

& AURSNE
PARTNERS

ÅGNEGJERDET 78



04

Velkommen til Ågnegjerdet 78

06

Nøkkelinformasjon/Megler

14

Beliggenhet

21

Tekniske dokumenter



Flott byggeklar boligtomt i barnevennlige og naturskjønne omgivelser presentert av eiendomsmegler Wegard Fladmark hos Aursnes & Partners.

ÅGNEGJERDET 78

Aursnes & Partners ved Vegard Lianes presenterer en boligtomt beliggende i et populært boligområde på Sandvika/ Roald - Ågnegetet.

Flott tomt beliggende i et veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse. Det er et meget populært boligfelt på Vigra med en god blanding av unge barnefamilier og de litt mer etablerte.

Her er ikke noe krav til hustype eller firma. Så her kan man fritt søke kommunen om å bygge etter gjeldende regulering.

Kort om området:

- Vakker natur og utsikt.
- Flotte turområder.
- Barnevennlig.
- Etablert nabolag.

ÅGNEGJERDET 78

Prisantydning	1 890 000
Omkostninger	48 420
Totalpris	1 938 420
Eierform	Selveier
Fellestomt	778 m2



Vegard Lianes

Eiendomsmegler MNEF

92 81 18 28 / vegard@eursnespartners.no



Boligfeltet har blitt svært populært med mange unge familier og barnefamilier.



Eiendommen ligger flott til på Ågnegjerdet i et rolig og barnevennlig boligområde, med lite trafikk.



Boligfeltet har blitt svært populært med mange unge familier og barnefamilier.



Unik beliggenhet på Sandvika/ Roald.



Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Ågnegjerdet 76

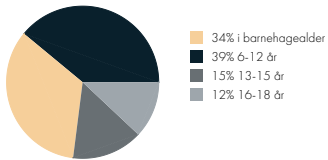
Offentlig transport

📍 Øvre Roald	9 min 🚶
Linje 671, 672	0.8 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	7 min 🚗

Skoler

Vigra skule (1-7 kl.)	5 min 🚶
190 elever, 7 klasser	2.3 km
Valderøy ungdomskule (8-10 kl.)	14 min 🚶
225 elever, 9 klasser	11.1 km
Ålesund videregående skole	23 min 🚶
380 elever, 19 klasser	20.6 km
Ålesund vgs. - Voldsdalsberga	22 min 🚶
270 elever, 12 klasser	21.4 km

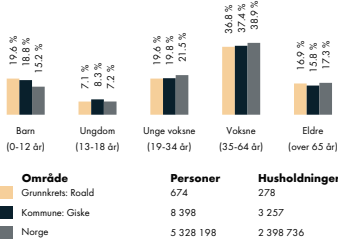
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Vigra barnehage (0-5 år)	11 min 🚶
72 barn, 4 avdelinger	0.9 km
Gnist Sætra (0-6 år)	10 min 🚶
4 avdelinger	8 km
Gnist Barnehage Nordstrand (1-5 år)	12 min 🚶
4 avdelinger	9.5 km

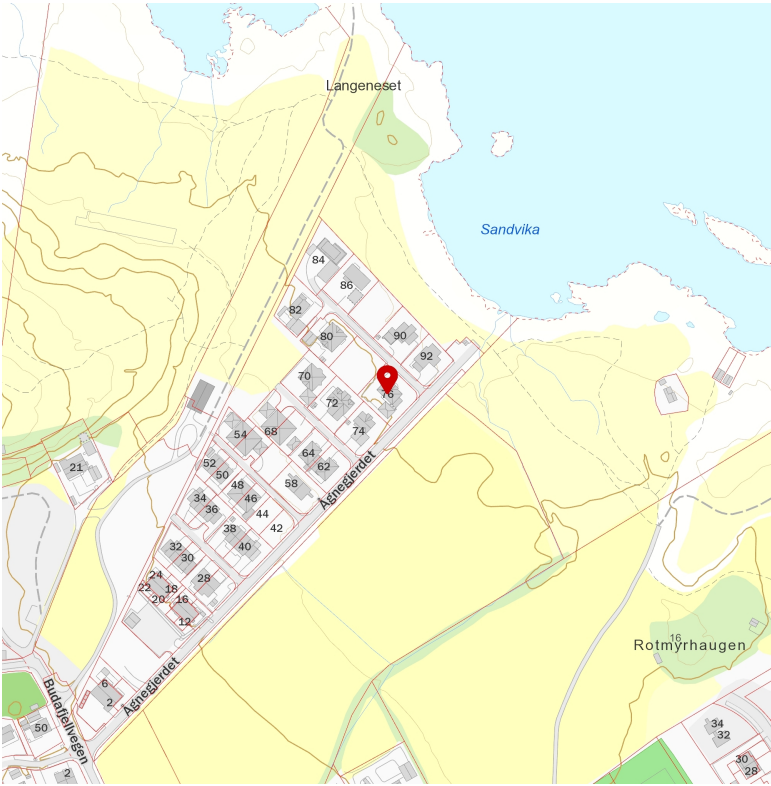
Dagligvare

Joker Vikane	8 min 🚶
Post i butikk	5.5 km
Rema 1000 Giske	10 min 🚶

Sport

🏐 Rota ballbane	18 min 🚶
Fotball	1.5 km
🏐 Molnesrema ballbinge	19 min 🚶
Ballspill	1.6 km
🏊 Sprek365 Giske	9 min 🚶
🏊 Giske Treningssenter	9 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalitetene er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aursnes & Partners, Ålesund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalitetene er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aursnes & Partners, Ålesund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Natursjønne omgivelser.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger flott til på Ågnejerdet i et rolig og barnevennlig boligområde, med lite trafikk. Eiendommen ligger i en blindvei, så her slipper man gjennomgangstrafikk.

Fra eiendommen er det en liten tur unna blant annet skole, barnehage, baker/ kafé, frisør, barnehage, og idrettsanlegg mm.

Nærområdet er preget av flotte naturopplevelser og og har meget gode tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet.

Fra eiendommen er det kort vei til Ålesund Lufthavn Vigra. Kommuneadministrasjonen ligger på Valderøya. Ålesund sentrum ligger ca. 20 min unna med bil, og til nordvestlandets største kjøpesenter Amfi moa ligger ca. 30 min. Videre tar det deg 43 min til Digerneset næringspark.



Nærområdet er preget av flotte naturopplevelser og
og har meget gode tur- og rekreasjonsområder i
umiddelbar nærhet.

Beregnet totalkostnad

1 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
47 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000,-))

48 420,- (Omkostninger totalt)

1 938 420,- (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 og eierskiftegebyr.

Adkomst

Det er ferdig opparbeid vei til tomten.

Barnehage / skole i området

Barnehager:
Gangavstand til Vigra Barnehage, Gnist sætra ca. 10 min. med bil og Gnist Barnehage på Nordstrand er det ca. 12 min. med bil.

Skoler:

Vigra Skule (1-7 kl.) er ca. 5 min. med bil, Valderøy Ungdomsskule (8-10 kl.) ca. 14 min. med bil, Ålesund videregående skole ca. 23 min. med bil og Ålesund vgs. Volsdalsberga ca 22 min med bil.

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Formuesverdien på tomten er ikke beregnet. Ubebygde tomter skal i utgangspunktet formuesbeskattes ut fra antatt salgsverdi, men begrenset til 80 % av salgsverdien

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

I henhold til reguleringsplan innenfor B1 og B2 kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse med bi-leilighet inntil 50 kvm. Her skal det da settes av minimum 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. For bi-leilighet inntil 50

kvm. skal det settes av 1 biloppstillingsplass.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyde på 8,5 meter. Der hvor terreng naturlig tillater det kan det bygges sokkeletasje i tillegg.

Tillat bebyggd areal (BYA) for hver enkelt tomt skal ikke overskride 30%.

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

For ytterligere opplysninger om regulering, se reguleringsplan vedlagt i salgsoppgaven eller ta kontakt med Giske kommune.

Offentlige planer

Se vedlagt informasjon fra Giske kommune.

Konsesjon / odel

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Vei/vann/avløp

Det er opparbeidet tekniske anlegg til tomtegrense klar for tilknytning. Her er kommunal tilknytning.

Det må påregnes vanlige kommunale tilknytningsgebyr for vann og avløp samt gebyr til e-verket for påkobling strøm.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å

innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 81 18 28 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal

stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av

handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eposedomsfatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale

etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel
Ågnegjerdet 78, 6040, Vigra, Gnr. 1 bnr. 573 i Giske kommune

Eier
Skjong K. L. AS
Torsen Holding AS

Oppdragsnummer
141-22-0012

Meglere vederlag
Meglerprovisjon (Kr.25 000)
Markedspakke (Kr. 14 900)

Digital boost-annonse Premium 2490,- (Kr.2 490)
Megleropplysninger Ålesund Kommune (Kr.5 000)
Oppgjør (Kr.4 000)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Tilrettelegging (Kr.9 900)
Totalt kr. (Kr.62 187)

Ansvarlig megler:
Vegard Solem Lianes

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart fra Giske kommune. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Aursnes & Partners Ålesund sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den

utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Garasje / parkering
Parkering må etableres på egen tomt. Det er i kommuneplanens arealdel et krav om at det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for frittliggjande småhus. Minimum en av disse skal være i garasje elle carport. En biloppstillingsplass skal minimum regnes med 18 kvm i utregningen av BYA.

Boligtype, eierform og byggeår
Det er ikke lagt noen føringer til valg av hustype eller byggefirma.

Her står en fritt til å søke kommune om å bygge etter eget ønske innenfor gjeldende regulering.

TEKNISKE DOKUMENTER



Giske kommune

Adresse: Valderhaug 4 , 6050 VALDERØY
Telefon: +47 70 18 80 00

Utskriftsdato: 09.03.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Giske kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	1532	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	573	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

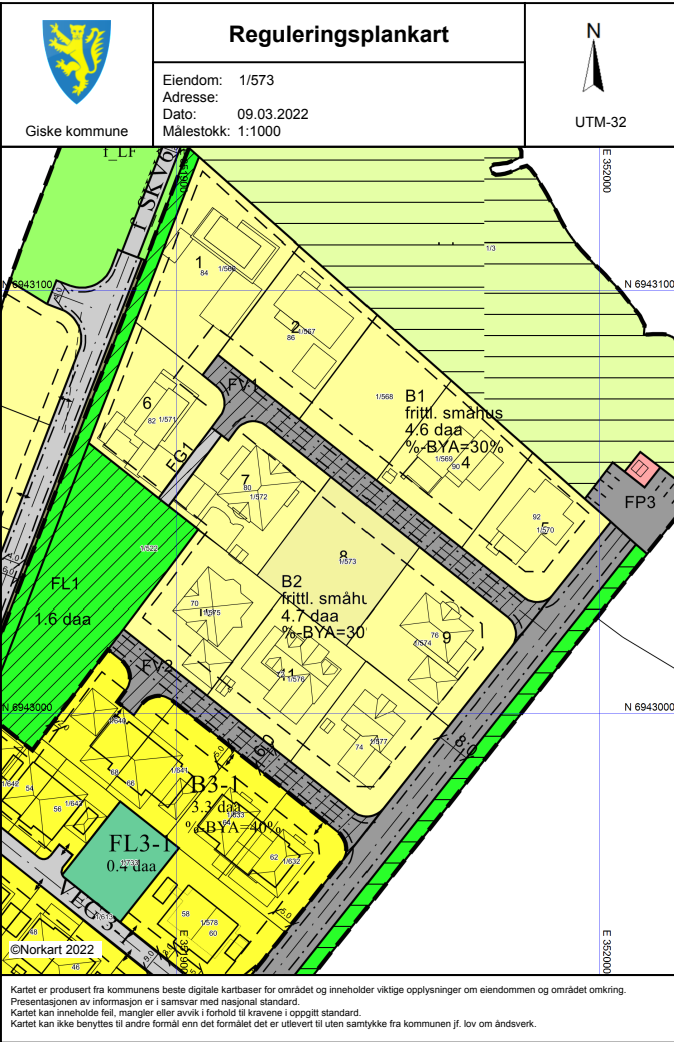
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

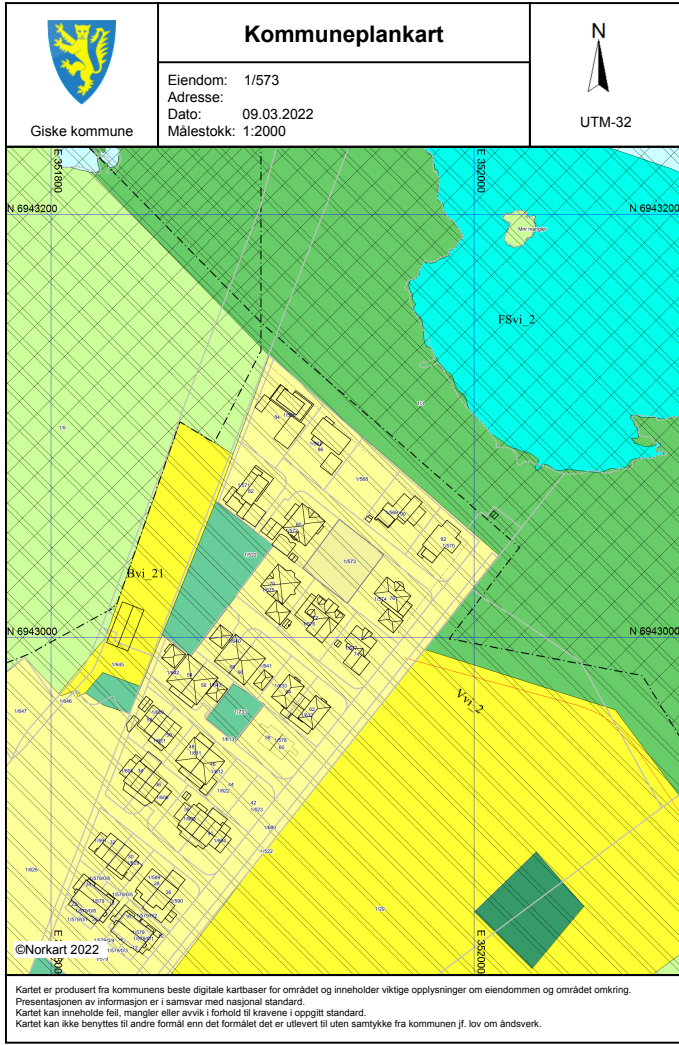
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:


Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.




Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)	Landbruksformål
Område for boliger med tilhørende anlegg	Jordbruk
Frittliggende småhusbebyggelse	Friluftformål
Konsentrert småhusbebyggelse	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Område for forretning	Faresone - Ras- og skredfare
Område for industri/lager	Sikringsone - Frisikt
Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk, offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehus))	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL1985 § 12
Område for jord- og skogbruk	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 1)	Planens begrensning
Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25, 26)	Faresonegrense
Kjøreveg	Formålsgrense
Annen vegggrunn	Regulert tomtegrense
Gang-/sykkelveg	Byggeline
Gangveg	Planlagt bebyggelse
Parkeringsplass	Bebyggelse som inngår i planen
Annet trafikkområde (på land)	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)	Regulert senterlinje
Park	Frisiktslinje
Turveg	Regulert kant kjørebane
Anlegg for lek	Regulert kjørefelt
Anlegg for idrett og sport	Regulert parkeringsfelt
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25, 26)	Regulert støyskjerm
Friluftsområde i sjø og vassdrag	Målelinje/avstandslinje
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg	Avkjørsel
Frisiktrone ved veg	Påskrift feltnavn
Klimavermsone	Påskrift reguleringsformål/arealformål
område for særskilte anlegg	Påskrift areal
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25, 26)	Påskrift utnyttning
Felles avkjørsel	Påskrift bredde
Felles gangareal	Påskrift radius
Felles parkeringsplass	Påskrift plantilbehør
Felles lekeareal for barn	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Felles grøntanlegg	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25, 26)	
Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25, 26)	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
Annen næring	
Idrett	
Energianlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Lekeplass	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Gang/sykkelveg	
Annen vegggrunn - tekniske anlegg	
Annen vegggrunn - grøntareal	
Parkering	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)	
Turveg	
Friluftsområde	
Vegetasjonskjern	
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv	



Tegnforklaring	
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - fremtidig
	Idrettsanlegg - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - fremtidig
	Uteoppholdsareal - nåværende
	Uteoppholdsareal - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk	
	Havn - nåværende
	Parkering - nåværende
	Parkering - fremtidig
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)	
	Grønnstruktur - nåværende
	Grønnstruktur - fremtidig
	Naturområde - fremtidig
Kommuneplan-Landbruk, natur- og friluftsliv	
	Landbruks- natur- og friluftslivsmål samt reir
	LINFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Ferdsel - nåværende
	Farleder - fremtidig
	Naturområde vann - fremtidig
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspær)
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegg
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - fremtidig
	Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)	
	Faresone grense
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
	Gjennomføringsgrense
	Båndlegginggrense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - fremtidig
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Åb
	Åb
	Påskrift områdenavn
	Påskrift areal



GISKE KOMMUNE



Kommuneplanen sin arealdel

2018 - 2030

Føresegner og retningslinjer

30.05.2018 - Vedtak K-021/18

Giske kommune - historisk og framtidsretta

Innhald	
1) Rettsverknad av kommuneplanen	4
1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel	4
1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart	4
1.2.1) Plankart	4
1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner,	4
1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer	4
2) Generelle føresegner	5
2.1) Kommuneplanar	5
2.2) Reguleringsplanar	5
2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav	5
2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)	5
2.5) Utbyggingsavtalar	5
2.6) Tilknypningsplikt til offentleg vatn og avløp	7
2.7) Parkering	7
2.8) Rekkjefølgjekrav	8
2.9) Veg, vatn og avløp (VVA)	9
2.10) Buffersone mot landbruk	10
2.11) Byggjegrænse i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag	10
2.12) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5	10
2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle	12
2.14) Fortetting	13
2.14.1) Fortetting, spesielle føresegner	13
2.14.2) Fortetting, generelle føresegner	14
2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar	14
2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet	15
2.14.5) Fortetting - vurderingar	15
2.14.6) Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningslinje	16
2.15) Høge golv, strandsone	17
2.16) Avklaring av eigedomstilhøve	17
2.17) Estetikk	17
2.18) Terrengtilpassing	17
2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg	17
2.20) Samfunnstryggleik og beredskap	18
2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar	18
2.22) Avklaring ved regulering	19

2.23) Senterstruktur og handel	19
2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra	20
2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline	20
3) Føresegner til arealføremål	21
3.1) Busetnad og anlegg	21
3.1.1) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. §	21
3.1.2) Fritidsbusetnad	22
3.1.3) Sentrumsføremål	22
3.1.4) Forretning	23
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting	23
3.1.6) Fritids- og turisme	23
3.1.7) Råstoffutvinning	23
3.1.8) Næringsverksemd BN	23
3.1.9) Idrettsanlegg BIA	23
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg	23
3.1.11) Kombinerte bygge- og anleggsformål	25
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	26
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet	26
3.2.2) Hamn (VHSxx)	27
3.2.3) Lufthamn	27
3.2.4) Parkeringsplassar	27
3.3) Grønstruktur	27
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)	27
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a)	27
3.4.2) LNFsjø	28
3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag	28
3.5.1) Farleier	28
3.5.2) Ferdsel (VFExx)	28
3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)	28
3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)	29
3.5.5) Småbåthamn	29
3.5.6) Fiske (på/i vassøyla og sjøbotnen)	29
3.5.7) Temakart marin næring(R) retningsline	29
3.5.8) Friluftsområde	29
3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område)	30
3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land	30
4) Omsynssoner	31

4.1) Fare-, sikrings- og støysone	31
4.1.1) Sikringssone (H_100)	31
4.1.2) Støysoner (H_200)	31
4.1.3) Faresone (H_300)	32
4.2) Sone med særlege omsyn	32
4.2.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn landskap – H_550_#	32
4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#	32
4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_#	33
4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_#	33
4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550	33
4.3) Bandleggingssone	34
4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720	34
4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#	34
4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H_740_2 - 3	35
4.4) Gjennomføringssoner	35
4.5) Vidareføring av reguleringsplan	35
5. Bestemmelsesgrense	37

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. § [11-2](#)

For alle planar og tiltak i kommunen skal det i samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel vere gjennomgåande tema for at dei skal:

- Fremje god folkehelse
- Leggje til rette for universell utforming og tilgjenge for alle
- Leggje til rette for god oppvekst for barn og unge
- Ha fokus på energisparing og reinare miljø
- Ha låg risiko og sårbarheit (ROS) (Lav risiko for skade på menneskje og objekt, sikre sårbare objekt, flora og fauna (til dømes naturtypar, sårbare artar, havnivåstigning osv.)

1.2) Kommuneplanen sin arealdel - plankart

Jf. pbl. § [11-5](#)

Plankart etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med føresegner fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl. § 1-6.

1.2.1) Plankart

Det er utarbeidd to plankart;

- for land og sjøområda på/i vassøyla
- sjøbotnen.

Det blir knytt føresegn til begge plankart. Føresegner som berre skal gjelde for sjøbotnen er synt med suffiks sjø i formålsnamnet; Xsjø_y. Begge plankarta er juridisk bindande etter plan- og bygningslova (pbl.). Plankart sjøbotnen har ikkje rettsverknad for landareala.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - føresegner,

Jf. pbl. § [11-5](#)

Føresegner etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med kart fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl § 1-6.

Føresegn er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.4) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer

R – tekst merka med R, er utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala. Retningslinjer er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinjene.

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. § [1-5](#)

Følgjande kommunedelplan gjeld saman med kommuneplanen sin arealdel for Giske kommune 2017 - 2029:

- Kommunedelplan Avløp 2012 vedteken 25.10.2012 K-099/12

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ [1-5](#) og [11-8f](#)

Ingen reguleringsplan vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekne for arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld føre den ny kommuneplanen sin arealdel er lista opp under omsynssoner, punkt 4.5.

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § [11-9 nr. 1](#)

For areal som på plankartet er sett av til:

- bygningar og anlegg (pbl. § [11-7, nr. 1](#))
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § [11-7, nr. 2](#))

kan ikkje tiltak etter pbl. § [1-6](#), jamfør [kap. 20](#) i pbl., inkludert frådeling, setjast i verk utan at området er omfatta av eigengodkjent reguleringsplan.

For område som det i reguleringsplan er bestemt skal omfatast av bebyggelsesplan (28-2 i pbl. 1985), skal det utarbeidast detaljplan etter pbl. § [12-3](#), alternativt områdeplan etter pbl. § [12-2](#).

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl. § [11-6](#)

Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkaukingsstasjon

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte.

Det same gjeld for tilbygg til eksisterande bustad og bygging av garasje på bygd tomt innanfor rammene som nemnd i pbl. § [20-5](#). Unntaket gjeld ikkje bygging av veg.

R: For tiltak etter første ledd kan setjast i verk skal grunneigarar og naboar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss), og tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen.

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 2v](#)

Heimel i pbl. [kap. 17](#); Utbyggingsavtalar.

Definisjon av utbyggingsavtale: Avtale mellom kommunen og utbyggjar om privat utbygging av eit område, og som m.a. regulerer m.a. rettar og pliktar for partane – jf. pbl. § 17-1.

Føresetnad for å inngå utbyggingsavtale for eit område er at området inngår i vedteken reguleringsplan eller at det gjeld tilhøve som kommunen har gjeve reglar om i

kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl. § [17-3](#), 1. ledd. Avtalen skal sikre at utbygging av eit område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommune(del)plan, reguleringsplanar, VA-norm m.m..

For områder der det ikkje er ført fram tekniske anlegg, jamfør pbl §18-1, skal det liggje føre ein utbyggingsavtale som gjer greie for når ein kan søke dispensasjon til fradeling med påfølgande byggeløyve. Utbyggingsavtalen skal også definere kva som skal være ferdig før ein skal få mellombels bruksløyve for tiltak i området.

Tiltak som grunneigar/utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga, jf. pbl. § [17-3](#).

Der godkjend utbyggingsavtale gjeld gjennomføring av godkjent reguleringsplan med rekkjefølgjekrav, skal rekkjefølgjekrava vere ein del av utbyggingsavtalen.

Etter pbl. § [17-4](#) skal kommunen kunngjere oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale. Tilsvarande gjeld utlegging til offentlig ettersyn med ein frist på 30 dagar til å kome med merknader dersom framlegget til avtale byggjer på kompetansen i § [17-3](#) andre eller tredje ledd Inngått avtale skal kunngjerast, jf. pbl. § 17-4 tredje ledd.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bustadeiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustadtypar og fordeling
- Næringsbygg, føremål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning
- Kostnadsdeling mellom utbyggjar og kommune
- Forskotering av offentlege investeringar
- Teknisk plan, der opparbeiding av leikeareal/friområde mv. også skal vere med
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggeskikk, universell utforming, tilgjenge etter [TEK 10](#) eller ev. tilsvarande seinare forskrifter
- Bygging av veglys og felles anlegg
- Økonomiske føresetnader, eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring mv.
- Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) etter utbygging og i tilknytning til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ei organisasjons- og driftsform for fellesanlegget/-a, her under; ansvar /plikter /oppgåver for nye eigarar
- Bankgaranti

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentlig utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § [17-4](#). Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 bueningar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av KMT(reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnader utover pliktene i pbl § [18-1](#) femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå KMT.

Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

2.6) Tilknytingsplikt til offentlig vatn og avløp

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknytning til offentlig vatn og avløpsnett dersom det etter kommunen siit skjønn ikkje vil vere urimeleg store kostnader forbunde med dette, eller andre særlege omsyn ligg føre som tilseier at det bør gjerast unntak frå dette kravet.

2.7) Parkering

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og sykklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1.

Ein biloppstillingsplass skal minimum reknast med 18 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.

Bustad		
Føremål	Tal p-plassar (pr. buening) min.	Sykkel (pr. buening) min.
Frittliggjande småhus	2	1 – 3*
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m²	1	1*
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m²	2	1 – 3*
Konsentrert småhusbusetand	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. buening, gjesteparkering	1 – 3
Blokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. buening, gjesteparkering**	1 – 3
Rorbu/hytte/fritidsbustad/naust	1	1 – 3*

* Retningsline

** Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod

Tab. 1: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for bustadformål.

Næring/offentleg/anna			
Føremål	P-føremål	Biloppstilling (min.)	Sykkel (min.)*
Forretning/detaljhandel	Parkeringsplass (Ppl.)/40 m² BRA	1	0,3
Kjøpesenter	Ppl./40 m² BRA	1	0,3
Kontor	Ppl./40 m² BRA	1	0,5
Industri/lager	Ppl./100 m² BRA	1	0,3
Forsamlingslokale	Ppl./100 m² BRA	2	0,3
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	0,1
Restaurant/kafé	Ppl./100 m² BRA	2	0,3
Barnehage	Ppl./avdeling	6	3
Trening studio	Ppl./100 m² BRA	2	1
Omsorgssenter/bukollektiv	Ppl./tilsett/besøkande	Avklaring regulering	0,5
Barne-/ungdomsskule	Ppl./tilsett	1	0,5
Barne-/ungdomsskule	Ppl./elev		Avklaring i regulering
Idrettsanlegg	Ppl./tilskuar	1	0,5
Båthamn	Ppl./båtplass	1	0,1**

* Skal ikkje reknast i BYA

** Retningsline

Tab. 2: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for nærings-/offentlege-/andre formål.

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § [11-9 nr. 4](#)

I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft -og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt.

R Godøya

Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustadar: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.

R Giske

Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustader: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.

R Vigra

Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustadar: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.

Vvi_2
Samtidig med Vvi_2 skal det byggjast gang- og sykkelveg/fortau langs Vvi_2.

GSvi_2 (Budafjellvegen)
For det kan bli gjeve bruksløyve til bustad innanfor Bvi_13 og Bvi_16 skal GSvi_2 vere ferdigstilt.

R Valderøya

Rekkjefølgjekrav for alle utbyggingsområde til bustadar: I samband med regulering skal kapasitet av teknisk infrastruktur (vegar og VA) og sosial infrastruktur (barnehage og skule) til planområdet vurderast og eventuelle rekkjefølgjekrav innarbeidast.

Valderøya

Kryss Sætra:
For det kan gjevast bruksløyve innanfor BKBva_2a og BKBva_2d skal planfritt kryss mellom fylkesveg 131 og riksveg 658 vere ferdig regulert.

Kombinasjonsformål Sætra

Det kan ikkje gjevast byggjeløyve for tiltak innanfor BKBva_2c før det er gjeve byggjeløyve for heile BKBva_2a og halve arealet for BKBva_2b.

Vva_1 Oksneset

- Det kan ikkje bli gjeve byggjeløyve for nye områder før Vva_1(formål i plankart til arealdelen) er utbygd, og Grovenbakken stengt som tilkomst veg til Valderøyvegen.
- Det kan ikkje gjevast byggjeløyve innanfor reguleringsplan Oksneset for halve KB7, heile KB8, KB9 og KB10 i Blomvika før veg 15 (veg i reguleringsplan Oksneset) er bygd ut.

Bva_7

Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av del av opphaldsarealet ute til leik.

R: Arealbruken i området ved gnr./bnr. 183/23 (Oksneset) skal avklarast gjennom regulering.

R: Utbygging av bustadar skal i hovudsak skje innanfor område sett av til fortetting og blokk, jamfør framlegg til Strategi fortetting.

2.9)Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

Veg

Langs kommunale hovudvegar og fylkesvegar skal alle bygningar leggjast innanfor regulert byggegrense.

I høve til byggegrense mot regulert/bygt fortau eller gang- og sykkelveg kan det etter nærare i vurderingar i byggesak kan kommunen opne for at mindre tiltak kan byggjast utanfor byggegrensa.

Kommunen skal vere restriktiv med å opne for utbygging nærare enn 15 m frå offentlig veg der det ikkje er regulert byggeline/byggegrense eller bygt fortau eller gang- og sykkelveg.

Teknisk forprosjekt
For alle planframlegg som gjeld bygg og anlegg, skal det utarbeidast teknisk forprosjekt før offentleg ettersyn for å sikre areal og dimensjonering for teknisk infrastruktur.

Overvasshandtering
Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt og på miljømessig rett måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn:

- fange opp og infiltrere
- forsinke og fordrøye
- sikre trygge flomvegar.

Krav til brannvatn (pbl § 27-1)
Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbyggar.

2.10) Buffersone mot landbruk
Jf. pbl. § 11-9 nr. 4
For nye byggeområde som grensar til dyrka mark skal det innafør det regulerete byggeområdet vere ei sone regulert til grønstruktur, jf. pbl. § 11-8 bokstav c. Det er ikkje høve til å parsellere ut tomtar frå areal innafør denne sona.

2.11) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegransene for utbyggingsføremål mot sjø ligg i plankartet.

For byggjegrense i LNF-område, sjå punkt 3.4 under.
Langs vassdrag med årsikker vassføring skal det opprethaldast eit naturelg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Breidde på sona skal vere på minst 20 m eller vurderast i samband med regulering.

Det kan ikkje førast opp tiltak etter pbl. § 1-6 innafør ei sone på 20 m frå vassdrag med årssikker vassføring utan at det er gjennomført fagkunnig flaumfarevurdering.

2.12) Leikeplassar
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
A: Leikeplassar skal fungere for alle aldersgrupper. Plassane skal kunne fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Dei bør difor leggjast til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som til lek.

B: Leikeplassane skal følgje minimum oppgitt storleik, men ikkje mindre enn 50 m² for kvar buening, for områdeleikeplass minst 30 m². Om det er naturleg kan to eller fleire leikeplassar slåast saman, eller ein større leikeplass kan delast opp. Areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med.

C: Leikeplassar skal som hovudregel ikkje liggje ved trafikert veg. Leikeplassar skal vere skjerna med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikert veg eller tilstøytande tomtar. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikerte vegar.

D: Alle leikeapparatar skal stå på godkjent underlag.

E: Bustadtettleiken i Giske kommune er variabel, difor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bustad/leikeplassar bli utvida ved særskilte høve.

F: Leikeplassane skal ikkje ligge i område brattare enn 1:3 og minst 50 % av arealet skal vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande.

G: Leikeplassane skal liggje sentralt, vere lett tilgjengeleg og ha ein tilkomst som så langt råd er ikkje kjem i konflikt med motorisert trafikk.

H: Leikeplassane skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal vere innsyn/utsikt.

I: Tilrådde grenseverdiar for støy i stille områder i Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442 (2012 tabell 2) skal ikkje overskridast. For friområde innanfor tettbygde strok skal støynivået vere Lden<50 dB, utanfor tettbygde strok skal støynivået vere Lden<40 dB.

J: Leikeplassane som høyrer til barnehagar og skular kan ikkje erstatte nærleikeplassar, og blir ikkje rekna som fullverdige leikeareal, då tilgangen er avgrensa til ettermiddag og helg. Desse areala vil vere eit supplement til nærleikeplassar.

K: Minst 50 % av leikeplassarealet skal kunne ha sol kl. 15.00 ved vår-/haustjamdøgn. Ved detaljregulering skal det der det er tvil, leggjast ved sol- og skuggediagram som minst syner soltilhøve ved vår-/haustjamdøgn.

L: Der det blir regulert til konsentrert busetnad/blokk skal arealkrava til leikeplass vere i øvre dimensjoneringsintervall for bueningar, sjå tabell under.

M: Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samband med tilstøytande friområde/grønstruktur.

N: Nærleikeplassar skal vere felles for dei eigedomane som naturleg soknar til desse. Matrikkelføring av leikeplassar som felles areal (realsameige) må sikrast i reguleringsplan/kommuneplan. Eigarane av nærleikeplassane er ansvarlege for drift og vedlikehald.

O: I samband med regulering og tiltak skal ”registrert barnetrakk” vurderast skriftleg i planomtalen/byggjesøknad.

P: I samband med regulering må leikeplas situasjonen vurderast for tilstøytande utbyggingsområde til tiltaket/reguleringsplanen. Ei slik oversikt over leikeplassareal skal vere med i planomtalen som illustrasjon.

Q: Ved regulering skal leikeplass vere sikra i plankart og føresegner.

	Minileikeplass (for konsentrert småhus, og blokk)	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Storleik (dimensjonering)	8 m²	200 – 1000 m²	Minst 1500 m²
Tal bueningar	Per buening	4 – 20 Skal vere minst 50 m² per buening	20 – 50 Skal vere minst 30 m² per buening
Avstandskrav	Ved bustadhus	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustad	Sentral plassering, maks 150 m gangavstand frå bustad
Tidspunkt for ferdigstilling	Samtidig med bustad	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av bustadane, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyver før områdeleikeplassen er opparbeidd
Minimumskrav til utstyr	Sandkasse/huske, piknikbenk*	Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*	Sandkasse, piknikbenkar**, klatrekonstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*

* Gjerne med tillegg av grillutstyr og liknande for å leggje til rette for møteplass på tvers av generasjonar
** Piknikbenk for vaksne
Tab. 3: Oversikt over areal- og funksjonskrav for leikeplassar.

2.13) Universell utforming, tilgjenge for alle
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Universell utforming og tilgjenge for alle skal ha eige avsnitt og omtale i alle reguleringsplanar. Det blir synt til planomtalen for forklaring av omgrepet.

For alle reguleringsplanar skal det vere reglar om universell utforming av uteareal. Offentlege bygg skal stette krava til universell utforming.

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter TEK17 § 12-2 (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast.

Ved regulering av 6 eller fleire bueningar skal minimum 60 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Frå og med 2020 skal det ved regulering av 6 eller fleire bueningar 80 % vere tilrettelagt med tilgjenge etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (60% /80% over) vil medføre urimelege kostnader eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginnrep.

2.14) Fortetting
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
2.14.1)Fortetting, spesielle føresegner
Fortetting: Fortetting inneber at ein aukar arealutnyttinga i eksisterande busetnad. Dette skjer ved at ein bygger nye hus på ledige areal, frådeling av tomtar og påbygg/tilbygg, utover det regulerte opnar for. Målet er å auke tal bueningar. (Byggjer med høgare utnytting enn det er regulert.)

Ved fortetting, vesentleg ombygging, nybygg og erstatningsbustad i etablerte bustadområde skal flg. leggjast til grunn:

a. R: Ved utarbeiding av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal spesielt barn og unge få moglegheit til å delta aktivt i planprosessen. Den til ei kvar tid gjeldande barnetrakkregistrering skal nyttast, og det skal vurderast behov for supplerande registrering.

b. R: Ved utarbeiding av reguleringsplanar i eksisterande bustadområde skal det leggjast til rette for meirmedverknad. (Medverknad utover plan- og bygningslova sine reglar/krav, som t.d. informasjonsmøte, arbeidsverkstad m.m.)

c. Ved fortetting med meir enn 3 bueningar, skal det som hovudregel utarbeidast reguleringsplan. Kommunen kan krevje reguleringsplan ved fortetting av mindre enn 3 bueningar.

d. Til ei kvar tid gjeldande rettleiar for utnytting (tilsvarande H2300B Grad av utnytting) skal leggjast til grunn for målereglar, omgrepsforståing m.m.

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

f. Krav om vurdering av teknisk infrastruktur frå tiltakshavar. Det skal minimum utarbeidast forprosjekt for vegar og tekniske anlegg i samband med regulering. Giske kommune si VA-norm skal leggjast til grunn for tekniske anlegg. Kommunen kan setje krav til dimensjonering av teknisk infrastruktur.

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

h. Ta vare på grønstrukturane, desse skal ha kvalitet også etter fortettinga.

j. Ved fortetting skal bygningar vere strøkstilpassa i storleik, form og farge. Vurderinga skal gjerast for strøket som heilskap.

l. I område oppstrauks for eksisterande busetnad skal overvasshandtering avklarast i samband med regulering.

2.14.2) Fortetting, generelle føresegner

a. Plan og bygningslova med forskrifter skal leggjast til grunn for all prosjektering og utføring.

b. Tiltakshavar skal dokumentere konsekvensane prosjektet får for omgivnadane ved regulering/frådeling. Konsekvensar av fortetting skal vurderast opp mot eksisterande bumiljø sine kvalitetar, jf. punkt 2.14.3 under.

c. Det kan ikkje etablerast tomter for einebustader som er mindre enn 600 m² per buening eller konsentrerte bustadtomter som er mindre enn 500 m² per buening. For Valderøya kan det vurderast tomter under 500 m². For mindre tomter, må det regulerast for eit større område enn tomta for å syne konsekvensar fortetting vil medføre.

d. Det skal opprettast MUA på minst 100 m² for kvar buening, der minst 25 m² skal vere eksklusivt (privat). Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppfallsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteoppfallsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn. Del av fellesareal (regulert bustadareal) kan brukast som leikeareal. Regulert leikeareal kan ikkje brukast som utrekningss grunnlag for MUA eller BYA.

e. Det blir sett krav om to parkeringsplassar for kvar buening, der minst ein skal kunne overbyggjast med tak, og ein ekstra parkeringsplass for kvar 3. buening for konsentrert småhusbusetnad. Biloppstillingsplass på bakkenivå skal reknast som 18 m², carport vert minimum rekna til 18 m² i høve [H2300B Grad av utnytting](#).

f. Kommunal veg skal som hovudregel ikkje brukast som snuareal, og trafikkmessig vurdering må ligge bak ved avvik.

g. Det skal leggjast ved søknaden dokumentasjon på korleis medverknad er sikra i prosessen, med kopi av eventuelt referat frå møte og skriftleg innspel og opplysningar om korleis desse har påverka reguleringa/tiltaka. For kommunen er det viktig at omgivnadene blir informert om reguleringar/tiltak så tideleg som råd. Dette for både å bli gjort kjent med planane og for å kunne gje tilbakemeldingar som kan vere viktig for utviklinga av reguleringane/tiltaka.

2.14.3) Fortetting - krav til visualisering og vurderingar

Presentasjon og omtale av søknad av tiltaket skal omfatte/innehalde flg., jf. utomhusplan Giske kommune, datert 01.08.2013:

a. Kart, teikningar, foto/fotomontasjar og illustrasjonar som omtalar/syner prosjektet, og som skal syne maksimal utbygging (høgde, volum osv.)

b. 3D visualisering/modell (360 graders visning) som skal innehalde;

- sol- og skuggeforhold for uteareal og naboar
- plassering av bygg mv. i landskapet og terrenget
- utforming av bygg og plassering, volum, takform og materialbruk
- uteareal med nødvendige høgdesprang/ forstøttningsmurar og planlagt vegetasjon
- veg-, parkeringsareal og avfallshandtering

c. Terrengprofilar som skal dokumentere både for dagens og framtidig situasjon, med påførte kotehøgder, og høgdemeter for både terreng og bygg. Eventuelle eksisterande bygg skal synast, også nabobygg.

d. Definerte private uteoppfallsareal og fellesareal, med eventuell skjerming, gjerde og trapper.

e. Illustrasjon og omtale for overvatn med høgde, sluk og fordøyning.

f. Karakteristiske landskapselement som må omtalast/illustrasjon; terrengformasjonar, kulturminne, bygg, vegetasjon eller landskapselemnet som gjev eit areal visuelt særpreget eller identitet.

2.14.4) Fortetting - Omtale av nærområdet:

Flg. pkt. skal vurderast i omtala av nærområdet:

- Busetnadsstruktur
- Arkitektur
- Grønt struktur og vegetasjon
- Leike- og uteoppfallsareal
- Trafikkforhold, skuleveg, gangveg, stiar og snarveg
- Landskap og terrengformer
- Vatn og avløp

2.14.5 Fortetting - vurderingar:

Flg. pkt. skal vere med i vurderingane:

a) Oversikt over gjeldande plansituasjon, rammer og moglegheiter.

b) Av søknaden skal det gå fram i kva grad og på kva måte reguleringa/tiltaka er utforma og tilpassa omgivnadene. Dette gjeld arkitektur, struktur og korleis bygningsvolumet/ -former og estetikk er vurdert i høve til eksisterande busetnad og utnytting og tilpassing av nye terrengmessige forhold.

c) Tilfører regulering/tiltak nye kvalitetar til området, og/eller blir eksisterande kvalitetar reduserte.

d) Korleis vil regulering/tiltak påverke omgivnadene og moglegheita for vidare utvikling i området.

e) Vurdering av bukvalitet for både nye og eksisterande bustadar.

f) Sol/skygge og innsyn/utsikt.

g) Kva konsekvensar har regulering/tiltak for eksisterande friområde/leikeareal, eventuelle behov for nye leikeareal.

h) Trafikk og trafikktryggleik.

i) Korleis er barn- og unge sine interesser teke i vare.

2.14.6 Fortetting – temakart soneinndeling – (R) retningslinje

Temakart fortetting, soneinndeling datert 26.02.2018 skal vere retningsgivande for fortetting/ikkje fortetting og kvar det skal opnast for blokker i kommunen. Retningslinjer for temakartet:

Blokk

Det blir opna for blokk langs Postvegen på Roald innanfor BSvi_1, Ytterland, Valderhaugstrand og Sætra. For Roald, Ytterland og Valderhaugstrand bør det ikkje opnast for blokker på meir enn 5 etasjar sidan desse område ligg i område med eksisterande busetnad. Ved Sætra kan det opnast for høgare utnytting. Det skal setjast høge krav til privat og felles areal, både i kvantitet og kvalitet. Endring skal i skje ved planprosess.

Sone 1 – høg fortetting (grøn farge)

Område langs kollektivtrase eller tettstad (Roald) som det er lagt til rette for høg utnytting, med konsentrert småhusbusetnad. Innanfor sona er det for avgrensa område der det kan forast opp blokk, sirkelområde.

Sone 2 – låg fortetting (blå farge)

Område i randsona til sone 1 eller frittstående område som det er ønskeleg skal ha høgare utnytting enn elles, med fritliggende einebustadar (inntil tomannsbustadar) og konsentrert småhusbusetnad.

Sone 3 – ikkje fortetting (raud farge)

Regulert område som skal byggjast ut etter reguleringsplan. Tomter kan ikkje delast opp eller nytte høgare utnytting enn i reguleringsplan.

Sone 4 – avklaring i samband med regulering/tiltak

Hovuddelen av dette området er LNF, der det ikkje skal byggjast ut med bustadar som ikkje er knytt til landbruket. Vurdering av kvart enkelt tiltak for areal som alt er regulert. For areal sett av til bustadformål i arealdelen, men ikkje regulert, skal det avklarast i samband med regulering.

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § [11-9 nr. 5](#)

Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv minst på kote 3.1 m. (Høgderefranse NN2000). Dersom bygg og konstruksjonar blir bygd lågare, skal dei tåle å bli overflaumde av sjøvatt. Bygg og konstruksjonar i strandsona med topp golv på kote 3,5 m og lågare skal dimensjonerast for å tåle bølger ved stormflo og havnivåstigning.

2.16) Avklaring av eigedomstilhøve

Jf. eiersl. § [6.5.1](#) ledd.

Seinast i samband med søknad om byggjeløyve skal det klart gå fram av seksjonerings-/tomtedelingsplan korleis eigedomstilhøva for den enkelte buening skal tilordnast. Slik tilordning kan til dømes vere eksklusivt uteareal/fellesareal ved seksjonering eller oppdeling til mindre grunneigedomar.

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

Det skal i alle plansaker stillast krav om dokumentasjon som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § [29-2](#). Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, med dokumentasjon av valt løysing.

Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming/estetikk. Det skal settast krav om snitt som viser høgder for kringliggende bustadar i høve tiltaket.

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og vere del av byggesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboiegdom skal gjevast ei naturleg utforming. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast.

Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnader, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonstilhøve, jamfør pbl. §§ [29-1](#) til 29-4. Med terrenginngrep meinast det sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

2.19) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § [11-9 nr. 7](#)

Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggesaker/frådeling. Dette gjeld:

- Automatisk freda kulturminne.
- Kulturhistoriske verdifulle bygningar, og bygningar og anlegg som er del av eit heilskapleg kulturmiljø/kulturlandskap.
- Kulturminne som steingjerde, hustufter, krigsminne med meir skal søkast bevart.

Kulturmiljø/kulturlandskap har potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyresmakt for vurdering. Nye bygg ved/ tilbygg til kulturhistoriske bygg skal tilpassast det naturlege terrenget, eksisterande bygningar og skal ha særskilt god arkitektonisk utforming. Ved søknad skal eksisterande og planlagde forhold dokumenterast.

Verneverdige enkelthygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som ein ressurs, og setjast i stand. Det blir synt til verddivurderingane [Regional delplan for kulturminne](#) og Giske kommune sin [kulturminneplan](#). Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. Kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.20) Samfunnstryggleik og beredskap

Jf. pbl. § [4-3](#)

For alle planar og tiltak som gjeld utbygging, skal det gjennomførast ei risiko og sårbarheitsanalyse. Analysen skal også vurdere eventuelle konsekvensar av utbygginga for område utanfor planområdet. Analysen skal syne alle risiko og sårbarheitshøve som kan få mykje å seie for om området er eigna til utbygging og peike på eventuelle endringar i desse ei planlagt utbygging vil måtte medføre.

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 8](#)

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal følgjande vurderast/leggjast til grunn:

- Leikeklassnorma, datert 28.11.2017
- Barnetrakk registreringar
- Utomhusplan, 2013 (vurdere revidering etter offentleg B
- ettersyn; TEK17)
- Trafikktryggingssplan for Giske kommune 2010 – 2022 eller nyare
- Kommunalteknisk VA norm Sunnmøre, datert 19.05.2015 eller nyare
- Teknisk forprosjekt, sikre areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur
- [Forskrift om renovasjon](#), del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, datert 21.03.2017
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAX-bygg)
- Føresegn til arealføremål i arealdelen og plankart
- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Eventuelle vilkår for byggeleiyve
- Dersom det er mistanke eller påvist ustabile massar i området kring planområdet, skal det gjerast ei fagkunng undersøking av planområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse, [sjekkliste frå Fylkesmannen kan nyttast](#)
- Friluftskartlegging, datert 16.01.2016 skal det gjerast greie for korleis friluftslivsinteressene blir råka, kva som er vurdert og kva som er prioritert ved val av løysingar – jf. link til friluftskartlegginga som ligg ved planen. Dette betyr at:

- Område med verdi A skal sikrast etter plan- og bygningslova. Det skal avsetast ei omsynssone rundt desse slik at friluftsjnteressene ikkje vert forringa ved framtidig arealomdisponering. Ved inngrep skal avbøtande tiltak utførast.
- Område med verdi B bør få sterk sikring og må vurderast i plansamheng. Det bør avsetast ei omsynssone rundt desse slik at friluftsjnteressene ikkje vert forringa ved framtidig arealomdisponering. Ved inngrep skal avbøtande tiltak utførast.
- Område med verdi C skal friluftsjnteressene vurderast. Avbøtande tiltak aktuelt.
- Område med verdi D bør friluftsjnteressene vurderast. Avbøtande tiltak er aktuelt.

- *R: Meir medverknad utover pbl*

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

- Veg Vvi_2; frå Rota til Budafjellvegen – regulering skal avklare detaljert konkret linjeføring. Vegen kan vere del av buss-, boss- og utrykkningsstrase, skal ikkje vere gjennom køyrbar for anna motorisert ferdsl
- Veg Vva_1 (Oksneset)

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette slik at det er lett og naturleg å velje å gå og sykle mellom og til funksjonar.

Kommunesenter skal vere på Valderhaugstrand (Øysenteret), avgrensa som sentrumsføremål i plankartet, BSva_1 og kombinasjonsformål BKBva_6a og 6b. Lokalsenter på Roald, avgrensa med sentrumsformål, BSvi_1. Funksjonssenter handel og næring på Sætra, avgrensa av kombinasjonsformål (BKBva_2a-d). Funksjonssenter kollektivknutepunkt på Ytterland, avgrensa av kombinasjonsformål (BKBva_1a –b).

Det er opna for lokale daglegvarebutikkar i heile kommunen.

Avgrensingar for detaljhandel, maksimal utnytting:	
Valderhaugstrand (Øysenteret) (kommunesenter)	3 000 m²
Valderhaug (Spar, Motestua +)	2 500 m²
Ytterland	3 000 m²
Sætra	9 000 m²
Gjøvsund	2 500 m²
Roald	3 000 m²

Plasskrevjande varer:
Varehandel med plasskrevjande varer skal i hovudsak skje på Gjøvsund. Plasskrevjande vareslag er bil, båt, andre motorkøyretøy, trelast og større byggevarer, møblar, teppe, kvite- og brunevarer, utsal frå hagesenter og planteskular, jamfør [Regional delplan for attraktive byar og tettstadar](#).

Det er ope for sal av eigenproduserte varer, «fabrikkutsal» i heile kommunen.

2.24) Farleg eller villeidande belysning ved Ålesund lufthamn, Vigra
Avinor skal høyrast i samband med søknad om tiltak som endrar lyssettinga rundt lufthamna og som kan ha innverknad på tryggleiken for lufttrafikken.

2.25) Utbyggingsområde (R) retningsline

Valderøya:

Det skal ikkje leggjast opp til utbygging nærare fjellfoten enn areal sett av til utbygging i plankartet.

Giske:

Det skal ikkje leggjast opp til bustadutbygging utanfor fv. 128.

Vigra:

Det skal ikkje leggjast opp til bustadbygging nærare Molnes- og Budafjellet enn areal sett av til bustadformål i plankartet.

Godøya:

Det skal ikkje leggjast opp til bustadbygging nærare fjellfoten enn areal sett av til utbygging i plankartet, både på sør og nordsida av øya.

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

Byggjegrense mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrense gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø og vassdrag.

3.1.1) Føresegn til arealføremål bustad, jf. pbl. § [11-7 3. ledd](#)

Innanfor nye utbyggingsformål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsl og opphald.

i) Bustad R (klargjering terminologi gamle reguleringsplanar), jf. [Grad av utnytting](#)

R: Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

- Frittliggjande einebustad – ein einebustad
- Frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit (hybelleilegheit)
- Frittliggjande bustad (ar) – inntil tomannsbustad
- Bustad(ar) – inntil tomannsbustad
- Frittliggjande småhusbusetnad – inntil tomannsbustad
- Konsentrert småhusbusetnad – frå tremannsbustad og oppover
- Lågblokk, 4 bueningar eller meir, inntil 4 etasjar
- Høgblokk, 4 bueningar eller meir, over 4 etasjar
- Blanda busetnad – frå frittliggjande einebustad til konsentrert småhusbusetnad

ii) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

I reguleringsplanar der det er mangelfulle opplysningar, eller storleik ikkje er fastlagd i plan, eller der gamle målereglar gjeld, skal følgjande gjelde:

Målereglar

Ved berekning av grad av utnytting og byggehøgde skal ein nytte siste versjon av [Grad av utnytting](#), eller tilsvarande.

Bustadtomt

Regulert areal til bustad, eventuelt med regulerte eigedomsgrenser, uavhengig av eigedomsgrenser etter matrikelova.

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

Inntil 30 % BYA for frittliggjande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².

Inntil 35 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².

Inntil 40 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggehøgde

For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgde på 7,0 m og maksimal mønehøgde på 8 m frå gjennomsnittleg planert terreng brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

R: For planar som har høgare byggehøgde enn ovanfor for bustadar, skal kommunen gjere konkrete vurderingar. Det skal leggjast berdeleg vekt på eksisterande busetnad i dispensasjonshandsaminga.

Minste uteoppghaldsareal (MUA)

For kvar buening skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m², der minst 25 m² skal vere privat/skjerma.

For blokk skal det setjast av eit MUA på minst 50 m² per buening, der minst 10 m² skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal.

Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppghaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteoppghaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn.

Garasje

Plassering av garasje, også framtidig garasje, skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve for bustaden. Utforming av garasje/uthus skal stå i stil med bustaden i høve storleik og estetikk.

iii) Tomtestorleik – utbygge/delvis utbygge/ferdig regulerte område

Som hovudregel skal tomtestorleik avklarast ved detaljregulering.

R: Tomter frittliggjande småhusbusetnad bør vere mellom 600 – 800 m².

Tomter konsentrert småhusbusetnad skal ikkje vere mindre enn 500 m² per buening. På Valderøya og Roald kan det vurderast bustadtomter mindre enn 500 m², i samband med regulering.

3.1.2) Fritidsbusetnad

Ved regulering av nye fritidsbustadar og i einskilde saker der det er mangelfulle opplysningar eller storleik ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

i) Hytte FH_#

For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 120 m² BRA, i tillegg uthus/anneks på inntil 30 m² BRA. Maksimal mønehøgð er sett til 6 m over gjennomsnittleg terreng. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomten, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, god tilpassing til landskap og terreng.

ii) Rorbu

Fritidsbusetnad, eventuelt kombinert med naust ved sjøen. Rorbu skal byggjast med topp golv i intervallet kote 1,8 – 3,5 m. Bygningsdel under kote 3,1 m må dimensjonerast og utformast for å tåle å bli over fløynd, bygningsdelar under kote 3,5 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000. BYA kan vere inntil 60 m². Rorbuer skal ha mønetak. Mønehøgð reknast frå topp golv nærast sjø skal ikkje vere større enn 6,5 m. Det skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra framfor rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, plating eller andre stengslar som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass.

3.1.3) Sentrumsføremål

Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg park, tekniske anlegg, vegar, parkering og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom.

Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

R: Det skal leggjast til rette for parkering under grunnen.

3.1.4) Forretning

Føremålet gjeld byggeområde for forretning med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting

Føremålet gjeld byggeområde for offentleg eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

3.1.6) Fritids- og turisme

Krav om terrengtilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

3.1.7) Råstoffutvinning

Føremålet gjeld byggeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg. For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg endring av eksisterande masseuttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som nemnt i pbl. kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området er omfatta av ein reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar når det gjeld støy, avrenning, fare og landskap (pbl. § 11-9 nr. 8). Reguleringsplanen skal innehalde krav om driftsplan (pbl. § 11-9 nr. 8). For område der massar blir teke ut skal etterbruk synast i ein avslutningsplan.

3.1.8) Næringsverksemd BN

Føremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § 11-9 nr 6 og nr. 8). Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

R: Det må setjast av areal til grønstuktur internt i næringsområda.

3.1.9) Idrettsanlegg BIA

Føremålet gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande bygningsmessige anlegg, parkering, veg og anna felles areal. Krav om regulering før nye areal kan takast i bruk. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg

i) Kommunal teknisk anlegg

Føremålet gjeld kommunaltekniske anlegg som pumpestasjonar, reinseanlegg m.m.

Mindre tiltak for teknisk infrastruktur, gravearbeid og mindre bygningsmessige tiltak, som pumpestasjonar, og liknande med stor samfunnsnytte, er unntatte krav om regulering. Unntak gjeld ikkje bygging av veg.

ii) Naust BAB

1. Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m². I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m² BRA.
2. Eksisterande naust kan byggjast opp att etter naturskade/brann i opphavg storleik, innan 5 år etter naust vart øydelagd. Krav om byggesøknad.
3. Maksimal mønehøgð er sett til 5 m reknast frå ferdig golv.
4. Vindauge si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
5. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
6. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengslar i område med naust.
7. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
8. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
9. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
10. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
11. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.
12. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggtetnisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
13. Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m², skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarande branteknisk konstruksjon.
14. Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
15. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
16. Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 3,1 m, skal dimensjonerast og utformast for å tåle å bli over fløynd, bygningsdelar under kote 3,5 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
17. Ved søknad om løyve til frådeling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløyving og avklaring av tilkomst.
18. Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

R:

1. Eventuelle murar, vorar og støer bør opparbeidast i naturstein
2. BABvi_2 - Nye naust må berre tillatast sett opp der ein kan dokumentere godt tidlegare utsjånad og storleik gjennom gamle foto, berre leggjast opp til direkte kopiering av eldre bygg. Dette må gå fram av planføresegnene. Ved eventuell utbygging må dette settast krav til utarbeiding av reguleringsplan. Dei eksisterande nausta bør ligge utan nye inngrep/ombygging, og berre vedlikehaldast.

iii) Flytebrygger

1. Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.
2. I offentlege friområde kan det tillatast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.

3. Etter nærare vurdering kan det tillatast at det blir lagt ut flytebrygger knytt til etablerte naust i LNF-område. Vilkår er at desse skal vere felles for fleire.
4. Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.

3.1.11) Kombinerte bygge- og anleggsformål

Godøya

BKBgo_1 (Alnesgard): Kombinasjonsformål bustad, uteoppghaldsareal, næring, fritids og turistformål. Regulering skal skje i samråd med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen.

R: Ved regulering skal areal for landbruk vurderast, blant anna driftsbygningar og våningshus.

BKBgo_2 (Idrettsanlegg): Kombinasjonsformål bustad, privat eller offentleg tenesteyting.

BKBgo_3 (Alnes): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og naust

BKBgo_4 (Alnes): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor, næring, fritids- og turistformål

Giske

BKBg_1(Rishaugen): Kombinasjonsformål bustad og næring.

BKBg_2 (Omsorgsbustad): Kombinasjonsformål forretning, privat eller offentleg tenesteyting.

Valderøya

BKBva_1a (Ytterland): Kombinasjonsformål bustad, uteoppghaldsareal, næring (småskala næringsverksemd), naust og fritids- og turistformål.

BKBva_1b (Ytterland): Kombinasjonsformål bustad, næring, kontor, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og kontor.

R: Det skal regulast inn kollektivknutepunkt og parkeringsanlegg.

BKBva_2a og 2d (Sætra): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteoppghaldsareal, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og næring.

Publikumsretta funksjonar (forretning/tenesteyting) skal som hovudregel lokaliserast innanfor BKBva_2a og BKBva_2d.

BKBva_2b og 2c (Sætra): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting, kontor, næring og uteoppghaldsareal.

BKBva_3 (Gule skulen): Kombinasjonsformål bustad, uteoppghaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

R: Opne for parkeringsformål.

BKBva_4 (Skjong barneskule): Kombinasjonsformål bustad, uteoppshaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBva_5 (Spar): Kombinasjonsformål bustad og forretning.

BKBva_6a (Valderhaugstrand): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteoppshaldsareal, forretning, offentleg eller privat tenesteyting og småskala næringsverksemd

BKBva_6b (Valderhaugstrand): Kombinasjonsformål bustad, kontor, uteoppshaldsareal og forretning.

Vigra
BKBvi_1 (Roald): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBvi_2 (Reset): Kombinasjonsformål bustad, offentleg eller privat tenesteyting.

BKBvi_3 (Flyplassen): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting og næring.

R: Det kan opnast for betalingsparkering for inntil 50 % av BKBvi_3.

BKBvi_4 (Gjøsund): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting, bustad, kontor, uteoppshaldsareal, fritids- og turistformål.

BKBvi_5 (Reset): Kombinasjonsformål bustad, fritids- og turistformål. Etter regulering er det berre eit av formåla som kan nyttast.

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt](#)

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet

Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelveggar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

Avkøyrslar frå fylkesveggar og kommuneveggar skal leggjast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkøyrslar, utarbeidd av Statens vegvesen.

Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar. Etablering av haldeplassar skal skje i samråd med Giske kommune, aktuell vegeigar og busselskap, og vere i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 – Veg og gateutforming.

Nye utbyggingsområde skal til retteleggjast med effektiv gang- og sykkelbinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikksikkerleik og gode gang- og sykkelbindingar.

Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande vegar. Ved regulering skal sambindingsveggar vurderast i og rundt planområdet.

3.2.2) Hamn (VHSxx)
Føremålet gjeld område for etablering og oppføring av kai/bryggje anlegg, kommunikasjonsanlegg, hamnelager og andre bygningar og anlegg for å tene skipstrafikken og andre transportmidlar. I desse områda skal bruksinteresser for skips- og båtferdsel knytt til etablerte og planlagde hamneanlegg ha prioritet. Transport på og vedlikehald av moloar må ikkje hindrast. Etablerte fortøyingspullertar og landgangstrapper på molo skal ikkje hindrast av annan bruk. Nærare bruksreglar kan fastsetjast av kommunestyret etter hamnelova.

3.2.3) Lufthamn

Føremålet gjeld område for flyplass og andre bygningar og anlegg for å tene flytrafikken og andre transportmidlar.

R. Omsynssone H_130_1 syner framtidig areal til baneforlenging mot aust. I planomtalen er utvidinga synt med illustrasjon. Det skal utarbeidast konsekvensutgreiing i samband med reguleringsplan før området kan byggjast ut.

3.2.4) Parkeringsplassar

Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar.

3.3) Grønstruktur

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt](#)

Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.

Skjøtsel og tilrettelegging i friområda skal skje i samarbeid med kommunen og etter ein godkjend plan.

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må ligge føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Endring av areal bør skje som makebyte m² for m². Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.

R: I grøntområde inngår alle områder avsett til friområde og friluftsområde i vedtekne planar. Grøntareal er ein kvalitet som må ivaretakast og sikrast som fellesgode for kommunen sine innbyggjarar. Grøntareal av betydning for allmenta skal derfor ikkje avhendast, også sidan dei er ein viktig del av kommunen si folkehelsesatsing. Områda skal som utgangspunkt ikkje byggast ned, med mindre avbøtande tiltak er eller vil bli sett i verk. Sikring av areal til allmenta skal alltid vurderast.

3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)

Jf. pbl. [§ 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt](#)

3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. [§ 11-7](#) nr. 5 bokstav a)

I desse områda er det ikkje tillate med ny spreidd bustad-, nærings-, og fritidsbusetnad som ikkje er knytt til stadbunden næring, jamfør pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a. I LNF-A er det deleforbod. Forbod gjeld også plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg som nemnt i pbl. § [20-1](#) første ledd, bokstav j, som ikkje skal stå lenger enn 2 månadar.

Mindre tiltak er tillate på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad busetnaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad. For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarande bygg som er lovlig oppført. Løyve til garasje på egen tomt tillates i samsvar med føresegn for garasje under kap. Utbyggingsvolum, tomtutnytting over.

Unntak frå byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. §§ [1-8](#) og [11-11](#), nr. 2 og 4.) I 100-m beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.

Nye landbruksbygg som er nødvendige for næringa, kan oppførast innanfor 100-m beltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-m beltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.)

For handsaming av overskotsmassar skal rettleiar for god handtering av reine overskotsmasser frå Norsk Landbruksrådgjeving nyttast.

3.4.2) LNFsjø

LNF-område i plankart for sjø har ikkje rettsverknad.

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag

Jf. pbl. [§§ 11-72. avsnitt nr. 6, siste avsnitt og 11-11](#)

[Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#) ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. § 14.

Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/røyr på sjøbotnen innanfor formåla.

3.5.1) Farleier

Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til 20 m under vassoverflata. I desse områda kan tiltak berre skje etter i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 ([forskrift om farleder](#)).

3.5.2) Ferdsel (VFExx)

Formålet skal nyttast til manøvreringsareal og ankring i hamnebassenget. Det kan opnast for flytebryggeanlegg (småbåthamn).

R: Formålet VFExx kan også nyttast til småbåthamn, arealbruken avklarast ved regulering.

3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at

forankringa har tilstrekkeleg djupne, ned til 20 m under vassoverflata, er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.

3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.

3.5.5) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.
- Før mudring kan skje skal massane undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebryggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
 - Løysing for molo
 - Landfeste
 - Tilkomst
 - Parkeringsareal, oppstillingsplassar
 - Eventuelle servicebygg
 - Lyssetting av anlegget
 - Murar
 - Koter, før og etter tiltak
 - Handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss
 - VA – leidningsnett med tilhøyrande utstyr
 - Naust

3.5.6) Fiske (på/i vassøyyla og sjøbotnen)

Område avsett til fiske er registrerte område for kaste- og låssetingsstadar (FIkl_#) i kommunen.

3.5.7) Temakart marin næring(R) retningsline

R: Det er utarbeidd temakart marin næring der marin verksemd og viktige marine område er kartfesta, jamfør kart datert 16.12.2016. Følgjande retningsline er knytt til temakart marin næring: I fiske- og oppvekstområde skal fiskerierinteressene vege tyngst og vere avgjerande for løyver og tiltak etter pbl.

3.5.8) Friluftsområde

I område FSgo_1–2, FSg_1-4, FSva_1–5 og FSvi_1-3 skal overflate og sjøbotn vere til ålmenta sin bruk til rekreasjon og opphald.

FSgo_1 kan nyttast til båttopptrekk, men ikkje til lagring eller vask av båtar og utstyr.

<p>3.5.9) Akvakulturanlegg (på/i vassøyla og sjøbotnen) (AK - område)</p> <p>I desse områda kan det etablerast anlegg for akvakultur. Samla merdvolum og/eller tal på anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter akvakulturlova. Anlegg kan strekke fortøyingar og forankringar ut i areal utanfor avsett til akvakulturområde, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsona.</p> <p>3.5.10) Kombinasjonsformål sjø og land</p> <p>I samband med regulering er det innanfor hovudformåla i tillegg opna for:</p> <p>Roald VFEvi_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn VHSvi_1 – formål hamn – opne for næring og tenesteyting</p> <p>Gjosund VFE/VFIvi_2 - formål fiske og ferdsel – opne for småbåthamn VHSva_1a og 1b – formål hamn – næring knytt til fiskeri</p> <p>Valkvæ VFEgo_1 – formål ferdsel – opne for småbåthamn VHSgo_1a og 1b - formål hamn – opne for næring</p> <p>Geilevika VFEgo_2 – formål ferdsel – opne for småbåthamn VHSgo_2a og 2b – formål hamn – opne for næring</p> <p>Alnes VHSgo_3c – formål hamn – opne for næring og småbåthamn VHSgo_3a - formål hamn/naturområde VFEgo_3 – formål ferdsel – opne for småbåthamn</p>
--

4) Omsynssoner

4.1)Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. [§ 11-8 a](#)

4.1.1) Sikringssone (H_100)

Nedslagsfelt drikkevattn - omsynssone H_110_1

Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H_110_1, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

Byggjeforbod rundt veg, bane og flyplass H_130_1

Forbod mot tiltak som ikkje er knytt til Ålesund lufthamn, Vigra.

R: Markering av framtidig utviding av baneforlenging mot aust.

Prosessvatn til næringsmiddelindustri – omsynssone H_190_1 og 2

Innanfor omsynssone som i plankartet er synt som sikringssone H_190, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jamfør pbl § 1-6. Når inntaket blir flytta til H_190_2, fell H_190_1 vekk som omsynssone.

Høgderestriksjonar kring Ålesund lufthamn, Vigra – omsynssone H_190_3

Innanfor omsynssone H_190_3 gjelder dei høgderestriksjonar som er angitt med koter (svarte streksymbol) på gjeldande restriksjonsplan for Ålesund lufthamn Vigra, Avinors teikning ENAL-P08, datert 07.11.2017. For områder som ligg mellom dei viste koter, skal høgderestriksjonen bereknast gjennom interpolasjon. Innanfor omsynssona kan det ikkje etableras hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonane som angitt på plankartet. Vegetasjon skal haldas under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen. Alle nye reguleringsplaner innanfor omsynssone H_190_3 skal innarbeide høgderestriksjonane i form av egne omsynssoner på reguleringsplanane. Alternativt må det i nye reguleringsplaner innarbeide føresegner med maksimal tillate byggehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg som ikkje overstiger høgderestriksjonane i restriksjonsplanen ENAL-P08 for lufthamna. Dersom det skal nyttast bygge kraner som bryter høgderestriksjonane i restriksjonsplanen, skal Avinor Ålesund lufthamn Vigra varslast på forhand og godkjenne kranbruken.

Restriksjonsplan kring Ålesund lufthamn Vigra – omsynssone H_190_4

Alle søknader om etablering av nye bygningar og anlegg innanfor omsynssonene H_190_4, dvs. områder med bygge restriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ålesund lufthamn, Vigra vist med koter (raude streksymbol) på Avinors teikning ENAL-P09 datert 07.11.2017, skal handteras etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder som ligg mellom de viste koter, skal byggerestriksjon området bereknast gjennom interpolasjon.

4.1.2) Støysoner (H_200)

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Støy - raud sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H_210_#

Innanfor omsynssone H_210_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv [T-1442](#) - omsynssone H_220_#

Innanfor omsynssone H_220_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruks- eller ferdigløyve for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#

Innanfor omsynssone H_310_# skal det i samband med område-/og detaljregulering eller dispensasjon til frådelling av tomt, gjennomførast kartlegging og vurdering av ras- og skredfare (steinras; geologisk undersøking, jordras; lausmasseundersøking, snoras; skredundersøking). Resultat av slik kartlegging kan ha som konsekvens at heile eller delar av området ikkje kan oppretthaldast med kommuneplanen sin arealbruk utbyggingsføremål.

Innanfor omsynssone H_310b_#, i skredvurdering utført av NVE, kan det i samband med område-/og detaljregulering eller dispensasjon gjevast løyve til å dele frå tomt og bygge innanfor 5000 år skredsone for inntil tryggleiksklasse S2.

Høgspenningsanlegg – omsynssone H_370_#

For omsynssone H_370_# må bygningar bli etablert med avstand til krafleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. (([LOV-2009-06-19-103](#)) [LOV-1929-05-24-4](#) og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreiingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

4.2) Sone med særlege omsyn

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav c](#)) og [retningslinje for omsynssone H_500](#)

4.2.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn landskap – H_550_#

- I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og kulturlandskap tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd, og ikkje byggjast ned.
- I sone med særleg omsyn til kulturlandskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde vedlike eller satt i stand.
- Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendas til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.

4.2.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#

- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje

- utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

4.2.3) Hovudomsyn friluftsliv Hsjø_530_#

- I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.
- Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.

4.2.4) Hovudomsyn bevaring av naturmiljø H_560_#, omsyn landskap H_550_#

i) Viktige naturtypar

- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøoverflata; H560_1 (korallrev) og H560_5a - d.

ii) Viktige marine naturtypar (Hsjø_560_1 til Hsjø_560_5) (sjøbotnen)

- I område med registrerte naturtypar lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.
- Omsynssone for bevaring av naturmiljø for viktige marine naturtypar på sjøbotnen; Hsjø_560_1(korallrev), Hsjø_560_2a - b (tidevasstraumar), Hsjø_560_3a-f (ålegrasenger), tareskog, Hsjø_560_4a - c og Hsjø_560_5a – c.(gyte og oppvekstområder).

4.2.5) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

- I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- og anleggstiltak.
- I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Kommunen kan krevje at desse vert vedlikehalde eller satt i stand. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling.
- Eksisterande bygg bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmaka for uttale og avgjerd etter kml.

- Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal først streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.

4.2.6) Omsynssone H_570_1 [Alnes – Nasjonalt viktig kulturlandskap](#)

- Viktig kulturlandskap som det er særskild viktig å vidareføre og oppretthalde. Punkta under avsnitt 4.2.5 skal også gjelde H570_1.

4.3) Bandleggingssone

Jf. pbl. [§ 11-8 d og omsynssone \(700\)](#)

4.3.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata, og forvaltningsplan som er tilgjengeleg i Naturbase hjå Direktoratet for Naturforvaltning, [oversikt](#). Dei ulike verneområda er:

- Erkna – naturreservat (H_720_1)
- Sætreålen – naturreservat (H_720_10)
- Synesvågen – naturreservat (H_720_4)
- Langholmen – naturreservat (H_720_3)
- Molnes – naturreservat (H_720_8)
- Rørvikvatnet – naturreservat (H_720_9)
- Storholmen – naturreservat (H_720_2)
- Giske – dyrelivsfredning (ikkje lagt inn i plankartet)
- Giske – dyrefredningsområde (H_720_11)
- Blindheimsvik – dyrefredningsområde (H_720_5)
- Rørvikvågen – dyrefredningsområde (H_720_7)
- Roaldsand – dyrefredningsområde (H_720_6a og b)

4.3.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#

Automatisk freda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. [kulturminneloven](#) §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde, jamfør kml. §§ 3 og 8. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på.

Automatisk freda kulturminne som ligg i område for 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 eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

H_730_22 – Giske mellomalderkyrkje og -kyrkjegard

Giske mellomalderkyrkje og -kyrkjegard er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkja og kyrkjegarden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging.

Alle tiltak innanfor kyrkjestaden skal vurderast av kulturminneforvaltninga opp mot føresegnene i kulturminnelova. Ved all planlegging av tiltak i omgjevnaden til kyrkja skal ein ta omsyn til plassering til kyrkja og verknaden i landskapet.

H_730_59 – Vigra gamle kyrkjestad

Den nedlagde mellomalderske kyrkjestaden Vigra gamle kyrkjestad er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

4.3.3) Område bandlagde etter andre lover (naturmangfaldlova)– H_740_2 - 3

Naturmangfaldloven gjev heimel for å vedta utvalte naturtypar, jf. [naturmangfaldlova § 4](#).

Utvalde naturtypar

- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; kystlynghei og slåtteområde med verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er difor omfatta av forskrift om [utvalgte naturtypar etter naturmangfaldloven](#). Området må forvaltest og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i [DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåtteområde](#) og [DN-rapport om faggrunnlag for kystlynghei](#), eventuelt seinare handlingsplan. Kommunen skal ha melding om tiltak som ikkje er omtalt i rapportar link til.

4.4) Gjennomføringssone

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav e og omsynssone H_800_#](#)

Omsynssone Hxx_810 gjeld krav om felles regulering. Oversikt over dei ulike sonene:

- | | |
|--------------|---|
| • Hvi_810_1 | Sentrumsformål BSvi_1, Roald |
| • Hva_810_1a | Kombinasjonsformål BKBva_2a, Sætra |
| • Hva_810_1b | Kombinasjonsformål BKBva_2d, Sætra |
| • Hva_810_2 | Kombinasjonsformål BKBva_2c, Sætra |
| • Hva_810_4 | Bustadformål Bva_2 og BOPva_1, Sætra |
| • Hva_810_5 | Bustadformål Bva_3 med meir og Vva_1, Blommen |
| • Hgo_810_6 | Kombinasjonsformål BKBgo_1, Alnes |

4.5)Vidareføring av reguleringsplan

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900](#)

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er synt med sone med skravur og planidentitet for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framføre kommuneplanen sin arealdel. Tiltak innanfor desse områda skal følgje dei til ei kvar tid gjeldande føresegner. Reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen:

Planident	Plannamn	Vedteken
2016005	Va-trase/turveg Ytterland	15.12.2016
2016002	Vegendring Roald aust	15.09.2016
2015005	Ny Skuleveg, Giske	15.12.2016
2015004	Øvregjerdet	12.05.2016
2014009	Snuplass Juv	24.09.2015
2014008	GS Reset	12.05.2016
2014003	Jogarden, Roald	24.09.2015

2013011	GS rv658 Gjøssund – flyplasskrysset	19.06.2014
2013009	Reinseanlegg Nordstranda	25.09.2015
2013008	Gjøssund næring	17.03.2016
2013006	Øvstegjerda	24.09.2015
2013005	Kristiantun II	15.09.2016
2013003	Markegarden	08.05.2014
2013002	Reg.end Skaret	18.09.2013
2013001	Reset, Blindheim	15.12.2016
2012016	GS fv125 Geilevika - Støbakk	19.06.2014
2012014	GS fv136 Vigra skule – Kolvet	27.03.2014
2012002	Reg.end Synnes vest	17.03.2016
2011009	Jusspimarka	16.06.2016
2011003	Skjong hamn	25.09.2014
2007003	Gjøssund del II	19.10.2010
2006002	Yste Molnes	09.05.2006

5. Bestemmelsesgrense

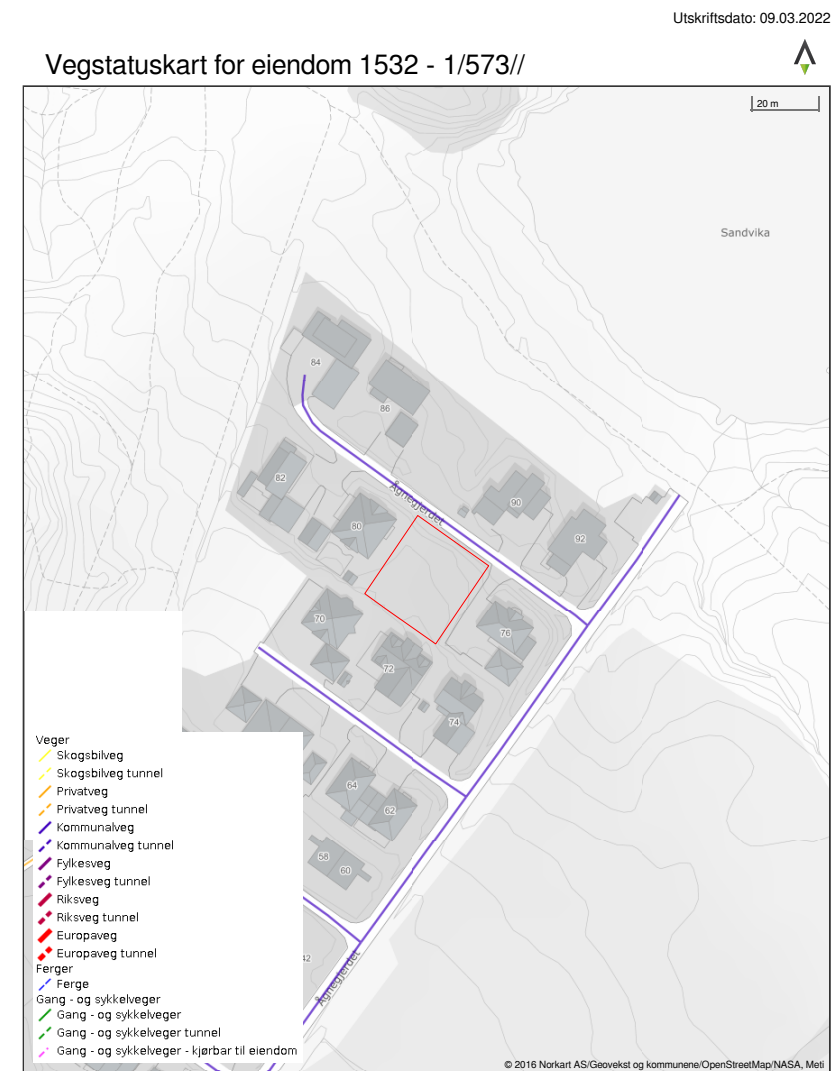
KpBO_1 – Sætreåslane

Uttak/tiltak ved KpBO_1 skal skje i grunnen, ikkje som dagbrot/næringsverksemd i dagen.

R - Det kan leggjast til rette for tunnel i grunnen frå KpBO_1 til Gjøssund hamn. Skal avklarast i samband med regulering.

KpBO_2 og 3 – Sætra

Publikumsretta funksjonar (forretning/tenesteyting) skal som hovudregel lokalisert innanfor KpBO_2 og 3.





Giske kommune

Adresse: Valderhaug 4, , 6050 VALDERØY
Telefon: +47 70 18 80 00

Utskriftsdato: 09.03.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt					Kilde: Giske kommune	
---------	---	--	--	--	--	----------------------	--

Kommunenr.	1532	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	573	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Eiendomsskatt	308,00 kr
Sum	308,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	77000 prom	4,00 kr	1/1	0 %	308,00 kr	77,00 kr
				Sum	308,00 kr	77,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:


Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 09.03.2022

Oversiktskart for eiendom 1532 - 1/573//






Giske kommune
Adresse: Valderhaug 4, , 6050 VALDERØY
Telefon: +47 70 18 80 00

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Giske kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	1532	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	573	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på arealplan. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner ☒ Kommuneplaner under arbeid
☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- 1 Kommunedelplaner
- 1 Reguleringsplaner under bakken
- 1 Reguleringsplaner under arbeid
- 1 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- 1 Bebyggelsesplaner over bakken
- 1 Midlertidige forbud
- 1 Kommunedelplaner under arbeid
- 1 Reguleringsplaner over bakken
- 1 Reguleringsplaner bunn
- 1 Bebyggelsesplaner
- 1 Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Id	2014010
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	14.06.2018
Bestemmelser	~ https://www.arealplaner.no/1532/okumenter/806/Kommuneplaner%20m%20arealdel%20for%20saker%20kommune%202018%20-%202030%20-%2020%20%20og%20etvinningsplan_2018.05.30_sak_K_021_18.pdf
Delarealer	<div> Delareal 778 m² KPHensynsonenavn H_190_4 KPSikring Andre sikringssoner </div>
	<div> Delareal 778 m² KPHensynsonenavn H_190_3 KPSikring Andre sikringssoner </div>
	Delareal 778 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

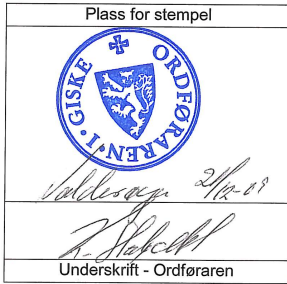
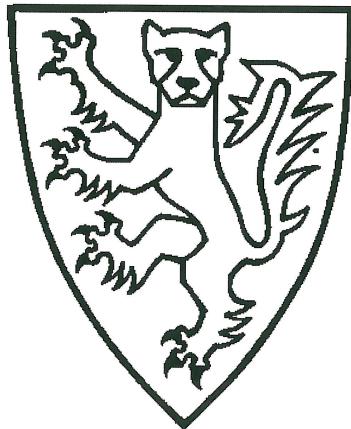
Id	2014010
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2018 - 2030
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id	2009006
Navn	Sandvika på Roald
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2009
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1532/dokumenter/118/2009_Fsic3%b8resegner_sandvika_stemplet.pdf
Delarealer	Delareal 778 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Felt navn B2

Føresegner for reguleringsplan for Sandvika på Roald

Dato:..... 15.10.2009
Dato for siste revisjon: 21.12.2009
Dato for kommunestyrets avgjerd/eigengodkjenning: 15.12.2009



Generelt

Desse føresegnene gjeld for det området som på kartet viser planens avgrensing.

Innan planen er det følgjande reguleringsformål:

- Byggeområde
- Frittliggjande einebustadar
- Konsentrert småhusbusetnad
- Trafikkområde
- Køyreveg
- Parkeringsplass
- Spesialområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksemd
- Klimavern
- Friluftsområde (på land)
- Fellesområde
- Felles leikeareal for born
- Felles grøntområde
- Felles tilkomstveg
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Flateregulering
- B3

Innan det regulerte området skal Retningslinjer for støy frå vegtrafikk, T-1442 gjelde.

For berekning av utnytting skal veileder "Grad av utnytting" frå Miljøverndepartementet leggst til grunn.

Innan det regulerte området skal Retningslinjer for Miljøverndepartementets rundskriv MD – T-5/99 gjelde. Tilgjengelegheit og planlegging skal leggst til grunn ved utforming av nybygg og utomhusareal.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdagast automatisk freda kulturminne som tidligare ikkje er kjent, skal arbeidet stansast i den utstrekning det rører kulturminna og deira sikringssone på 5 m. Det er viktig at også de som utføraer arbeidet i marken gjerast kjent med denne føresegna. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf lov om kulturminne §8, anna ledd.

Parkering ut over 1 plass pr bueining i garasje/ carport ikkje skal takast med i berekningsgrunnlaget for utnyttinga.

Prosent tillata utnytting er angitt på plankartet. BYA angir korr stor % av tomtearealet som kan byggjast på.

REKKEFØLGJEFØRESEGNER

- § 1 De enkelte veger innan planområdet skal opparbeidast i takt med tilgrensande delfelts igangsetting.
- § 2 Felles lek FL1 skal opparbeidast seinast 6 mnd etter at min. 50% av bueiningane innanfor delfelt B1 og B2 (samla) eller B3 er ferdigstilt. Felles lek FL1 skal utstyres med sandkasse.
- § 3 Felles lek FL2 skal opparbeidast seinast 6 mnd etter at min. 50% av bueiningane innanfor delfelt B4 og B5 (samla) eller B3 er ferdigstilt. Felles lek FL2 skal utstyres med sandkasse.
- § 4 Felles gang- og sykkelveg FG1 skal opparbeidast samtidig med felles lek FL1.

§ 5 Felles grøntområde FO1 skal ferdigstilles samtidig med den av FL1 eller FL2 som opparbeidast først.

BYGGJEOMRÅDE

- § 6 Innanfor B1 og B2 kan det oppføres frittliggjande einebustadar. Det kan byggjast bi-leilighet inntil 50 m2 i tillegg.
- § 7 Innan B1 og B2 skal det settes av plass til min. 2 biloppstillingsplasser pr. bueining. Minimum 1 av disse skal være i garasje eller carport. Biloppstilling foran garasje medrektnast.
- § 8 For bi-leilighet inntil 50 m2 skal det settes av 1 biloppstillingsplass.
- § 9 B3 er flateregulert med krav om bebyggelsesplan. %BYA= 40.
- § 10 Innanfor delområde 3 kan det oppføres konsentrert småhusbusetnad i maksimalt 2 etasjar.
- § 11 Innan delområde 3 skal det settes av min. 1,5 biloppstillingsplassar pr. bueining. 1 biloppstilling pr. bueining skal være i garasje eller carport. Biloppstilling framom garasje medrektnas ikkje.
- § 12 Bygningane skal ha god form og materialbehandling, og det kan stilles krav til at bygg i same gruppe eller område skal harmonisere med tanke på form, størrelse, farge og takfarge.

- § 13 For B1 og B2 skal ikkje busetnaden overskride gesimshøgde 6,0 meter og mønehøgde 8,0 meter.
- § 14 For B4 og B5 skal ikkje busetnaden overskride gesimshøgde 6,5 meter og mønehøgde 8,5 meter.
- § 15 Der kor terrenget naturleg tillèt det kan sokkeletasje byggast i tillegg.
- § 16 Garasjane skal byggesøkes saman med bustadene. Garasje/uthus skal byggast i 1 etasje, og være tilpasset bustaden med tanke på materialval, form og farge.
- § 17 Ark og takoppløft mindre eller lik 1/3-del av takflatas lengde skal ikkje takas med i høgdevurderinga knytta til gesimshøgde.
- § 18 Den ubygde delen av tomta tillates ikkje nytta til sjenerande lagring. Det tillates ikkje biloppstilling med tyngre kjøretøy inne i planområdet.

SPESIALOMRÅDE

- § 19 I friluftsområde F1 kan det plasserast innretningar og byggast anlegg, dog slik at det ikkje er til hinder for fri ferdsel gjennom området. Anlegg og innretningar som kan byggast skal ikkje verke privatiserande. Anlegg og innretningar skal være eit fellesanlegg for alle bebuarane innan planområdet. Slike etableringar skal godkjennast av kommunen. Skjøtsel av vegetasjon i området tilfaller bebuarane i på delfelta B1 – B5 i fellesskap.
- § 20 Frisikt - dei regulerte frisiktsona skal haldast fri for vegetasjon, gjenstandar, byggverk m. v. som ragar meir enn 0,5 m over tilstøytande vegars nivå.
- § 21 Klimavern - eksisterande trær langs tomtegrensa i søraust, skal i størst mulig grad bevarast.

FELLESOMRÅDE

- § 22 Veg 1 skal opparbeidast med kommunal standard og fartshindringar.
- § 23 FV1 er felles vegtilkomst for bebuarane i B1 og B2.
- § 24 FV2 er felles vegtilkomst for bebuarane i B2 og B3.
- § 25 FV3 er felles vegtilkomst til bebuarane i delfelt B3 og B4.



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	78,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6943036,44	Øst	351935,51
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6943054,82	351935,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,30		
2	6943032,57	351919,01	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,75		
3	6943027,95	351924,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,49		
4	6943016,03	351940,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,31		
5	6943037,73	351956,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,07		
6	6943039,3	351957,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95		
7	6943055,85	351936,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,77		


EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredning 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 la som skal følge med endommen 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- og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner, optuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkianlegg 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 fastmonterte 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 spotlight samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangeringer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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 RØYKVARSLE 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjesnummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon- serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud- givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be- krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgi- ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 141220012
Adresse: Ågnegjerdet 78, 6040 Vigra
Betegnelse: GNR 1, BNR 573 i Giske kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

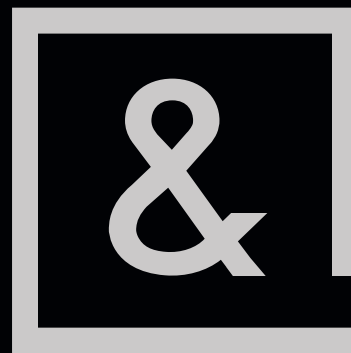
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Aursnes & Partners, Ålesund Tlf: 461 13 000

Salgsoppgaven er opprettet 03.10.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO