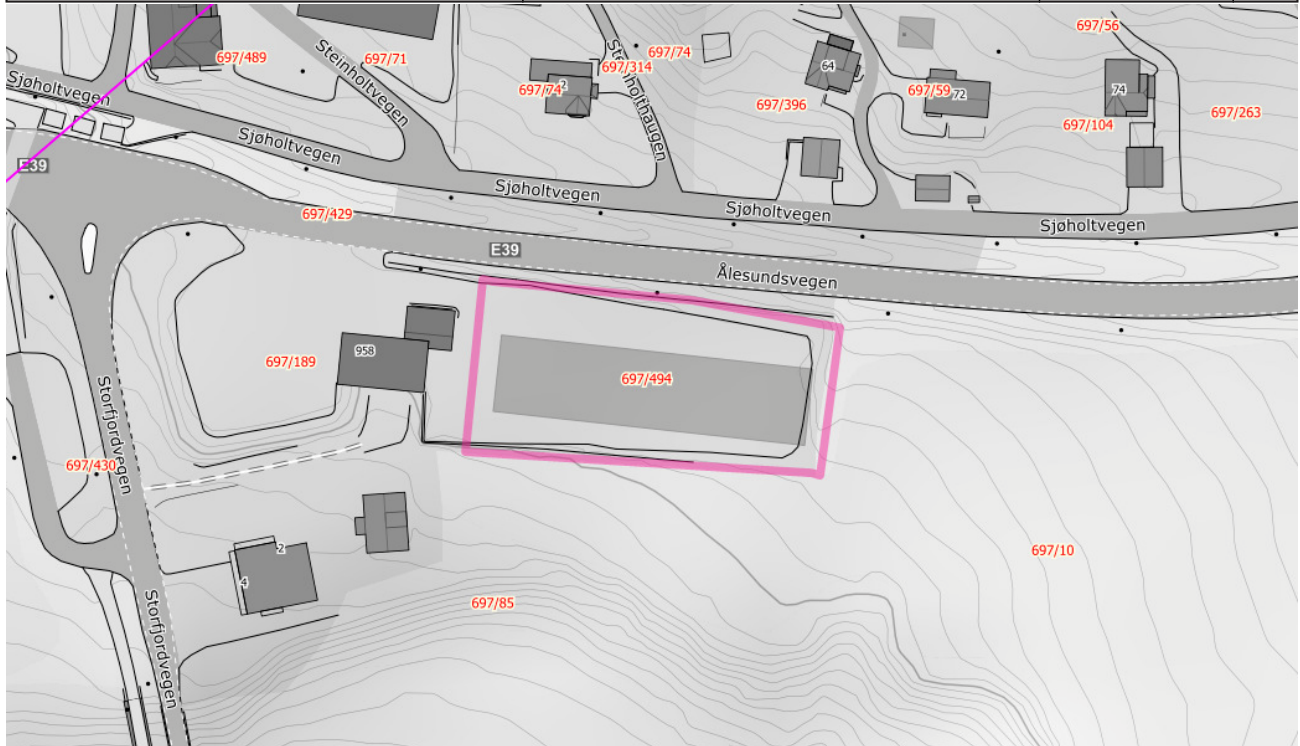
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		2651.43m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Nedbørfelt til hav	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



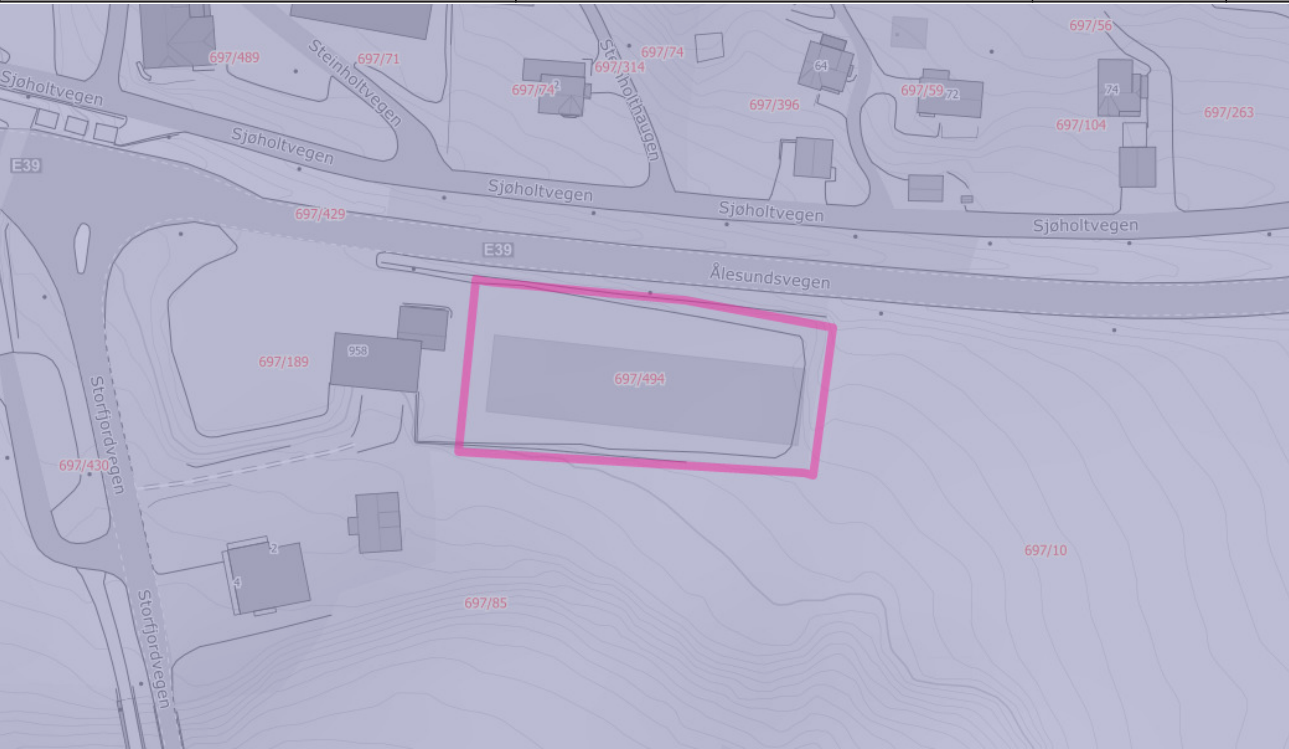
Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		2651.43m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

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



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		2651.43m ²

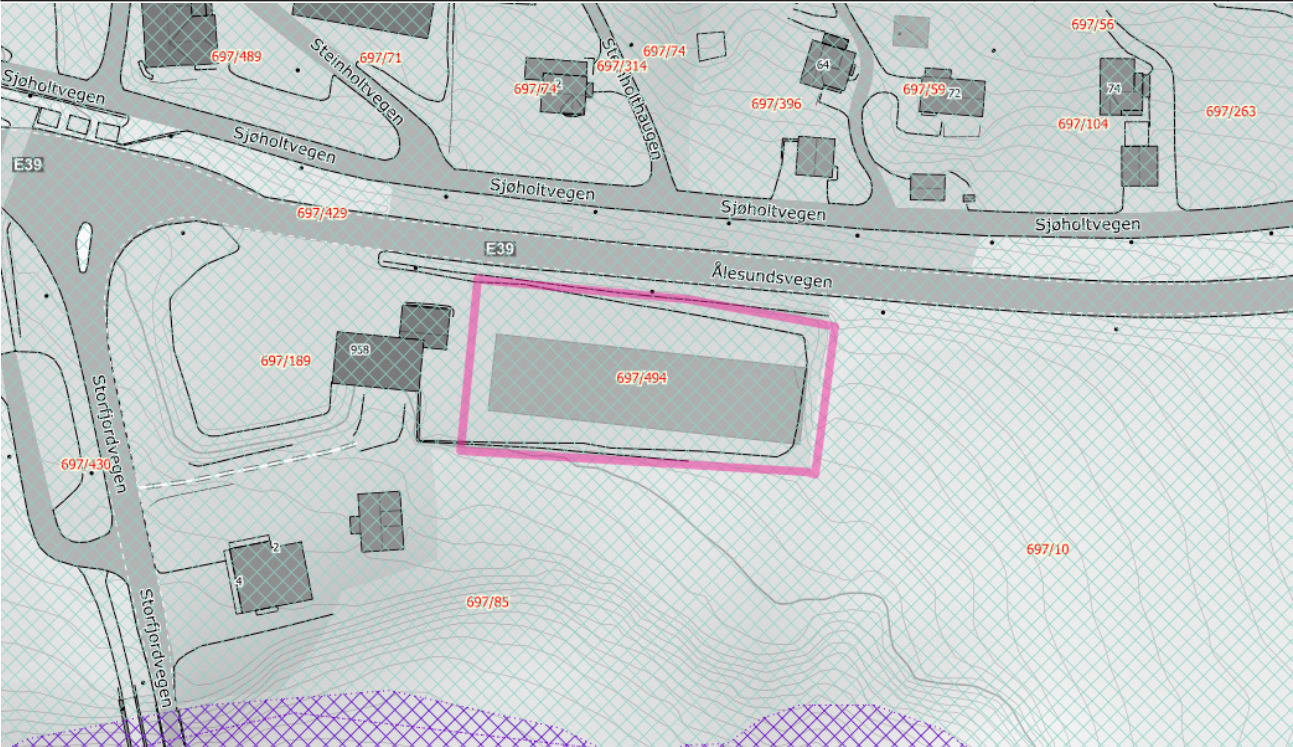
Tema uten treff:

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

Naturtyper - Lokalt viktig
 Naturtyper - Kalksjø
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
 Naturtyper - Hule eiker
 Innenlandslandskap

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

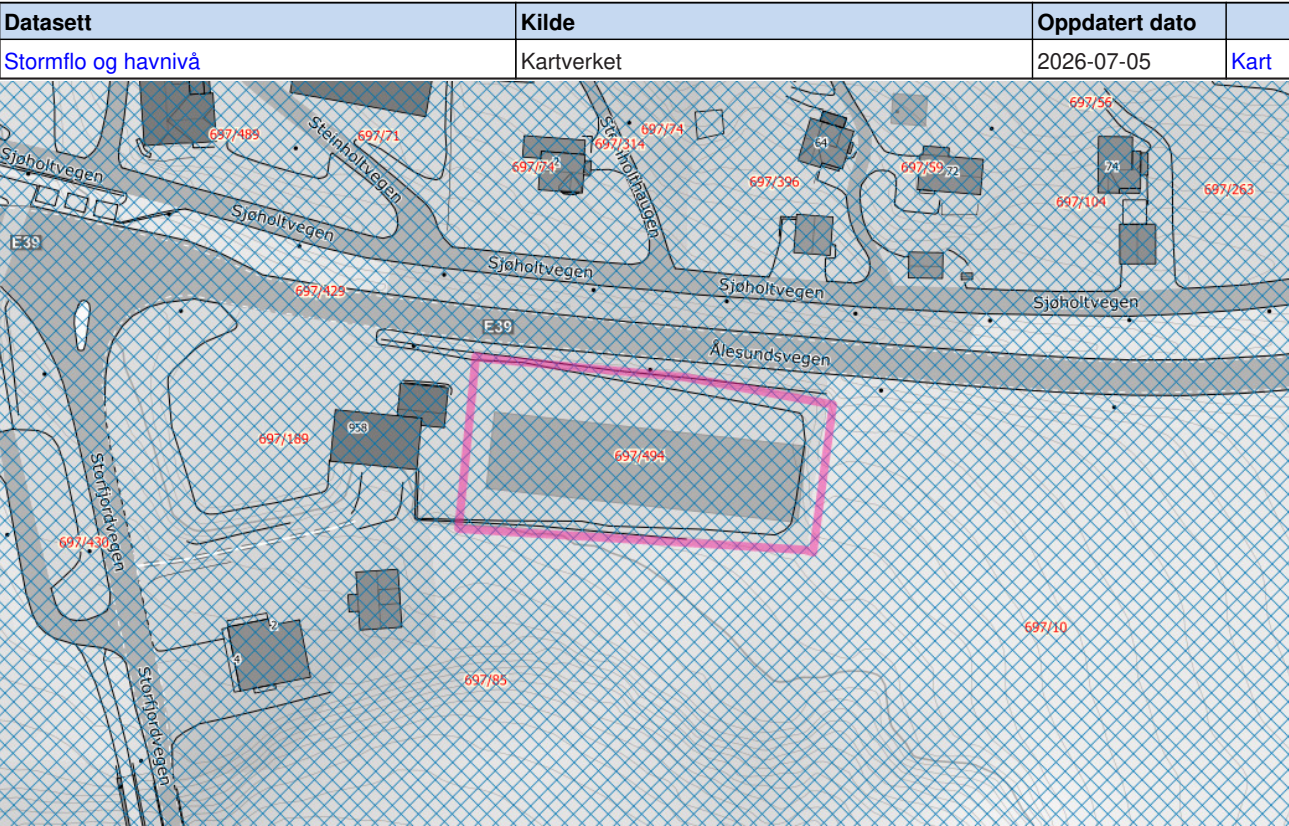


 Flom aktsomhetsområde  Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		2651.43m ²

Tema uten treff:

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

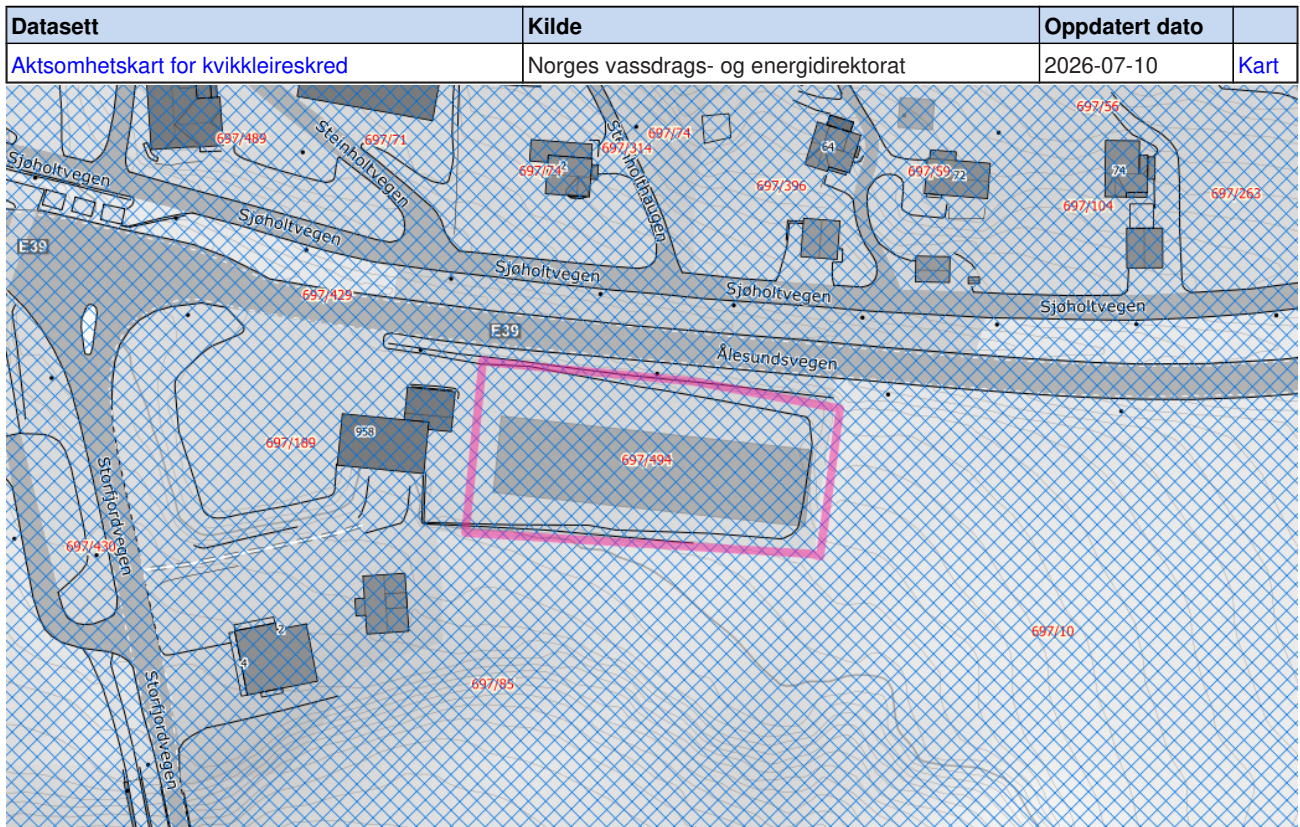


 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		2651.43m ²

Tema uten treff:

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



 KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		2651.43m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning
Skredhendelse - Jordskred
Skredhendelse - Snøskred
Skredhendelse - Ikke angitt
Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall
Skredhendelse - Leirskred
Skredhendelse - Undervannskred
Kvikkleire - Risikoklasse 5
Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Steinskred
Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 1

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	697	494	0	0	1	2651.43m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Lagerhall					1	0m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Erverv					Nåværende	2650.12m ²
LNF-område					Nåværende	1.30m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
2023007185	Sjøholt sentrum - områderegulering	Områderegulering	Planforslag		2651.26m ²	
15231986001	Sjøholt sentrum	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		2619.58m ²	
2020000798	Steinholt - del av gbnr. 697/85 og 189	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan		0.17m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørevei						145.47m ²
Industri						69.69m ²
Forretning						2404.42m ²
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse						0.17m ²

Datasett uten treff/status ukjent (55)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Grus og pukk	Grunnvannsborehull
Bergrettigheter	Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller
Marin grense	Korallrev
Akvakultur - lokaliteter	Fiskeplasser - redskap
Gyteområder	Låsettingsplasser
Dyrkbar jord	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
SR16 - Skogressurskart 16x16 meter	Reindrif - Reindrifsanlegg
Reindrif - Trekklei	Reindrif - Avtaleområde
Reindrif - Siidaområde	Reindrif - Reinbeiteområde
Reindrif - Reinbeitedistrikt	Reindrif - Konsesjonsområde
Reindrif - Restriksjonsområde	Reindrif - Konvensjonsområde
Reindrif - Ekspropriasjonsområde	Reindrif - Flyttlei
Reindrif - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrif - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrif - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrif - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrif - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
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.

Betalt kr. 20,-

Gjemmal ordon
 nummer av dokbok nr. 422 13 68
 Nordre Sunnmøre Sørenskrivarembete

ERKLÆRING

Under henvisning til tillatelse gitt ved brev av 11. desember 1967 fra vegsjefen i Møre og Romsdal om å bebygge min eiendom gnr. 97 bnr. 189 i Ørskog kommune med mindre minste avstand til offentlig veg enn fastsatt i vegloven, erklærer jeg at jeg godtar for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen følgende betingelser for den gitte tillatelse:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen.)
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opp-lagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjen-nom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).

Jeg er innforstått med at erklæringen tinglyses som hefte på min eiendom.

Oslo 19-12-67
 sted dato
 p. p. NORSK BRÆNDELSELOLJE A/S
 underskrift
 PER MEINICH
 Direktør

Til vitterlighet

1

2



notar