Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kyrkjevegen 206, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 18, bnr. 39

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18978-1802 **Eiendomsverdi ref nr:** UT5223

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Nyere enebolig fra 2021. Boligen er med ferdigattest 04.11. 2021. Boligen er oppført med plate på mark, 1. etasje og har integrert bod og garasjerom. Boligen holder god standard og fremstår uten slitasje. Boligen er og tomten med uteområder er påkostet.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med tresperrer.
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. 3 lags isolerglass. Det er montert solskjerming.
Det er bygget en store terrasser på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.
På fremsiden av boligen mot sydvest er det montert en Pergola, denne er levert av Hageland AS.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har gips med malte flater.
Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn. Det er varme i alle gulv med unntak av boder og soverommet.
Gulvsystem som plate på mark. Det er ikke registrert unormale skjevheter eller hellinger på gulvene.
Det er stålpipe fra byggeår, pipen er koblet til påkostet hengende peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende plate med to servanter og dusj med dusjvegger.

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at
nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker
bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i
medhold av plan- og bygningsloven på søknadstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning som tidsriktig kjøkkeninnredning med grå laminat fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser på veggen over benkeplaten. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.
Det er kjøkkenhette med ventilator. Avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet og med kantflis og malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Inntak med vannmåler, stoppekran og magnet ventil i skapluke ved gulvet på det tekniske rommet.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.
Det er montert balansert ventilasjon i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert el-bil lader i garasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.
Ringmurssystem med betong.
Forstøtningsmurer er av betongstein i bakkant av eiendommen.
Dette er en opprinnelig forstøtningsmur. Muren er malt i senere tid.
Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terernget bort fra boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er slamavskiller med overløp til kommunale ledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken/ slamavskiller er av glassfiber. Tanken er fra 2021.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	158 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	158 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

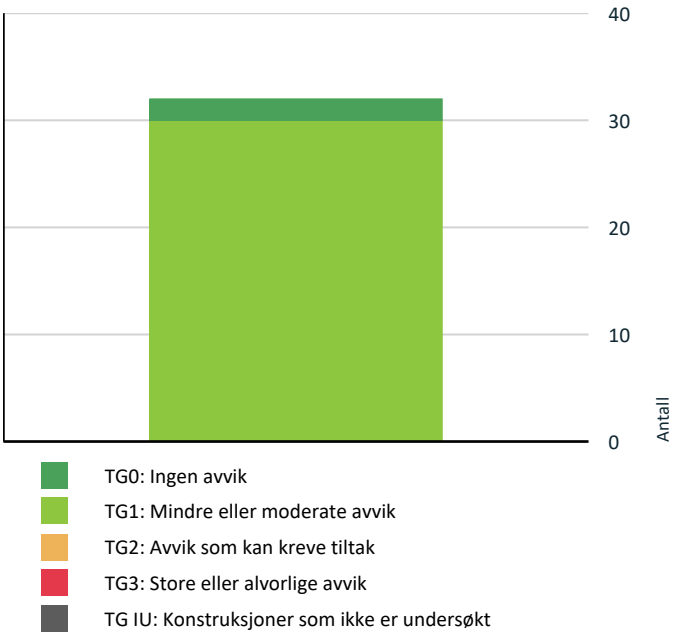
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking er ikke besiktiget fra selve taket grunnet HMS-hensyn og forskrifter samt terrenghøyde fra taket, dette i tillegg at dette er et type tekke som det ikke er gunstig å gå på. Feiltråkk på taket vil kunne gi skader på selve tekket. Taket er besiktiget via bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med tresperrer. Konstruksjonen er inspisert fra kryploft, og store deler av takkonstruksjonen er vanskelig å undersøke pga. lave høyder/ trang adkomst.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er påkostet med innvendig soldemping med tilpassede Plisse Duette.

Eier opplyser at kjøkkenvinduet skal skiftes som en garantisak.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med 3-lags isolerglass.
Boddøren som tett hvit dør.
Det er i tillegg montert stor skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags isolerglass.
På skyvebalkongdøren er det utvendig solskjerming i form av persienner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er bygget en store terrasser på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord.

På fremsiden av boligen mot sydvest er det montert en Pergola, denne er levert av Hageland AS.

TG 1 Utvendig sportsbod

Beskrivelse
Boligen har integrert sportsbod med utvendig adkomst. Boden er bygget i samme utførelse som boligen. Innvendig er boden med betongplate som gulv, platekledde vegger og platekledd himling. Vegger og himlinger i malt utførelse. Det er opplegg med lys og strøm i boden.

TG 1 Garasje

Beskrivelse
Boligen har integrert sportsbod med utvendig adkomst. Boden er bygget i samme utførelse som boligen. Innvendig er garasjerommet med betongplate, det er kledde vegger og det er lagt en stripe med himling innerst i garasjerommet. Det er montert garasjeport i metall med motoråpner. Det er opplegg med lys og strøm i garasjen.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har gips med malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har gulv som plate på mark, betongplate på isolasjon mot grunn.

Det er varme i alle gulv med unntak av boder og soverommet.

Det er ikke registrert unormale skjevheter eller hellinger på gulvene.
Det er foretatt kontrollmålinger av planet/ hellinger i boligen. Dette er utført med selvnivellerende planlaser.
Målinger viser hellinger gjennom stuen på ca. 3 mm og ca 1 mm på 2 meter.
I soverom mot nordvest er det målt ca. 3 mm gjennom rommet og ca. 1 mm på en lengde på 2 meter.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er stålpipe fra byggeår, pipen er koblet til påkostet hengende peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende plate med to servanter og dusj med dusjvegger.

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at
nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker
bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i
medhold av plan- og bygningsloven på søknadstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

I følge avklaring fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) anses ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon for at uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt er gjennomført i samsvar med kravene.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende plate med to servanter og dusj med dusjvegger.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning som tidsriktig kjøkkeninnredning med grå laminat fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser på veggen over benkeplaten. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenhette med ventilator. Avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet og med kantflis og malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Inntak med vannmåler, stoppekran og magnet ventil i skapluke ved gulvet på det tekniske rommet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert balansert ventilasjon i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra byggeår.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert el-bil lader i garasjen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er montert av El- 24 AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør lagt rundt boligen.
Denne boligen står oppå terreng og det vil ikke være en direkte fuktbelastning direkte mot boligrom.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmurssystem med betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein i bakkant av eiendommen. Dette er en opprinnelig forstøtningsmur. Muren er malt i senere tid.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er tilnærmet flat tomt rundt boligen. Det er normale fallforhold på terernget bort fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er slamavskiller med overløp til kommunale ledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken/ slamavskiller er av glassfiber. Tanken er fra 2021.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

158 m²/131 m²

Enebolig: Entré, Toalettrom, Teknisk rom, 2 Bod, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Garasje, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.
Det bemerkes at det for undertegnede er få sammenlignbare eiendommer omsatt i det åpne marked i nærområdet.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 700 000
Diverse påkostninger med oppgraderinger	Kr.		400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**5 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

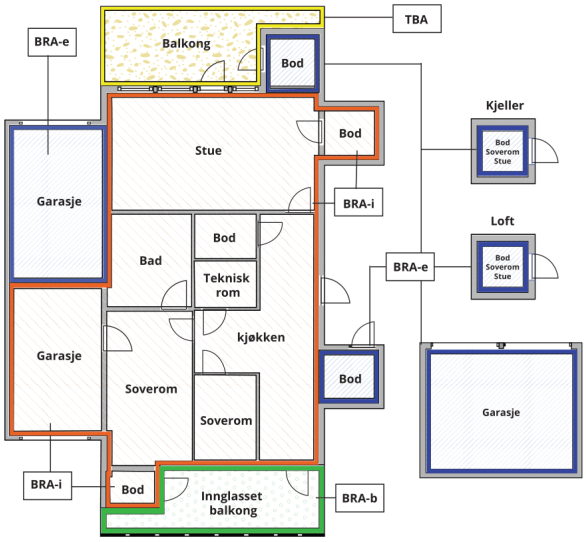
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	131	27		158	
SUM	**131**	**27**			
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, teknisk rom, bod, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Sportsbod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er med ferdigattest 14. nov 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Halvard Godø	Takstingeniør
	Svein Tore Sørgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	18	39		0	860 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kyrkjevegen 206

Hjemmelshaver

Sørgård Agnieszka Sylwia, Sørgård Svein Tore

Kommentar

Eiendommen er bestående av tre Bnr. I tillegg til 39, inngår også Bnr. 40 og Bnr. 45. Arealet er omtrentlig og gjelder samlet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kyrkjevegen syd for Sykkylven sentrum med kort avstand til alle sentrums fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vassverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er meget pent opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Tomten er tilnærmet flat. Det er en eldre forstøtningsmur i betongstein i bakkant av tomten, denne er malt i senere tid. Det er etablert noe plen og beplantning med hekk, prydbusker og trær. Det er etablert hagegjerde og port med motoråpner som adkomst inn på eiendommen. Eiendommen er beleggende med normalt gode sol og utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2026		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	23.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	04.11.2021		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	08.06.2026		Gjennomgått	12	Nei
Situasjonskart	08.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	03.02.2021		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon grunnarbeid	03.11.2021		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UT5223

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Kyrkjevegen 206, 6230 SYKKYLVEN

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kyrkjevegen 206	Kyrkjevegen 206	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi bygde boligen i 2021 og flyttet inn Oktober 2021.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen i 4år og 8 måneder.

Informasjon om selger

Selger

Sørgård, Svein Tore

Selger

Sørgård, Agnieszka Sylwia

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er bygd av oss for under 5år siden. Alt arbeid er utført av fagfolk, Ludvigsen bygg (hele huset og alt innvendig), Møre Rør, EL24 (elektrisk anlegg) og Anlegsservice har hatt alt gravearbeid og ordnet asfalt. Huset er helt nytt og fremstår som helt nytt! Alt som er gjort på eiendommen er utført av folk med fagbrev.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Svein Tore Sørgård	**2026-06-24**	**Agnieszka Sylwia Sørgård**	**2026-06-26**

Identification

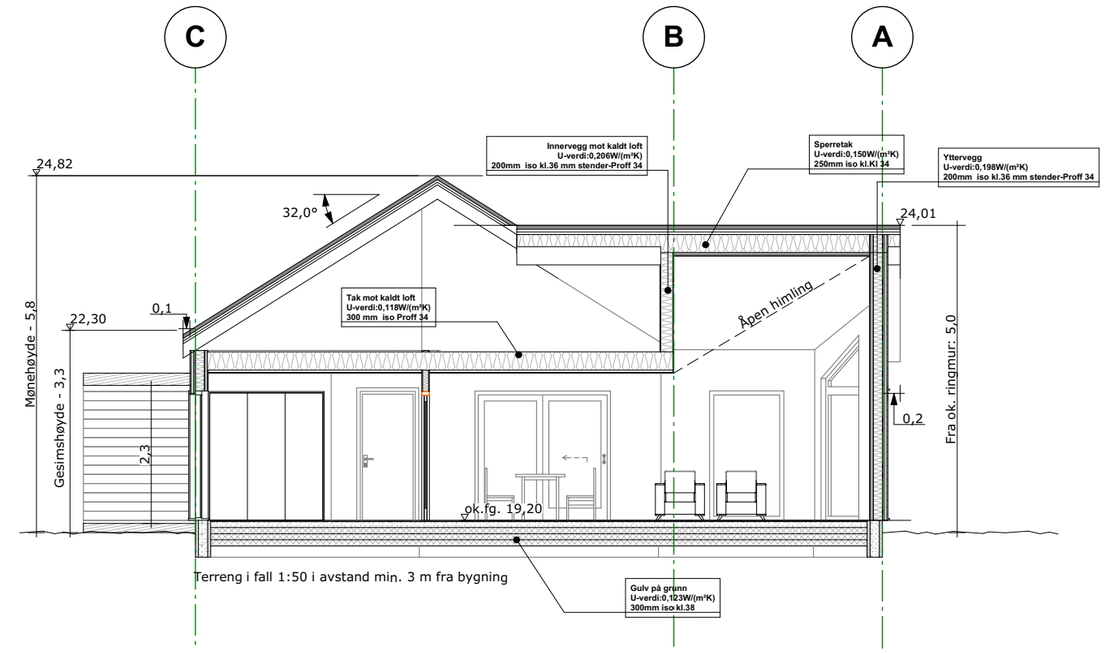
Svein Tore Sørgård

Identification

Agnieszka Sylwia Sørgård

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



A 1:100

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

Notater vedr. stivhet i bygget
- Utbygg på stue bør ha en såle under murene, som forbindes sammen med istøpen i muren.
- Gulvet i utbygget og i ytterveggen akse B bør bindes sammen med istøpen (øverste 100 mm av indre isolasjonssjikt fjernes)

-> Begge disse tiltakene er for å få økt ballasten eller vekta av bygget med hensyn til vindløft.

- Vegger langs akse B, samt vegger i utbygget bør kles på minst en side med finer eller spon, som spikres som stiv skive.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	
130,1 m²	186,0 m²	m³	
BRA H01 + GARASJE/BOD + ÅOA:		BRA TOTALT:	ENERGIMERKE
130,1 + 28,3 + 7,2 m²		165,6 m²	B
P-ROM:	S-ROM:	Utnyttelse %BYA:	
m²	m²	24 %	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Sykkylven	18/39	6230	Sykkylven
ADRESSE:			MOH:
Kyrkjevegen 206			19

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	RGS	14.09.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Enebolig Kyrkjevegen	20-0427
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Snitt A	ARK-2-3-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

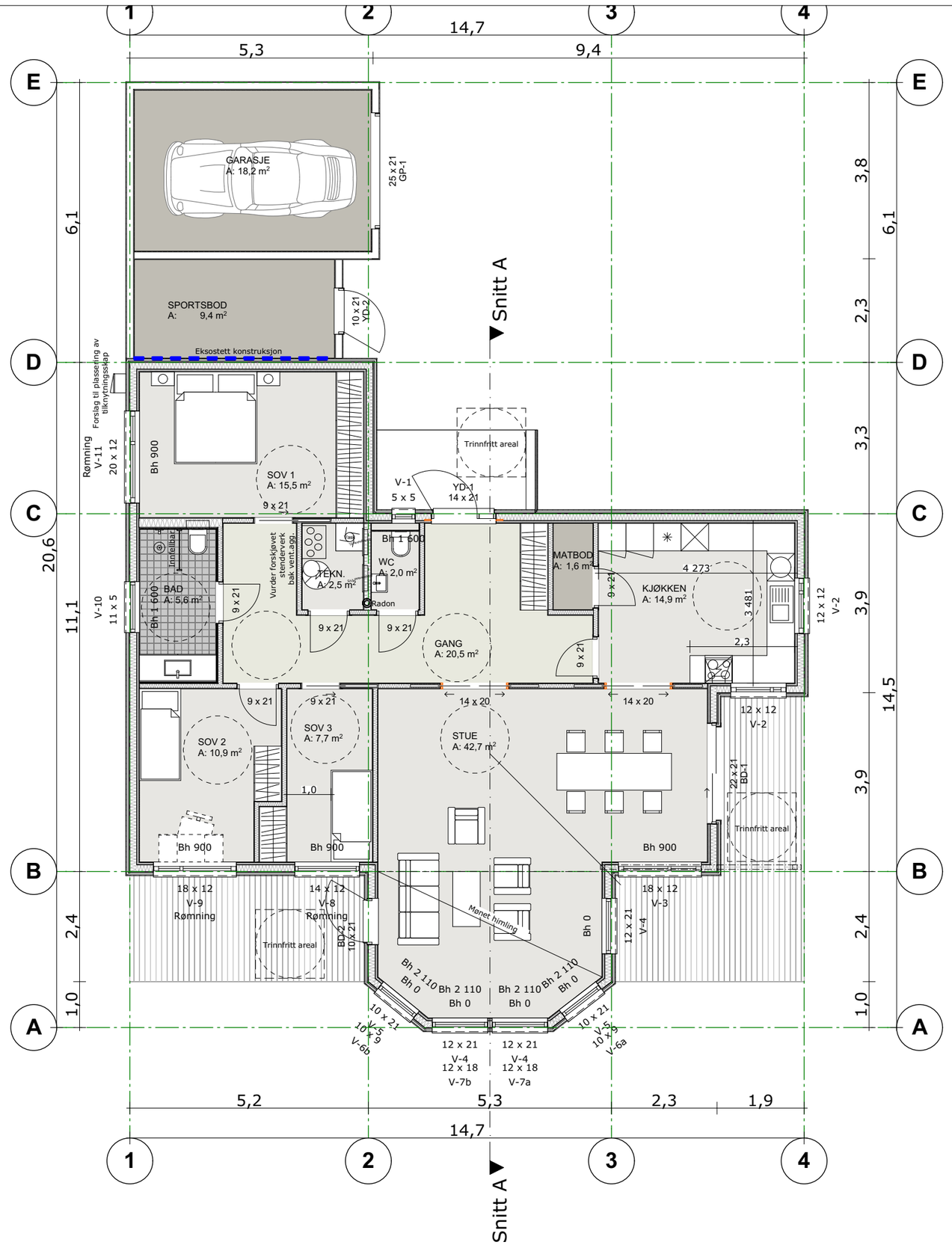
TILTAKSHAVER:
Ludviksen Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Ludviksen Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.
.



VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

Gangadkomst til bygning skal ha fri bredde >1,6m og utføres med fast og sklisikkert dekke, visuell og taktil avgrensning, samt nødvendig belysning.

Det er romslige garerobeskap på hovedsoverom samt stor sportsbod som vil gi tilfredsstillende rom for lagring.

Notater vedr. stivhet i bygget
- Utbygg på stue bør ha en såle under murene, som forbindes sammen med istøpen i muren.
- Gulvet i utbygget og i ytterveggen akse B bør bindes sammen med istøpen (øverste 100 mm av indre isolasjonssjikt fjernes)

-> Begge disse tiltakene er for å få økt ballasten eller vekta av bygget med hensyn til vindløft.

- Vegger langs akse B, samt vegger i utbygget bør kles på minst en side med finer eller spon, som spikres som stiv skive.

Oppvarmet BRA: 130,1 m²	BYA: 186,0 m²	VOLUM: m³	
BRA H01 + GARASJE/BOD + ÅOA: 130,1 + 28,3 + 7,2 m²		BRA TOTALT: 165,6 m²	ENERGIMERKE: B
P-ROM: m²	S-ROM: m²	Utnyttelse %BYA: 24 %	

BYGGEKOMMUNE: Sykkylven	GNR/BNR: 18/39	POSTNR: 6230	POSTSTED: Sykkylven
ADRESSE: Kyrkjevegen 206			MOH: 19

TEGNET AV: MMO	KONTROLLERT AV: RGS	DATO: 14.09.20	FORMAT: A3

PROSJEKT: Enebolig Kyrkjevegen	PROSJEKTNR.: 20-0427
TEGNINGEN VISER: Plan H01	TEGNING NR.: ARK-2-1-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

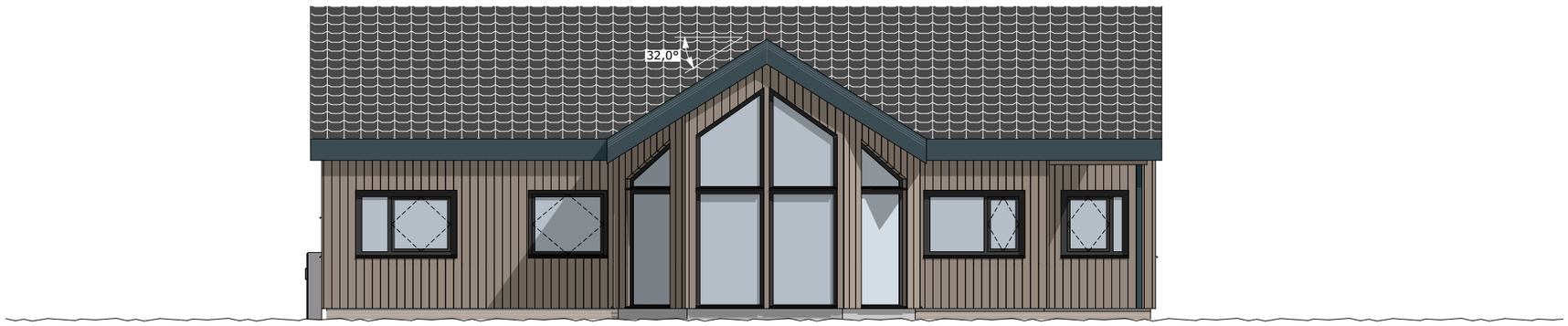
TILTAKSHAVER: Ludviksen Bygg AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ludviksen Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

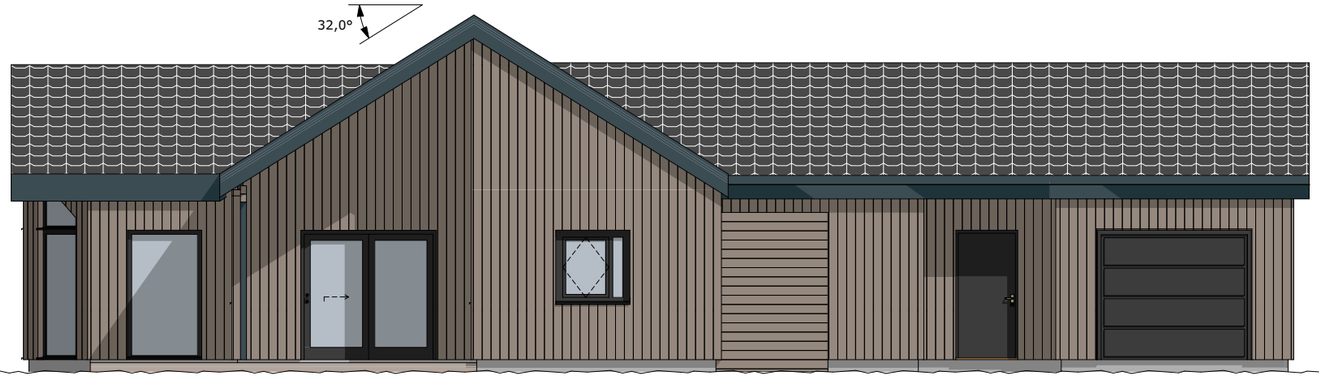
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .



Terreng i fall 1:50 i avstand min. 3 m fra bygning

Fasade Vest 1:100



Terreng i fall 1:50 i avstand min. 3 m fra bygning

Fasade Sør 1:100

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	
130,1 m²	186,0 m²	m³	
BRA H01 + GARASJE/BOD + ÅOA: 130,1 + 28,3 + 7,2 m²		BRA TOTALT: 165,6 m²	ENERGIMERKE: B
P-ROM: m²	S-ROM: m²	Utnyttelse %BYA: 24 %	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Sykkylven	18/39	6230	Sykkylven
ADRESSE: Kyrkjevegen 206			MOH: 19

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	RGS	14.09.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Enebolig Kyrkjevegen	20-0427
TEGNINGEN VISER: Fasade Sør og Øst	TEGNING NR.: ARK-2-4-02
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

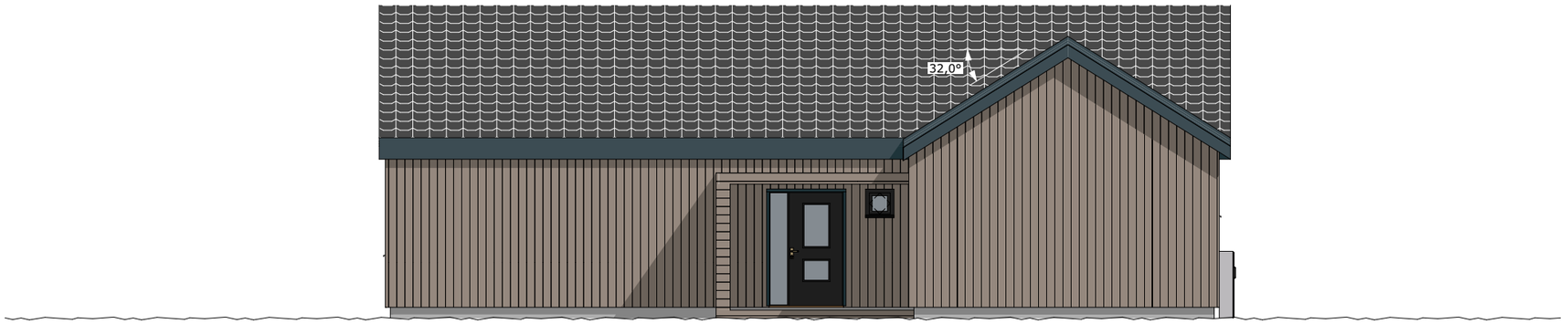
TILTAKSHAVER:
Ludviksen Bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Ludviksen Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

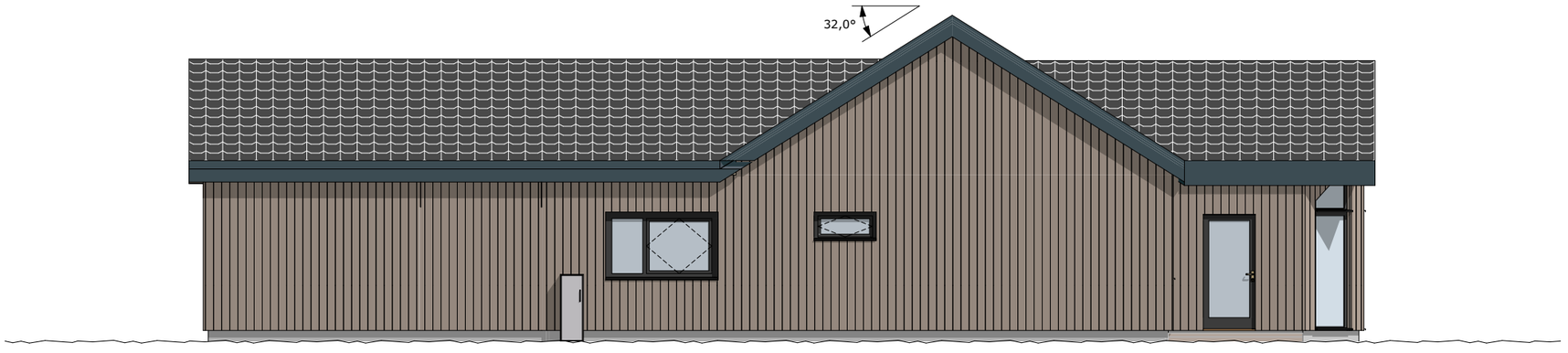
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. ▪



Terreng i fall 1:50 i avstand min. 3 m fra bygning

Fasade Øst 1:100



Terreng i fall 1:50 i avstand min. 3 m fra bygning

Fasade Nord 1:100

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	
130,1 m²	186,0 m²	m³	
BRA H01 + GARASJE/BOD + ÅOA: 130,1 + 28,3 + 7,2 m²		BRA TOTALT: 165,6 m²	ENERGIMERKE: B
P-ROM: m²	S-ROM: m²	Utnyttelse %BYA: 24 %	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Sykkylven	18/39	6230	Sykkylven
ADRESSE: Kyrkjevegen 206			MOH: 19

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	RGS	14.09.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Enebolig Kyrkjevegen	20-0427
TEGNINGEN VISER: Fasade Nord og Vest	TEGNING NR.: ARK-2-4-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Ludviksen Bygg AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Ludviksen Bygg as

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. ▪

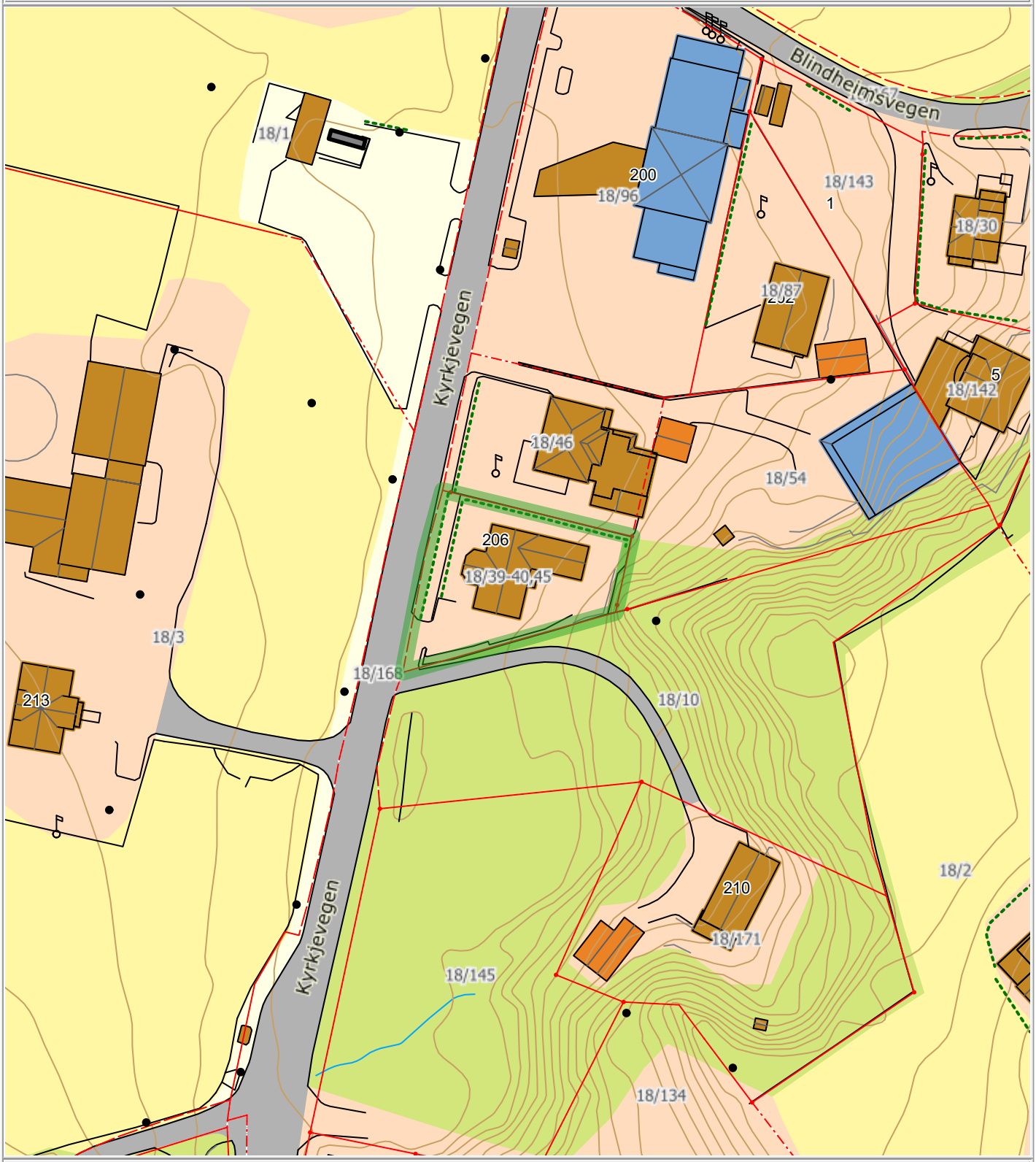
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 18	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kyrkjevegen 206, 6230 SYKKYLVEN			
Hj.haver/Fester:				

SYKKYLVEN KOMMUNE

Dato: 7/7-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



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

Sykkylven kommune
Tekniske tenester

Ludviksen Bygg AS
Asgeir Aarseth
Postboks 261
6239 SYKKYLVEN

Dykkar ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/3751 - 22 / KRITRA	04.11.2021

565/21	**Delegert sak**

18/39 - Ferdigattest einebustad

Bakgrunn for saka
Det er søkt om ferdigattest for einebustad på gnr./bnr. 18/39 m.fl..

Saksopplysningar

Omtale av tiltaket

På gnr./bnr. 18/39 er det ført opp ein einebustad på 1 plan. Bustaden har to tverrfløyar og saltak med 32 gradars vinkel. Frå gjennomsnittleg planert terrengnivå opp til gesims og møne er høgda oppgitt til å bli 3,3 meter og 5,8 meter. Fasaden har ståande trepanel og tradisjonelle vindauge utan sprosser. Til tverrfløy på vestsida av bygget følgjer vindauga fasadeforma på sjølve fløyen. Utbygd areal til bustaden er om lag 186 m2. Det totale bruksarealet er oppgitt til å vere om lag 166 m2. Tomta har eit areal på om lag 856 m2 og utbygginga gir ei utnytting av arealet på om lag 24 %.
Til bustaden er det lagt til rette for to biloppstillingsplassar, der den eine er i garasje integrert i bustaden. Bustaden er tilknytt kommunalt vass- og avløpsnett og det er lagt opp til ei løysing for handtering av overvatn til avløpssystem for overvatn. Det er tilkomst frå kommunal veg.
Det har frå før stått ein bustad på eigedeomen som vart kondemnert innan ny bygging.

Sentrale aktørar i tiltaket

Tiltakshavar:	Svein Tore Sørgård
Ansvarleg søkar:	Ludviksen Bygg AS

Løyver gitt i saka

Det vart gitt dispensasjon frå krav om reguleringsplan i vedtak 646/20 datert 14. januar 2021. Byggeløyvet til bustaden vart gitt ved vedtak 21/21 same dato.

Ikkje søknadspliktige endringar

Det er ikkje oppgitt at det er gjort ikkje-søknadspliktige endringar av tiltaket.

Vurdering

Rettsleg grunnlag for vurderinga

Kommunen kan gi ferdigattest etter plan- og bygningslova § 21-10 første ledd.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Vurdering av søknaden

Ansvarleg søkar har i gjennomføringsplanen dokumentert at alle samsvarserklæringar i byggesaka er motteken og signert.

Det er ikkje oppgitt/registrert bagatellmessige overtredingar eller manglar frå gjeldande krav. Det er heller ikkje gjort endringar på tiltaket i forhold til det som tidligare er godkjent.
Kommunen har registrert at det var gitt tre særskilde vilkår i byggeløyvet, som ikkje var dokumentert stetta ved første innsending av søknad om ferdigattest. Vi fikk tilsendt dokumentasjon på to av desse vilkåra med ein gong det vart påpeika. Det siste må sjåast som ein mangel/avvik. Kommunen meiner likevel at dette ikkje vil vere til hinder for å utstede ferdigattest. Viser til eiget brev direkte til tiltakshavar for vurdering av dette forholdet.

Kommunen meiner at det ligg føre tilstrekkeleg sluttdokumentasjon til å akseptere ferdigattest.

Vedtak

Ferdigattest blir gitt med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 første ledd.

Vilkår

Generelt vilkår

Før søksmål om gyldigheita av dette vedtaket kan reisast for domstolane, er det eit vilkår at part til vedtaket har nytta seg av klageretten og at klaga er avgjort av Statsforvaltaren. Det same gjeld ved søksmål mot kommunen med krav om erstatning som følgje av vedtaket. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reisast om det er gått 6 månader frå klage først var sett fram, og det ikkje skuldast forsøming hos klagaren som gjer at avgjersle frå klageinstans enda ikkje ligg føre, jf. forvaltningslova § 27b.

Med helsing

Bjarte Hovland
einingsleiar

Kristian Trandal
fagansvarleg byggsak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Svein Tore Sørgård	Auregata 17	6230	SYKKYLVEN

Informasjon om klagerett

Rett til å klage

Dette vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på av part eller ein med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningslova § 28 første ledd. Den som ikkje er part bør ved ei klage grunngi kvifor denne har rettsleg klageinteresse.
Klaga må vere skriftleg, og signerast av klagaren eller klagarens fullmektig. Den må nemne det vedtaket som det blir klaga på og kva for endringar ein ønsker. Klaga bør også innehalde ei grunngiving, jf. forvaltningslova § 32.

Klagefrist

Ei klage må vere sett fram innan 3 – tre – veker frå vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29 første ledd. Det held at klaga er postlagt før fristen er ute eller at den er komen fram til kommunens e-postadresse før klagefristen går ut, jf. forvaltningslova § 30 og eforvaltningsforskrifta § 11.
Om klaga blir sendt etter klagefristen på 3 – tre – veker, kan kommunen i medhald av forvaltningslova § 31 behandle klaga dersom: Parten eller hans fullmektig ikkje kan lastast for ikkje å ha sendt klaga innan fristen, eller det av særlege grunnar er rimeleg at klaga blir behandla. Vi gjer deg merksam på at dette ikkje gjeld dersom det har gått meir enn eitt år sidan vedtaket vart fatta.

Kven kan det klagast til

Klageinstans for dette vedtaket er Statsforvaltaren i Møre og Romsdal.
Ei klage skal stilast til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal, men sendast til Sykkylven kommune, Kyrkjevegen 62, 6230 Sykkylven eller postmottak@sykkylven.kommune.no.

Rett til å krevje grunngiving

Ein part som meiner at vedtaket manglar grunngiving, kan innan 3 – tre – veker, rekna frå den dagen ein har motteke det, krevje at nærare grunngiving for vedtaket blir gitt, jf. Forvaltningslova § 24. Får kommunen slikt krav, vil klagefristen i vedtaket opphøyre og ny frist ta til å gjelde når grunngivinga er motteken av parten.

Rett til innsyn

Part til dette vedtaket har rett til å gjere seg kjend med saksdokumenta, så lenge anna ikkje følgjer av forvaltningslova §§ 18 til 19, jf. forvaltningslova § 18 første ledd. Spørsmål om innsyn i saksdokument kan rettast til servicetorget i kommunen.

Kostnader ved klaga

Ein kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Ta kontakt med Fylkesmannen i Møre og Romsdal eller advokat for meir informasjon. Om du får medhald på klaga di, kan du ved høve få dekt vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel, jf. forvaltningslova § 36.

Utsett iverksetting av vedtaket

Kommunen, ein klageinstans eller eit anna overordna organ kan avgjere å utsette iverksettinga til klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Ei oppmodning om å utsette iverksettinga skal avgjerast så snart som mogleg. Dersom ei slik avgjerd er teken, får vedtaket først rettsverknad når klagefristen er ute eller klaga er avgjort. Det same gjeld dersom ein part eller ein med rettsleg klageinteresse tek ut søksmål for å få vedtaket prøvd ved domstol, eller sak er brakt inn for Sivilombodsmannen for forvaltninga.

Avslag på oppmoding skal grunngivast, og grunngivinga skal bli gitt samstundes med avslaget. Det er ikkje høve til å klage på ei avgjerd som gjeld utsett iverksetting.

Grunngivinga for å ha ein regel om utsett iverksetting er rettstryggleiken. For klagaren er det avgjerande at vedtaket ikkje blir gjennomført før det er avgjort om klaga fører fram. Dersom vedtaket vart gjennomført, kunne ein risikere at det blir umogleg å få medhald i klaga eller i alle fall at det blir vanskeleg og kostbart å følgje opp

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1528 - SYKKYLVEN
Gårdsnummer:	18
Bruksnummer:	40

Utskriftsdato/klokkeslett:	07.07.2026 kl. 14:04
Produsert av:	Berit Flaten
Attestert av:	Sykkylven kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	SOLVANG
Etableringsdato:	12.10.1945
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal av teig(er) med flere matrikkelenheter der 18 / 40 inngår	856,4 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050879	SØRGÅRD AGNIESZKA SYLWIA		Kyrkjevegen 206 6230 SYKKYLVEN	1 / 2
Hjemmelshaver		280174	SØRGÅRD SVEIN TORE		Kyrkjevegen 206 6230 SYKKYLVEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		050879	SØRGÅRD AGNIESZKA SYLWIA		Kyrkjevegen 206 6230 SYKKYLVEN	
Eier registrert hos Skatteetaten		280174	SØRGÅRD SVEIN TORE		Kyrkjevegen 206 6230 SYKKYLVEN	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6918313	374623		856,4 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	12.10.1945				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1528 - 18/3	0	
		Mottaker	1528 - 18/40	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.12.2020			brunsind	26.01.2021
Oppmålingsforretning	20/4097	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1528 - 18/39	0	
		Berørt	1528 - 18/40	0	
		Berørt	1528 - 18/45	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.12.2020			brunsind	26.01.2021
Oppmålingsforretning	20/4097	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1528 - 18/39	0	
		Berørt	1528 - 18/40	0	

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.12.2020			brunsind	26.01.2021
Oppmålingsforretning	20/4097	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1528 - 18/39	0	
		Berørt	1528 - 18/40	0	
		Berørt	1528 - 18/45	0	
		Berørt	1528 - 18/46	0	
		Berørt	1528 - 18/54	0	
		Berørt	1528 - 18/168	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	20.12.2012			sindre-brunvold	20.12.2012
Annen forretningstype	12/1366				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	1528 - 18/168	3 886,5
Berørt	1528 - Mnr mangler	0
Berørt	1528 - Mnr vann mangler	0
Berørt	1528 - 18/1	0
Berørt	1528 - 18/3	0
Berørt	1528 - 18/4	0
Berørt	1528 - 18/6	0
Berørt	1528 - 18/10	0
Berørt	1528 - 18/39	0
Berørt	1528 - 18/40	0
Berørt	1528 - 18/45	0
Berørt	1528 - 18/46	0
Berørt	1528 - 18/47	0
Berørt	1528 - 18/96	0
Berørt	1528 - 18/103	0
Berørt	1528 - 18/145	0
Berørt	1528 - 18/161	0
Berørt	1528 - 18/165	0
Berørt	1528 - 18/166	0
Berørt	1528 - 18/167	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Kyrkjevegen	1046	206		Grunnkrets	0206	Tynes	Nei
					Stemmekrets:	1	AURE	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn:	08041001	Sykkylven	
				6918321 374620	Postnr.område:	6230	SYKKYLVEN	
					Tettsted:	6133	Sykkylven	

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

Bygningsnr: 300 851 410
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6918315 Øst: 374620
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	186	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	158,4	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.01.2021
Bruksareal totalt:	158,4			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	04.11.2021
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	158,4	0	158,4	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1046 Kyrkjevegen 206	H0101	Bolig	158,4	4	Kjøkken	2	2	18/39

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	280174	SØRGÅRD SVEIN TORE		Kyrkjevegen 206 6230 SYKKYLVEN

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 180 176 780
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6918320 Øst: 374629
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygning revet/brent
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	216	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	12.10.1945
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	12.10.1945
Bruksareal totalt:	216			Tatt i bruk:	12.10.1945
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei	Bygning godkjent for riving/brenning:	14.01.2020
				Bygning revet/brent:	09.02.2021

Etasjer

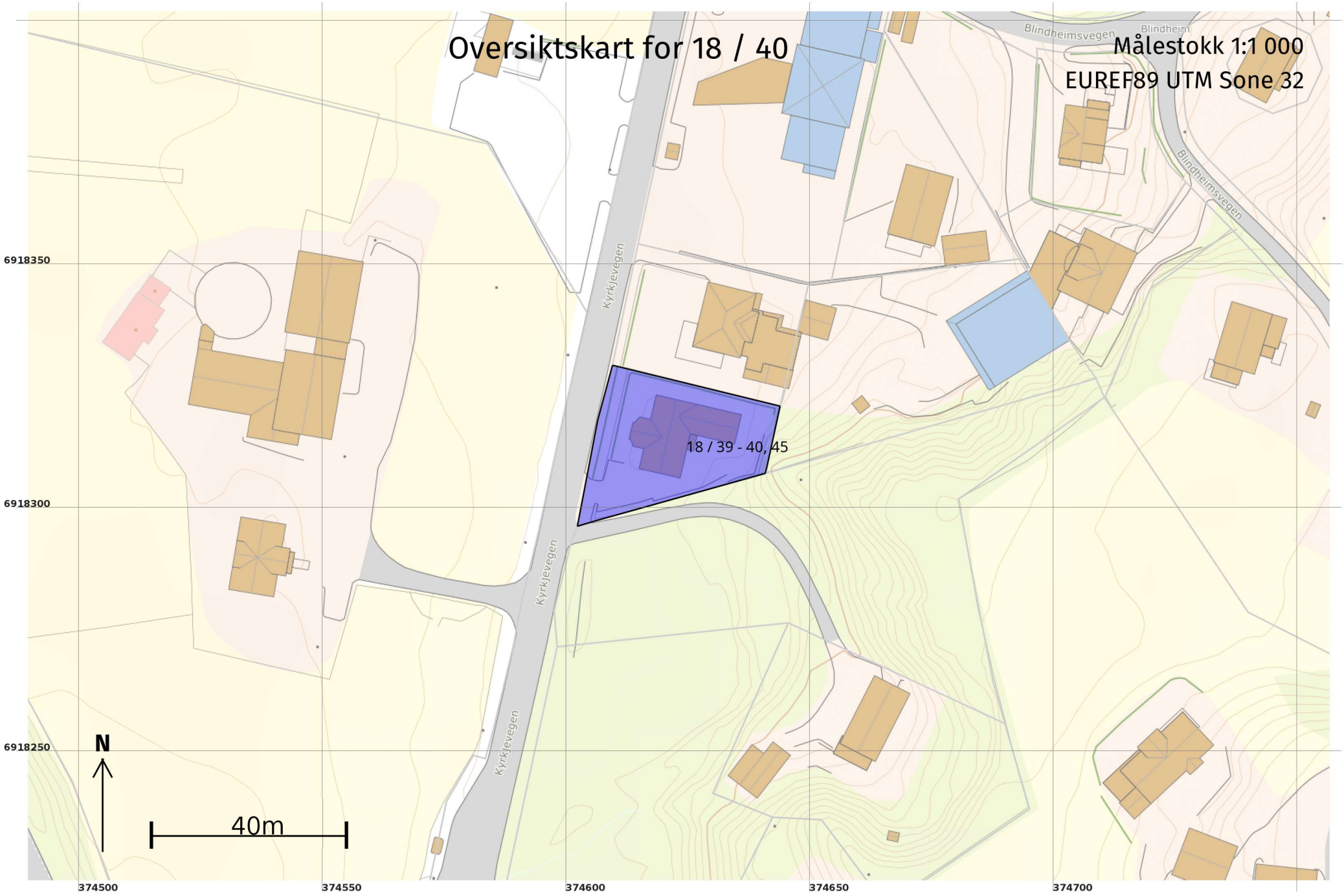
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	60	0	60	0	0	0
H01	1	80	0	80	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0

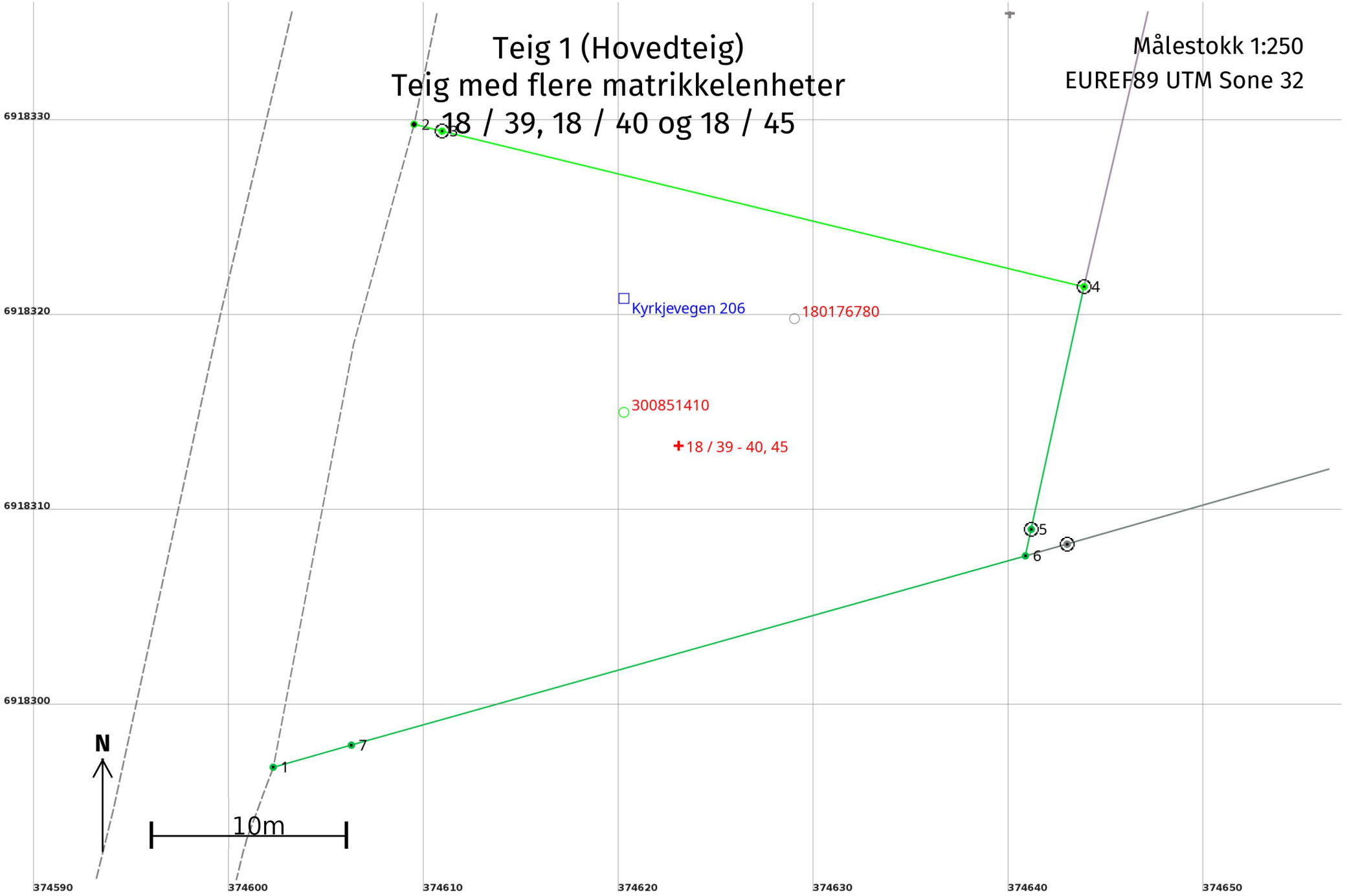
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	200	5	Kjøkken	1	1	18/40

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		EIDE JOHN		
Tiltakshaver		EIDE SOLFRID J YNDESTAD		
Tiltakshaver		OKANOVIC RASIM		
Tiltakshaver		OKANOVIC SACA		
Tiltakshaver		STENSETH *DØD*		


Oversiktskart for 18 / 40
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
18 / 39 - 40, 45
Kyrkjevegen
Blindheimsvegen
Blindheim
6918350
6918300
6918250
374500
374550
374600
374650
374700
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
Teig med flere matrikkelenheter
18 / 39, 18 / 40 og 18 / 45
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6918330
6918320
6918310
6918300
374590
374600
374610
374620
374630
374640
374650
Kyrkjevegen 206
180176780
300851410
18 / 39 - 40, 45
1
2
3
4
5
6
7
N
10m

Areal og koordinater

Areal: 856,4 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6918313 **Øst:** 374623

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6918297,00	374602,28		Veg midt	10 Terrengmålt	14	
			33,78	Hjelpelinje vegkant		500	
2	6918329,97	374609,50		Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			1,48				
3	6918329,62	374610,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			33,86				
4	6918321,64	374643,85	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
			12,73				
5	6918309,20	374641,14		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			1,39				
6	6918307,84	374640,84		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			35,89				
7	6918298,13	374606,29		Ukjent	10 Terrengmålt	14	
			4,17				

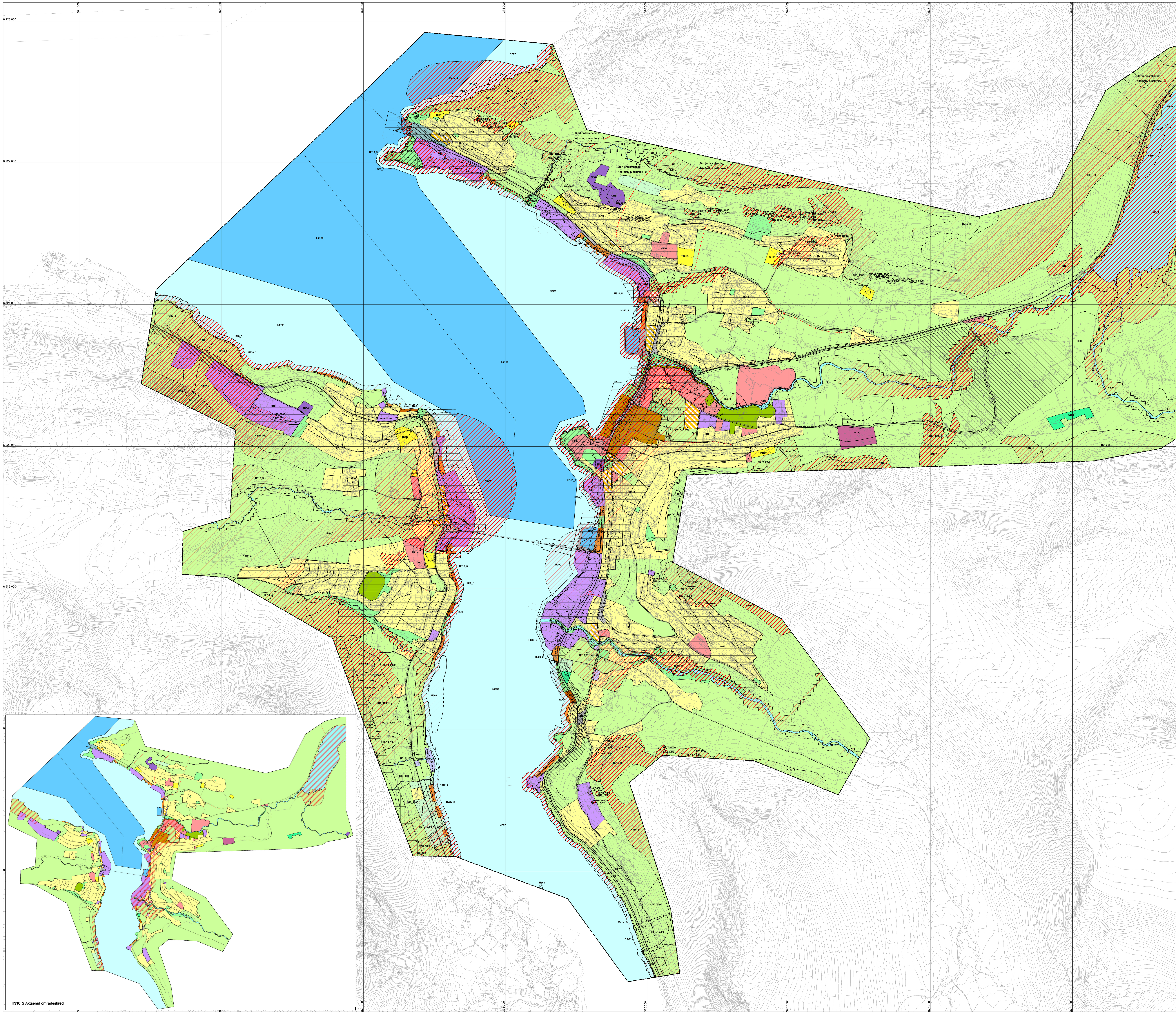
Egenregistrerte opplysninger

Opplysningene er registrert av nåværende eller tidligere rettighetshaver.

Kyrkjevegen 206-H0101 Bygningsnummer: 300851410

	Egenregistrerte data	Gyldig fra-til	Kilde	Dato registrert
Energikilde	Elektrisitet	2021 -	Byggesaksdokumenter	11.03.2026
Oppvarming	Annen oppvarming	2021 -	Byggesaksdokumenter	11.03.2026
	Elektrisk	2021 -	Byggesaksdokumenter	11.03.2026

Avløp	Offentlig kloakk	2021 -	Byggesaksdokumenter	11.03.2026
Byggeår	2021	-	Byggesaksdokumenter	11.03.2026
Vannforsyning	Offentlig vannverk	2021 -	Byggesaksdokumenter	11.03.2026
Bruksareal	166m2	2021 -	Byggesaksdokumenter	11.03.2026



TEGNFORKLARING

PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Noverande / **Framtidig**

BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

Noverande	Framtidig
Bustader	Bustader
Sentrumsformål	
Forretningar	
Offentlig eller privat tenesteyting	
Næringsvirksbygningar	Næringsvirksbygningar
Idrettsanlegg	
Andre typar bygningar og anlegg	Andre typar bygningar og anlegg
Grav- og urnelund	
Kombinert byggje og anleggsformål	Kombinert byggje og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Veg
- Hamn
- Parkering

SAMFERDSELLINJER MED VERTIKALNIVÅ

Noverande	Framtidig
	Hovedveg - Tunnel
Hovedveg - På bakken	Hovedveg - På bakken
Hovedveg - Bro	
Samleveg - På bakken	Samleveg - På bakken
Adkomstveg - På bakken	Adkomstveg - På bakken
Gang/Sykkelveg - På bakken	Gang/Sykkelveg - På bakken
Gangveg - På bakken	
Turveg/turdrag - På bakken	Turveg/turdrag - På bakken

SAMFERDSELLINJER UTAN VERTIKALNIVÅ

- Skipsled

GRØNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Friområde
- Park

MILITÆRFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

Noverande	Framtidig
LNFR for tiltak basert på gardens ressursgrunnlag	
LNFR for spreidde bustader	LNFR for spreidde bustader
LNFR for spreidde næringsbygningar	LNFR for spreidde næringsbygningar

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §11-7 nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Farleier
- Småbåthamn
- Friluftsområde

OMSYNSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT OMSYN

- H530 - Omsyn friluftsliv
- H560 - Omsyn naturmiljø
- H570 - Omsyn kulturmiljø

BANDLEGGINGSONER

- H730 - Bandlegging etter lov om kulturminner (R)
- H740 - Bandlegging etter andre lover (Energilova)

DETALJERINGSONER

- H910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

FARESONER

- H310_1 Faresone ras og skredfare sannsyn 1-100, 1-1000, 1-5000
- H310_2 Aktsemdsone for områdeskred
- H310_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang
- H310_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred
- H310_5 Flombølgeoppskyllingssone
- H320_1 Faresone flaum
- H320_2 Aktsemdsone flaum
- H320_3 Faresone stormflo
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- H390 Aktsemdssone storulukke

SIKRINGSONER

- H190 - Mineralressursar

STØYSONER

- H210 - Raud sone iht T-1442
- H220 - Gul sone iht T-1442

LINJESYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- KpBestemmelseOmråde
- Strandlinje sjø - Marin grense

N

0 100 200 300 400 500 Meter

Kartuttrekk: 10.06.2016	Koordinatsystem: Euref89 – UTM 32	Ekvidistanse: 5 meter
Kilde for basiskart: Sykkylven kommune	Høgdereferanse: NN2000	Målestokk: 1:8 000
		Arkstørrelse: Utvida A0 (900*1245)

Sykkylven kommune

Kommunedelplan for Sentrum - Ikornnes

2019 – 2029

Sakshandsaming i følgje Plan- og bygningsloven - Pbl.2008	Dato	Saksnummer	Signatur
Kunngjering av oppstart av planarbeid	06.09.2017	65/17	NH
1. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker	10.09.2018	41/18	NH
1. gangs offentleg ettersyn i tidsrommet	10.09-29.10.2018		
2. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker	04.03.2019	16/19	NH
2. gangs offentleg ettersyn i tidsrommet	10.04-12.06.2019		
3. gangs handsaming i det faste utvalet for plansaker	10.12.2019	72/19	NH
Vedtak i kommunestyret:	16.12.2019	103/19	NH
Mindre endring: Eigedomane knytt til tidlegare Aure barneskule endrar arealformål frå "offentleg og privat tenesteyting" til "bustad" og "friområde". Eigedomane knytt til tidlegare Vik barneskule endrar arealformål frå "offentleg og privat tenesteyting" til "bustad" og "friområde".	Aure: 28.02.2024 Vik: 29.05.2024	Aure: PS-06/24 Vik: PS-17/24	ASR ASR

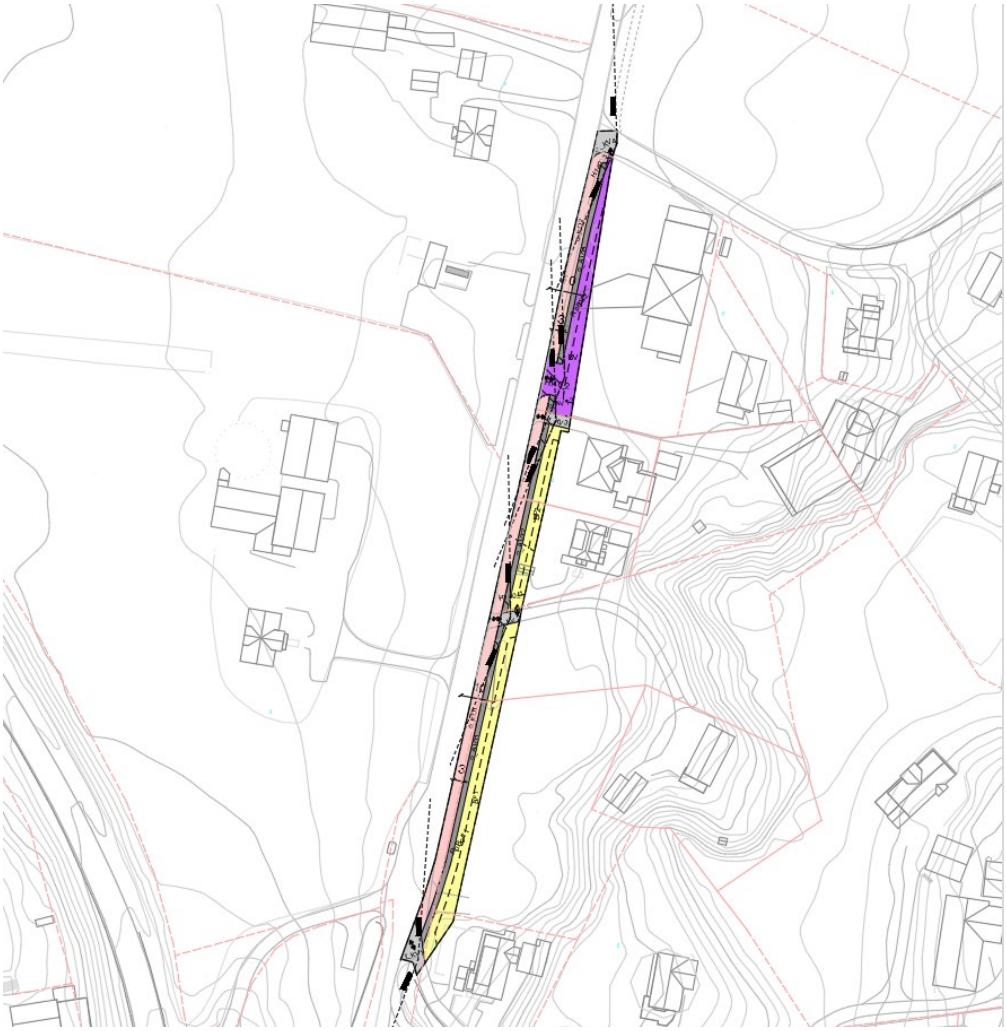
Tiltakshavar: **Sykkylven kommune**	Arkivsakld - PlanId: **2017/600 - 15282017004**
Planen er utarbeidd av: **Sykkylven kommune, teknisk eining**	Plankartdato: **16.12.2019**

nordplan
arkitektur
konstruksjon
landskap

Detaljregulering for fortau Blindheim - Tynes

Detaljreguleringsplan

Oppdragsgivar	Sykkylven kommune
Oppdrag	Detaljregulering fortau Blindheim - Tynes
Rapport type	Planomtale
Prosjektnr.	21235
Dato	23.08.2023



INNHALDSLISTE

1 KORT OM PLANFORSLAGET 5

1.1 FORORD 5
1.2 AKTØRAR 5
1.3 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET 5
1.4 EKSISTERANDE SITUASJON 6
1.5 SAMANDRAG 7

2 PLANGRUNNLAG 8

2.1 PLANSITUASJON 8
2.1.1 STATLEGE OG KOMMUNALE FØRINGAR 8
2.1.2 KOMMUNEDELPLANEN SIN AREALDEL 8
2.1.3 GJELDANDE OG TILGRENSANDE REGULERINGSPLANAR 8
2.2 ANALYSAR SOM ARBEIDET ER BASERT PÅ 10
2.2.1 ANALYSAR OG UTGREIINGAR SOM LIGG FØRE VED OPPSTART 10

3 PLANPROSESSEN 11

3.1 OPPSTARTSMØTE OG FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET 11
3.2 VURDERING ETTER *FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER* (KU FORSKRIFTA) – PLANPROGRAM 11
3.3 MEDVERKNAD 12
3.4 KONKLUSJON OG SAMLA VURDERING AV INNKOMNE INNSPEL 12

4 PLANOMRÅDET – EKSISTERANDE SITUASJON 13

4.1 BRUK AV PLANOMRÅDET 13
4.1.1 STADEN SIN KARAKTER, BYFORM OG ESTETIKK 13
4.2 KULTURMINNE OG KULTURMILJØ 14
4.3 LANDSKAP 14
4.3.1 TOPOGRAFI 14
4.3.2 LOKALKLIMA 15
4.4 FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG BRUK 15
4.5 NATURVERDIAR, VILTINTERESSER, ØKOLOGISKE FUNKSJONAR 15
4.6 GRUNNFORHOLD 16
4.7 JORDRESSURSAR/LANDBRUK/SKOGBRUK 18
4.8 TEKNISK OG SOSIAL INFRASTRUKTUR 19
4.8.1 TRAFIKKFORHOLD 19
4.8.2 VATN- AVLØP – OVERVATN 20
4.8.3 HØGSPENTLINJER, LEDNINGAR I GRUNNEN OG TRAFOSTASJONAR 21
4.9 BARN OG UNGE SINE INTERESSER 21
4.10 UREINING 22
4.10.1 STØYFORHOLD 22
4.10.2 LUFTUREINING 22
4.10.3 UREINA GRUNN 22

5 RISIKO OG SÅRBARHEIT 23

5.1 OPPSUMMERING KONKRETE TILTAK 23

6 SKILDRING AV PLANFORSLAGET 24

6.1 PLANLAGT AREALBRUK 24
6.1.1 PLANKART 24
6.1.2 REGULERINGSFØREMÅL 25
6.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFØREMÅL 25
6.2.1 GENERELT 25
6.2.2 FORTAU 25
6.2.3 BUSTADER-FRITTLIGGJANDE-SMÅHUS OG BENSINSTASJON/VEGSERVICEANLEGG 25
6.2.4 AVKØYRSLER 26
6.2.5 ANNAN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG 26
6.3 UNIVERSELL UTFORMING I PLANFORSLAGET 26
6.4 OMSYNSSONER 26
6.5 FØRESEGNOMRÅDER 26

7 VERKNADER AV PLANFORSLAGET 27

7.1 TRAFIKKFORHOLD, TRAFIKKTRYGGLEIK OG FRAMKOME. 27
7.2 KULTURMINNE OG MILJØ 27
7.3 LANDSKAP 27
7.4 FRILUFTSAREAL, REKREASJONSVERDI OG REKREASJONSBRUK 27
7.5 NATURMANGFALD 27
7.6 JORDRESSURSAR/LANDBRUK/SKOGBRUK 27
7.7 BARN OG UNGE SINE INTERESSER 27
7.8 UNIVERSELL TILGJENGE 28
7.9 AVVEGING AV VERKNADER 28

nordplan arkitektur konstruksjon landskap	Prosjektnr: **21235**	Dato: **23.08.2023**		
Status /Rev:	Rev. gjeld:	Dato:	Sign:	KS:
0	Utkast	14.09.22	MKB	BHM
0	Utkast	15.12.22	MF	MKB
0	Til 1. handsaming	30.01.23	MF	MKB
1	Revisjon – beskriv. Endre bredde på fortau til 3 meter.	23.08.23	MF	MKB
Kontaktinformasjon: Nordplan AS Pb 224 6771 Nordfjordeid Tlf: 57 88 55 00 www.nordplan.no		Kundeinformasjon: Sykkylven kommune https://www.sykkylven.kommune.no/ Kontaktperson: Bjarte Hovland		
Prosjektleiar: Monica Flatnes		Sign: Monica Flatnes		
Kontrollert av: Monica Knoblauch Brathaug		Sign: Monica Knoblauch Brathaug		

1 Kort om planforslaget

1.1 Forord

Nordplan sin planmal er basert på Kommunal- og Moderniseringsdepartementet (KMD) si detaljerte sjekkliste for planomtale, og er inndelt i tema i tråd med denne sjekklista. Nordplan har, der vi har funne det føremålstenleg, justert på rekkjefølgja til nokre tema i sjekklista, samt slått saman nokre overskrifter og lagt til nokre få punkt.

1.2 Aktørar

Plankonsulent Nordplan AS utarbeider på vegne av tiltakshavar Sykkylven kommune ein reguleringsplan som legg rammer og føringar for detaljregulering fortau Blindheim - Tynes.

Kontaktpersonar:
Kommunen: Bjarte Hovland
Nordplan AS: Monica Flatnes/Monica K. Brathaug

Oppdraget er utført i perioden januar 2022 – august 2023.

1.3 Lokalisering og avgrensing av planområdet

Planområdet ligg på Blindheim – Tynes i Sykkylven kommune, vist med raud sirkel i kartutsnittet nedanfor.



Fig. 1 Oversiktskart - Planområdet ligg på Blindheim - Tynes i Sykkylven kommune, planområdet er merka med raud sirkel. (Kjelde: Norgeskart.no)

Planavgrensinga ved varsel om oppstart er vist med svart stipla linje i kartutsnittet nedanfor, og har eit samla areal på 2,4 dekar (daa). Denne er minska undervegs i arbeidsprosessen, som vist i kartutsnittet i figur. 3, og planområdet har no eit samla areal på ca. 2,0 dekar (daa).

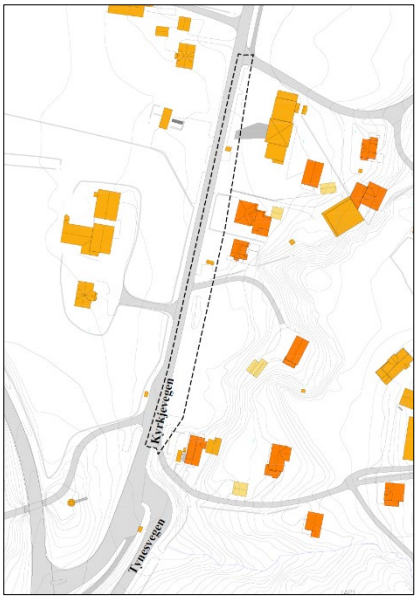


Fig. 2 Kartutsnitt som viser varsla planavgrensing. Nordplan

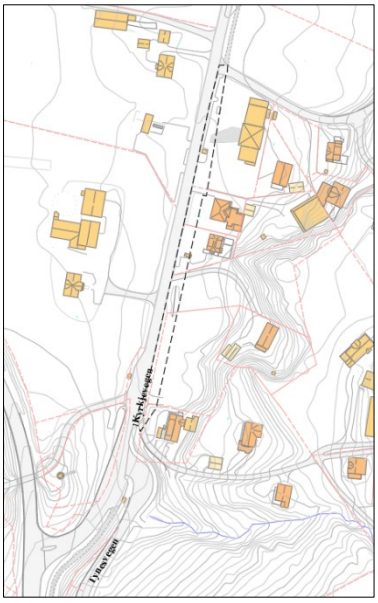


Fig. 3 Kartutsnitt som viser gjeldande planavgrensing. Nordplan

1.4 Eksisterande situasjon

Flyfotoet viser dagens arealbruk innanfor planområdet. Arealet er i hovudsak nytta til annet vegareal, bustadareal, bensinstasjon og avkøyrsler.

Meir detaljert om arealbruken i dag i kapittel 4.



Fig. 4 Flyfoto (Norgeibilder). Planområdet ved varsel om oppstart er merka med stipla linje



Fig. 5 Flyfoto (Norgeibilder). Gjeldande planområde er merka med stipla linje

1.5 Samandrag

Føremålet med planarbeidet er å detaljregulere ei fortausløysing langs Kyrkjevegen på Blindheim – Tynes, som vil erstatte den gjeldande reguleringsplanen som viser gang- og sykkelveg på strekninga. I den nye planen vil ein endre gang- og sykkelvegen i eksisterande plan til fortau, frå krysset ved Tynesvegen og bort til krysset ved Blindheimsvegen. Den gamle løysinga med gang- og sykkelveg er mykje meir plasskrevjande enn ei løysing med fortau. Med denne løysinga vil ein kunne minimere inngrepa i eigedomane langs den kommunale vegen.

Planen vil ikkje endre busetnaden i området, eller legge til rette for andre tiltak enn det som er planlagt i den gjeldande planen, utover endring frå gang- og sykkelveg til fortau.

2 Plangrunnlag

2.1 Plansituasjon

2.1.1 Statlege og kommunale føringar

Tiltaket vedkjem følgjande rikspolitiske/statlege retningsliner:

Statlege planretningsliner, jf. Pbl.08 §6-2

- ✓ For klima- og energiplanlegging i kommunane
- ✓ Samordna bustad-, areal og transportplanlegging
- ✓ Klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- ✓ Rikspolitiske retningsliner for styrking av barn og unge sine interesser i planlegging

2.1.2 Kommunedelplanen sin arealdel

I kommunedelplanens arealdel er arealet sett av til noverande bustad, noverande forretningar og framtidig gang- og sykkelveg. Kartet syner at delar av planområdet er innanfor aktsemdsone for områdeskred.

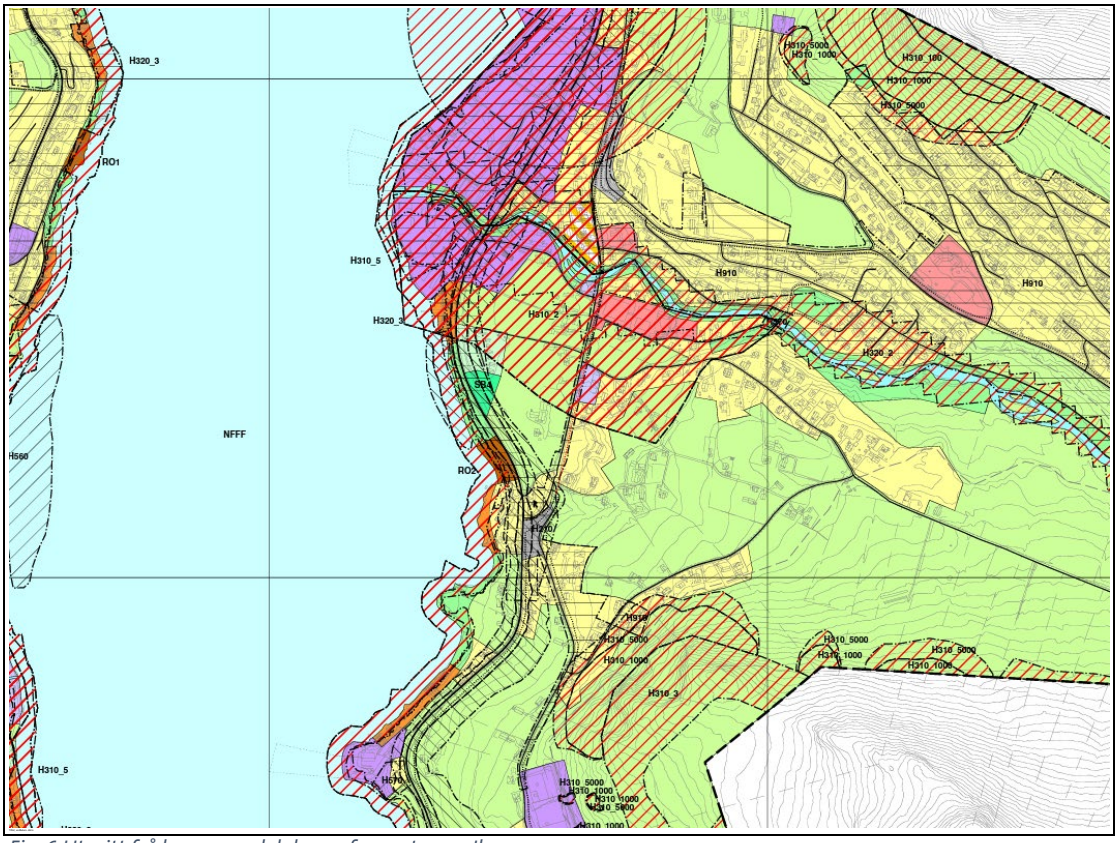


Fig. 6 Utsnitt frå kommunedelplanen for sentrum - Ikornnes

2.1.3 Gjeldande og tilgrensande reguleringsplanar

Gjeldande plan for området er reguleringsplan for gangveg Klokkehaug – Tynes datert 07.01.1982. Planen syner reguleringformål «gang- og sykkelveg» på austsida av Kyrkjevegen. Dei resterande reguleringsføremåla i planen er «Bustadar», «industri», «jordbruk» og «park, turveg, leik»

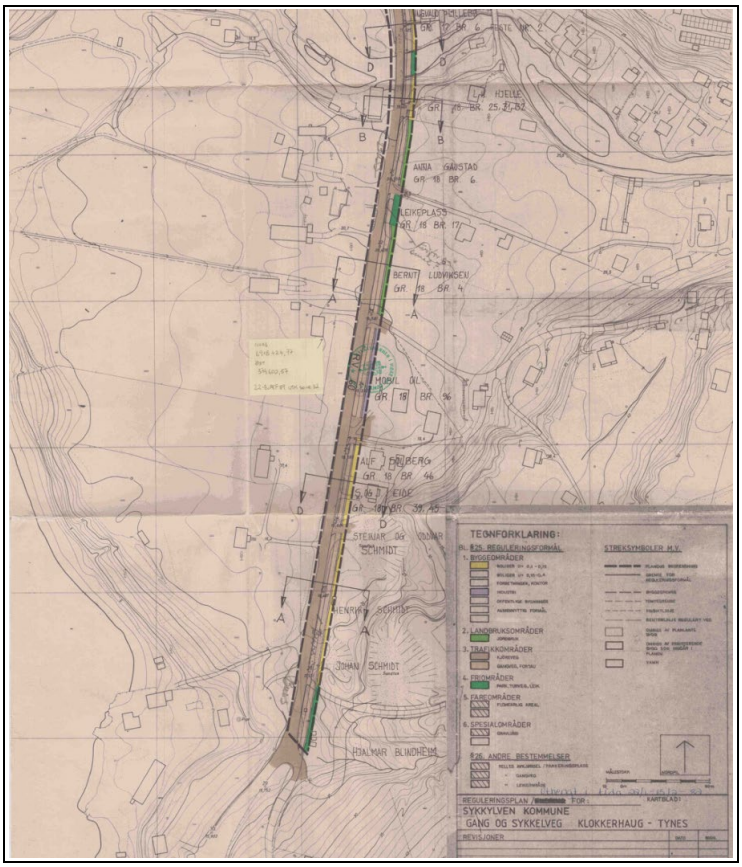


Fig. 7 Reguleringsplan for "Klokkehaug - Tynes", vedteken 07.01.1982

Nærområdet er omfatta av følgjande reguleringsplanar:

- ✓ Reg. plan for Tynesvegen, parsell 1, gjeldande frå 09.02.2022

Utsnitt frå kommunens kartløysing syner omriss av gjeldande planar. Raud stipla linje syner forslag til ny plangrense.

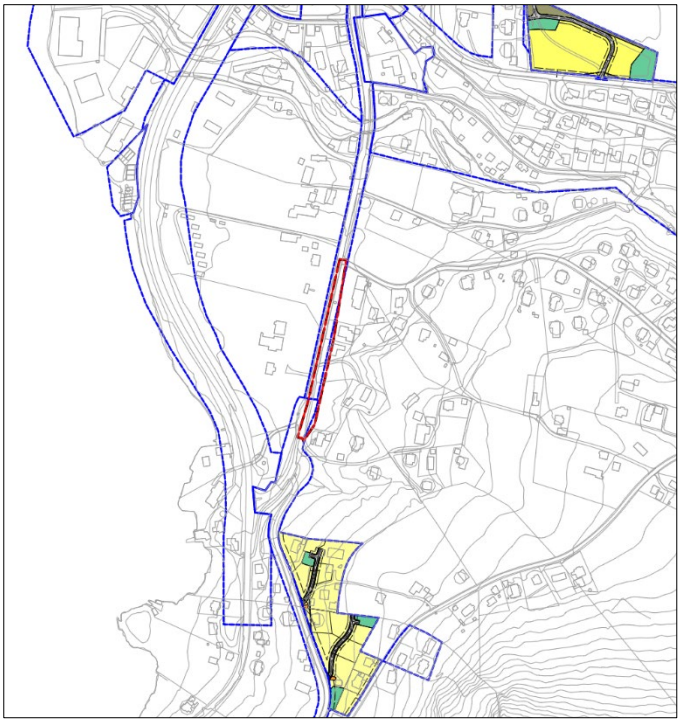


Fig. 8 Utsnitt av kart over gjeldande planar i området

Planen vil erstatte delar av følgjande planar:

- ✓ PlanID 15281982001, Reguleringsplan gangveg Klokkehaug – Tynes, gjeldande frå 07.01.1982
- ✓ PlanID 15282004001, Reguleringsplan for Tynesvegen parsell 1, gjeldande frå 09.02.2004.

2.2 Analysar som arbeidet er basert på

2.2.1 Analysar og utgreiingar som ligg føre ved oppstart

- Regional kvikkleirekartlegging, NVE nr 66/2019

- Heilskapleg risiko- og sårbarheit, grovanalyse for Sykkylven kommune, 2017.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte og føresetnader for planarbeidet

Plannamn er «Detaljregulering fortau Blindheim – Tynes». PlanID: 15282022001. Planen er ein detaljreguleringsplan etter plan- og bygningslova § 12 -3.

Det vart gjennomført møte med Sykkylven kommune i samband med oppstart av planarbeidet, 07.01.22. På møtet var Sykkylven kommune, tiltakshavar (her Sykkylven kommune) og Nordplan representert.

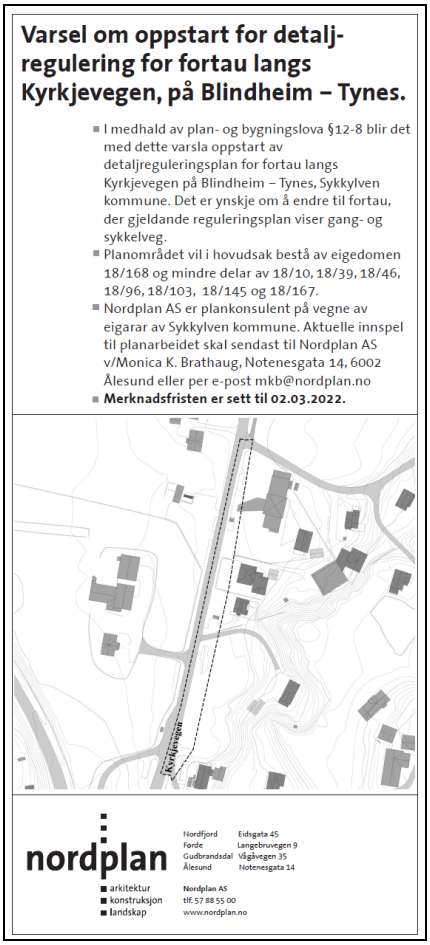
Følgjande er lagt til grunn som førande for planarbeidet:

- ✓ Gode løysingar for gåande/syklande skal innarbeidast i planen.
- ✓ Det vil ikkje bli lagt opp til nye avkøyrsler i planområdet. Ein bør likevel sjå på om det er behov for å gjere ei oppstramming av strukturen på dei eksisterande avkøyrslane.
- ✓ Fortausløysinga må koplast til dei tilgrensande løysingane for gåande og syklande.
- ✓ Fortauet skal vere universelt utforma.
- ✓ Kulturavdelinga på fylket må avgjere om det er naudsynt med arkeologiske undersøkingar.
- ✓ Delar av planområdet ligg i aktsemdområde for områdeskred kvikkleire, delar ligg i aktsemdområde marin leire. Ein bør her ha ein dialog med NVE om det er naudsynt med ytterlegare undersøkingar innanfor områdeskredsona om ein skal etablere fortau her.
- ✓ Bredda på fortauet bør ha ein bredde som tilfredsstillar brøyteutstyret som blir brukt på slike vegar i kommunen.
- ✓ Det skal settast krav i føresegnene om at fortau skal byggast etter ein standard etter gjeldande handbøker.
- ✓ Ein må undersøke med Sykkylven energi, Straumen nett og Telenor om det er leidningar i området ein må ta omsyn til.
- ✓ Kommunen vurderer det slik at ein ikkje treng å få gjennomført ei støyvurdering knytt til reguleringa, grunna at fortau ikkje vil auke støynivået.

3.2 Vurdering etter *Forskrift om konsekvensutredninger* (KU forskrifta) – planprogram

Vi har gjennomgått Forskrift om konsekvensutgreiing for planer etter plan- og bygningslova §§ 6, 8 og 10 (i kraft 01.07.2017). Vi finn ikkje grunnlag for eit automatisk KU-krav. For denne typen tiltak er det ikkje krav om planprogram.

3.3 Medverknad



Varsel om oppstart:

Planen vart i medhald av plan- og bygningslova § 12-8 kunngjort oppstarta med annonse i Nyss og e-post eller brev til grunneigarar, naboar, lokale og regionale høyringsinstansar. Frist for merknader var sett til 02.03.22. Planarbeidet er også annonsert på kommunen og Nordplan sine heimesider (nordplan.no).

Liste over varsla partar går fram av varslingsbrev, datert: 18.01.22. Det er kome inn 7 innspel i annonserings-perioden. Desse er summert opp og vurdert i eige skjema, vedlegg 01.

3.4 Konklusjon og samla vurdering av innkomne innspel

Kort samanfatta har ein teke med følgande innspel vidare i planarbeidet:

- Systemskifte mellom fortau og gang- og sykkelveg vil vurderast i planarbeidet.
- Handbok N100 og N101 leggast til grunn for planarbeidet.
- Fortauet vil tilpassast stadlege forhald, slik at ein oppnår ei best mogleg løysing.
- Ein vil vere varsam under opparbeiding av området, og dersom ein kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring. Tiltakshavar pliktar å underrette den som skal utføre arbeidet om dette, men står også sjølv ansvarleg for at det vert overhaldt.
- Ein er merksam på at det er ein eldre kalkomn på Blindheim. Ein vil varsle fylkeskommunen dersom tiltaket endrar seg slik at kulturminnet vert rørt.
- Ein vil følgje rettleiar «Samfunnstryggleik i kommunen si arealplanlegging»
- Område med fare, risiko eller sårbarheit skal merkast av i kartet som omsynssone.
- Prinsippet om universell utforming skal takast i vare i planlegginga, jamfør plan- og bygningslova §1-1
- Det er gjort kartlegging av fare for kvikkleireskred i Sykkylven kommune. Ein er gjort kjend med kva som gjeld for det aktuelle området.
- Det vert kravd ansvarsrett for Geoteknikk (RIG) i byggesak.

- Ein vil nytte NVE si internettside for arealplanlegging, særleg «kartbasert rettleiar for reguleringsplan»
- Dersom planen rører ved NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentleg ettersyn. Det er viktig at alle relevante fagutgreiingar innan NVE sine saksområde er vedlagt.

4 Planområdet – eksisterande situasjon

4.1 Bruk av planområdet

4.1.1 Staden sin karakter, byform og estetikk

Området er i dag brukt til sideareal til vegen, noko hage og eit strekke går over området til bensinstasjonen.



Fig. 9 Ortofoto av planområdet

Tilgrensande areal langs vegen i sør er nytta til fortau og i nord er den nytta til gang- og sykkelveg.

Langs planområdet ligg det fleire eigedomar med sitt hageområde mot plangrensa. Det er også etablert hekk på ein liten del av planområdet.

Planområdet går også over området til ein bensinstasjon.

4.2 Kulturminne og kulturmiljø

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller kulturmiljø innanfor planområdet, men det er gjort funn av kulturminne i tilgrensande områder. Ein vil vere varsam under byggeprosessen og gjennomføre arkeologiske registreringar dersom ein gjer eventuelle arkeologiske funn.

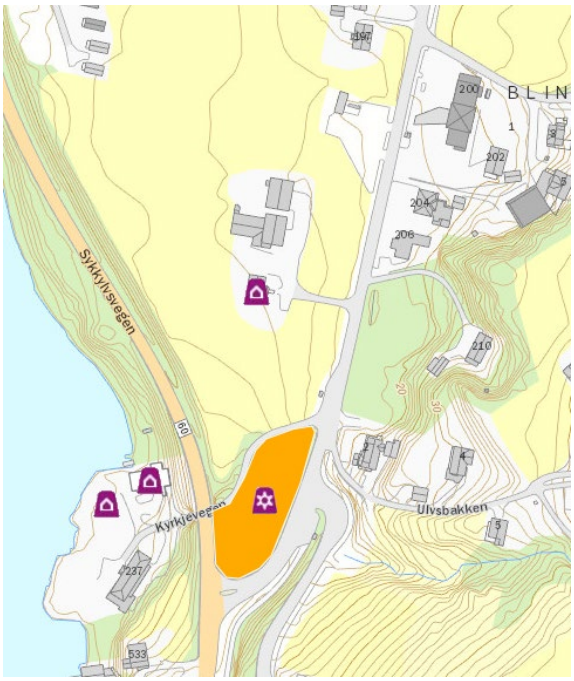


Fig. 10 Bildet viser registrert kulturminne i nærområdet. (kjelde Fylkesatlas.no)

4.3 Landskap

Planområdet ligg i landskapsregion 20 – Kystbygdene på Vestlandet i Norsk institutt for jord- og skogkartlegging (NIJOS) sin kartlegging av landskapsregionar i Norge. Regionen strekker seg frå Boknafjorden i sør til Romsdalsfjorden i nord. Landskapet er kupert og er prega av øyar, halvøyar og skjergard. Kysten på Sunnmøre er særleg prega av ruvande øyar. Klimaet er sterkt oseanisk med milde vintre. Næringsrik grunn gir stader med frodig vegetasjon, men det regionale preget er snautt og karrig.

Kysten har gamal busetting. Busettingsmønsteret ber preg av at tilgang til sjø har vore viktig. Landskapet i og rundt planområdet er vurdert til å være typisk for landskapsregionen slik den er skildra av NIJOS.

I sjølve planområdet er landskapet i hovudsak flatt, og opparbeida med vegareal, hagar og område for bensinstasjon.

4.3.1 Topografi

Planområdet ligg innanfor eit område som er registrert med mogleg marin leire og fare for kvikkleire.



Fig. 11 Utklipp av kvikkleirekartlegging (kjelde: fylkesatlas)

4.3.2 Lokalklima

Landsdelen har ei fuktig klima med mykje nedbør. Det vil truleg forsterkast som konsekvens av framtidig klimaendring. Det er milde vintrar og dermed liten snømengd. Vindmålingar frå målestasjonen på Vigra viser at kraftige vindar oftast kjem frå sørleg og sørvestleg retning. Planområdet vert ikkje vurdert til å ligge spesielt utsett til med tanke på dominerande vindretning.

4.4 Friluftsareal, rekreasjonsverdi og bruk

Hovudsakeleg er arealet innanfor planområdet utbygd med vegsystem, næring og bustadar. Tiltaket vil gi samanhengande tilbod for dei mjuke trafikantane, og på den måten gi tryggare tilkomst til dei eventuelle friluftsområda som er i nærleiken.

4.5 Naturverdiar, viltinteresser, økologiske funksjonar

Planområdet er hovudsakeleg utbygd med vegsystem, næring og bustadar, og det er ikkje konkrete registreringar i naturbasen eller i artskart om verdifulle naturtypar eller artar som kan verte påverka av planen.

Det er ikkje registrert viktige naturtypar innanfor planområdet, eller spesielle verdiar i høve biologisk mangfald.

Kunnskapsgrunnlaget vert med dette vurdert til å vere tilstrekkeleg, i samsvar med Naturmangfaldlova §8.

Forholdet til Naturmangfaldlova er drøfta vidare i kapittel 5 - ROS-analyse.

4.6 Grunnforhold

Området er kartlagt for kvikkleire, og resultata viser at det er stor sannsyn for kvikkleire i Sykkylven. Planområdet ligg under marin grense.

Temaet diskuterast nærare i ROS-analysen.

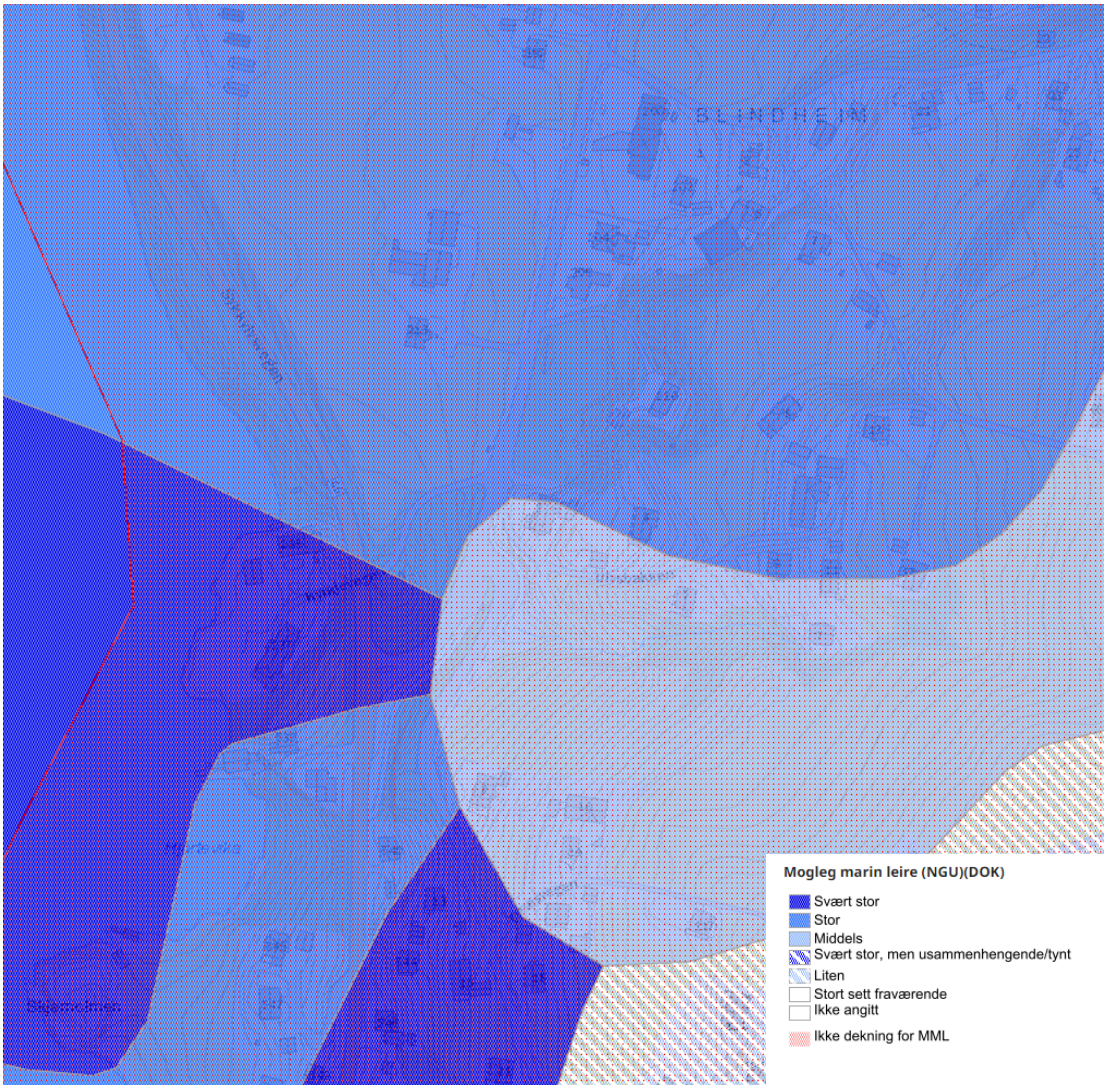


Fig. 12 Utsnitt frå fylkesatlas som syner område med mogleg marin leire.

Ein kan også sjå i kommunedelplanen at noko av planområdet ligg under faresone H310_2 «aktsemdsone for områdeskred». I NVE sin rapport «Regional kvikkleirekartlegging» er det ikkje påvist potensiell fare for områdeskred innanfor planområdet. Det påpeikast likevel at lokale skredfarar kan tilkome.

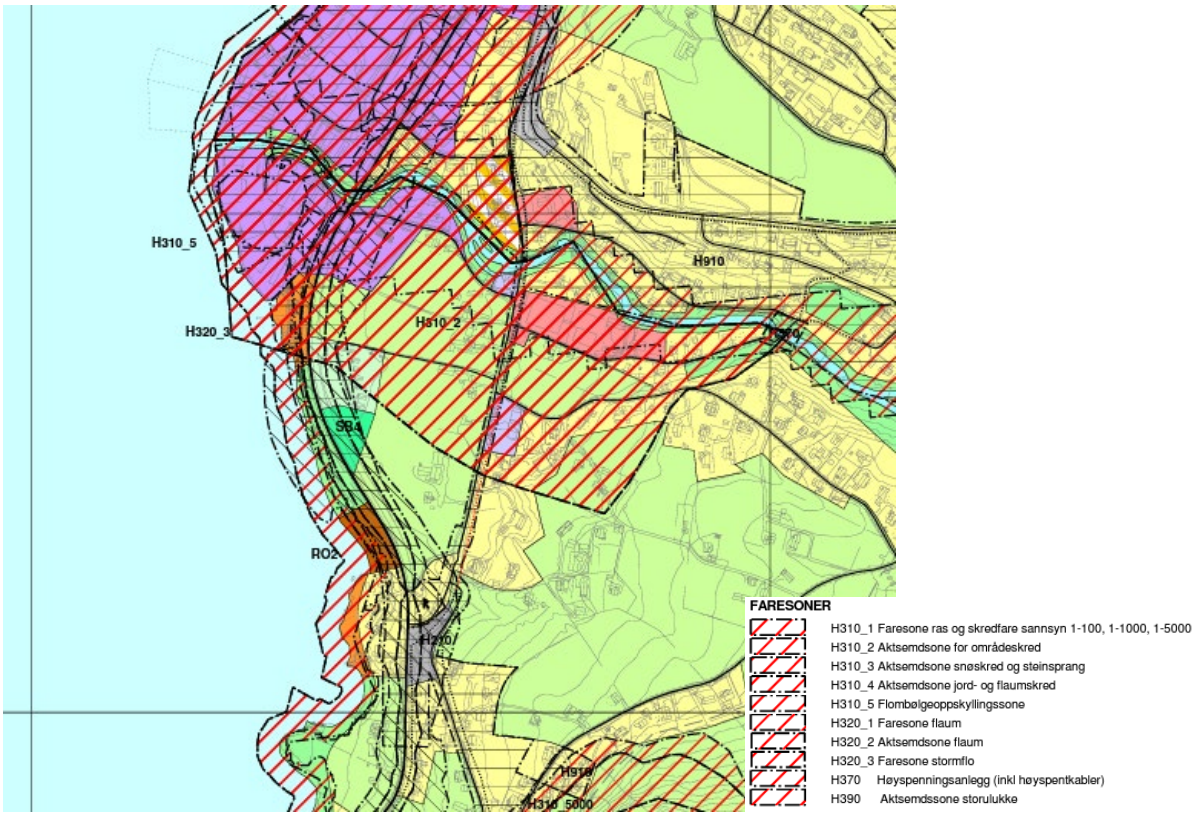


Fig.13 Utsnitt frå kommunedelplanen for sentrum - Ikornnes, kjelde sykkylven.kommune.no

Ut i frå biletet med kartlegging frå NVE nedanfor kan ein sjå at delar av planområdet er innanfor aktsemdområde for områdeskred.

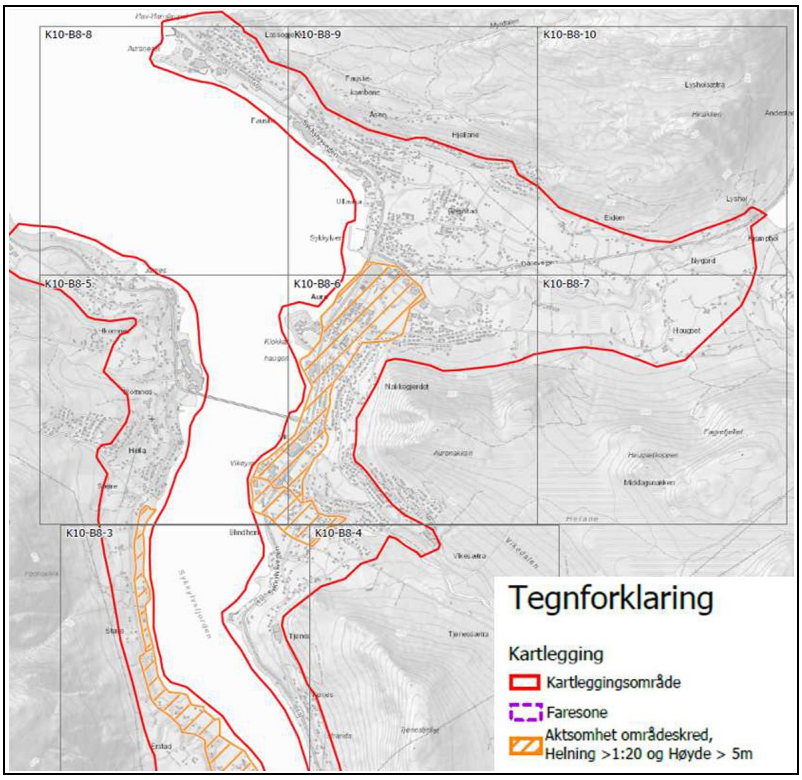


Fig. 14 Kartleggingsområde kvikkleire NVE

4.7 Jordressursar/landbruk/skogbruk

Jordbruksinteresser

Kartet nedanfor syner at det på motsett side av vegen for planområdet er der fulldyrka jord. Innanfor planområdet er der samferdsel, skog og bygd område.

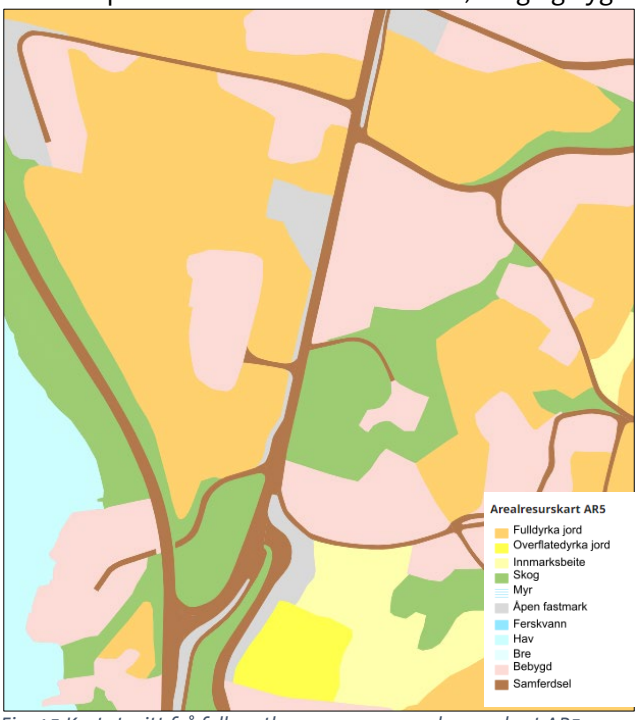


Fig. 15 Kartutsnitt frå fylkesatlas som syner arealressurskart AR5

Skogbruksinteresser

Kartutsnittet nedanfor syner skogtype innanfor planområdet. Skogen består av skogtypen lauvskog.

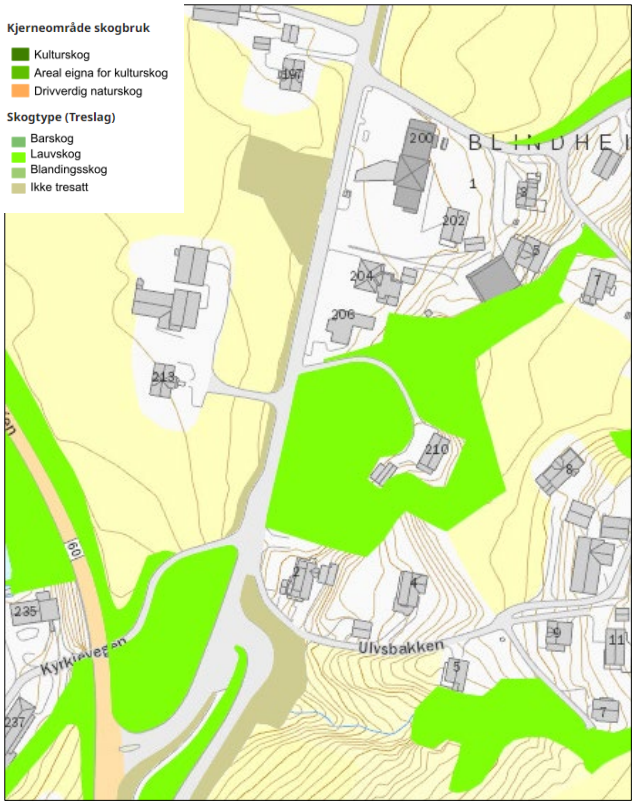


Fig. 16 Kartutsnitt frå fylkesatlas som syner skogbruk/skogtype

4.8 Teknisk og sosial infrastruktur

4.8.1 Trafikkforhold

Det er ikkje registrert trafikkmengd på kommunevegen. Ut i frå vegkart.no kan ein sjå at det ikkje har skjedd trafikkulykker på strekninga innanfor planområdet.



Fig. 17 Utklipp frå vegkart.no syner trafikkulykker som har vært i nærleiken.

Vegen er skuleveg, og ein strekning som manglar tilbod til gåande/syklande, mens det både før og etter denne strekninga er fortau/gang- og sykkelveg.

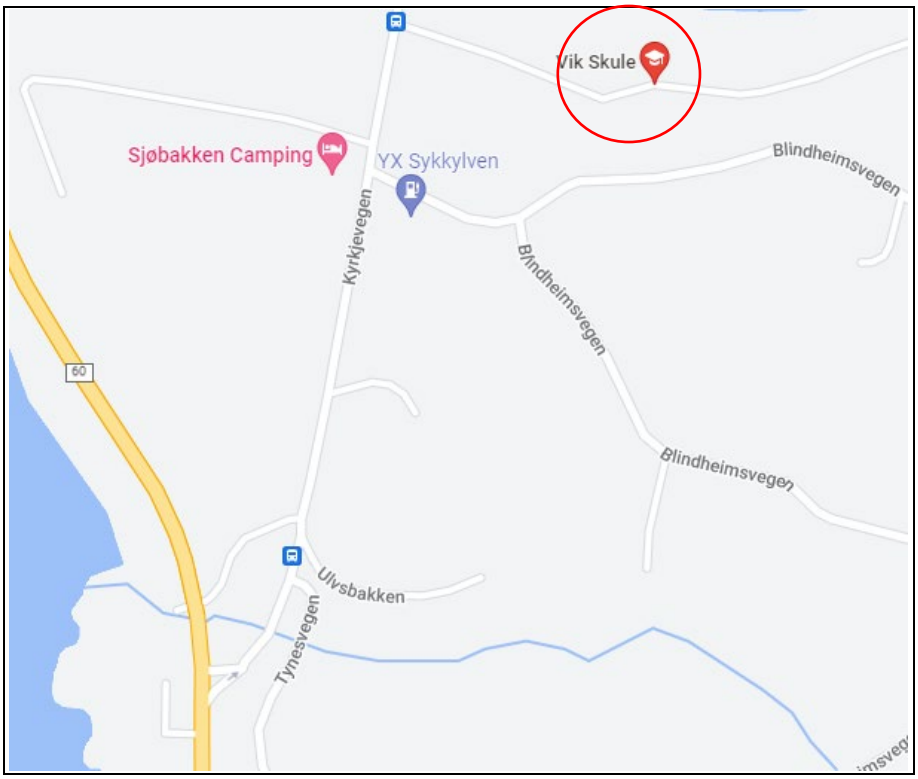


Fig. 18 Kartutsnitt som syner plassering av Vik skule.

Den kommunale vegen har fartsgrense 50 km/t.

Der er busshaldeplass på motsett side av vegen ved Ulvsbakken i planområdet, slik som ein kan sjå på kartet ovanfor.

Det er ikkje registrert vegbreidde i vegkartet på den kommunale vegen. Men vegstandarden er tilsynelatande god på hele strekninga innanfor planområdet.

4.8.2 Vatn- avløp – overvatn

Kartet nedanfor syner ein blå strek som illustrerer hovudvassleidning. Der kan ein sjå at leidninga kryssar vegen i begge ender av planområdet. Dette må ein ta omsyn til.



Fig. 19 Hovudvassleidning (blå) og overvassleidning (grøn) (kart frå Straumen nett)

4.8.3 Høgspentlinjer, ledningar i grunnen og trafostasjonar

Det er ikkje høgspentlinjer innanfor planområdet, som ein kan sjå på biletet nedanfor.

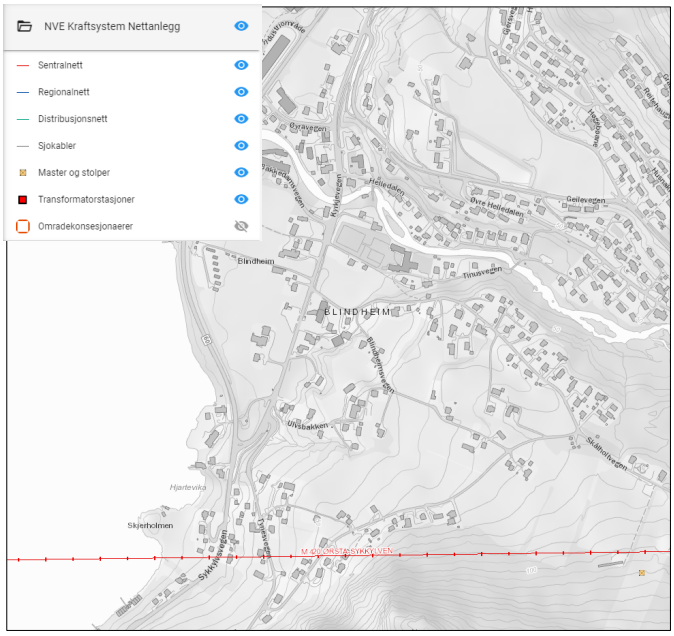


Fig. 20 Kartutsnitt frå NVE som syner leidningsnett

Bildet nedanfor syner kablar i området. Oransje linje i kartet syner at ein kan kome i konflikt med kablar ved Ulvsbakken, elles ligg dei på motsett side av vegen for tiltaket.



Fig. 21 Kablar i området. (kart frå Straumen nett)

4.9 Barn og unge sine interesser

Det er ikkje areal tilrettelagt for opphald og leik innanfor planområdet. For å ivareta barn og unge sine interesser, er det m.a. viktig å få til eit heilskapleg tilbod for gåande/syklande i planområdet, spesielt sidan strekninga er ein skuleveg.

4.10 Ureining

4.10.1 Støyforhold

Det er ikkje gjort støyvurderingar langs kommunalvegen. Ein ser det heller ikkje som naudsynt, då tiltaket ikkje vil endre støysituasjonen.

4.10.2 Luftureining

Det er ikkje kjend at der er luftforureining innanfor planområdet.

4.10.3 Ureina grunn

Det er ikkje kjend at grunnen innanfor planområdet er forureina.

5 Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse for planområdet er lagt ved som eige dokument.

Etter gjennomgang av ROS-sjekklista i vedlagt analyse, er det konkludert med følgande moglege hendingar innanfor planområdet som hamnar over grønt nivå:

- Kvikkleire. NGU sitt lausmassekart syner at grunnen hovudsakeleg består av marine avsetningar. Det er og sannsynleg å finne marine avsetningar under elveavsetningane. Delar av planområdet er kartlagt til aktsemdområde områdeskred i NVE sin eksterne rapport nr. 66/2019 «Risiko for områdeskred i Sykkylven kommune». Førekomst av kvikkleire kan ikkje utelukkast i desse områda.

5.1 Oppsummering konkrete tiltak

Det einaste som hamnar i gul kategori er omsynet til kvikkleiremoglegheita i området. Sørlege delen av planområdet ligg i omsynssone marin leire. Det er i desse områda anbefalt frå NVE at ansvarsområde geoteknikk (RIG) er belagt i forbindelse med byggesak. Dei nordlege delane av planområdet ligg innanfor aktsemdområde områdeskred. Forutsett at her ikkje vil vere graving i skråning har NVE anbefalt å sette bygging av planlagt fortau til tiltakskategori K0 utan forverring og at råda som er gitt i vedlegg 2 NVE-rettleiaren nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» vert følgt. Ansvarsområde geoteknikk (RIG) skal også her vere belagt i forbindelse med byggesak.

- Under byggesak skal det vere belagt ansvar på geoteknikk (RIG).
- Følgje råda som er gitt i vedlegg 2 i rettleiaren nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred»
- Vise omsyn til kablar/leidningar før og under byggeprosessen.

6 Skildring av planforslaget

Målsetting: Skape eit heilskapleg tilbod for gåande og syklande langs Kyrkjevegen på Blindheim - Tynes.

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Plankart

Planen omfattar hovudsakeleg reguleringsføremål innan kategorien «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», som køyreveg, fortau og annan veggrunn – teknisk anlegg. I tillegg inngår næringsområdet for bensinstasjonen og bustadområde.

Planlagt arealbruk er vist i plankartet nedanfor. Planforslaget er nærare skildra i kap. 6.2 – 6.3.

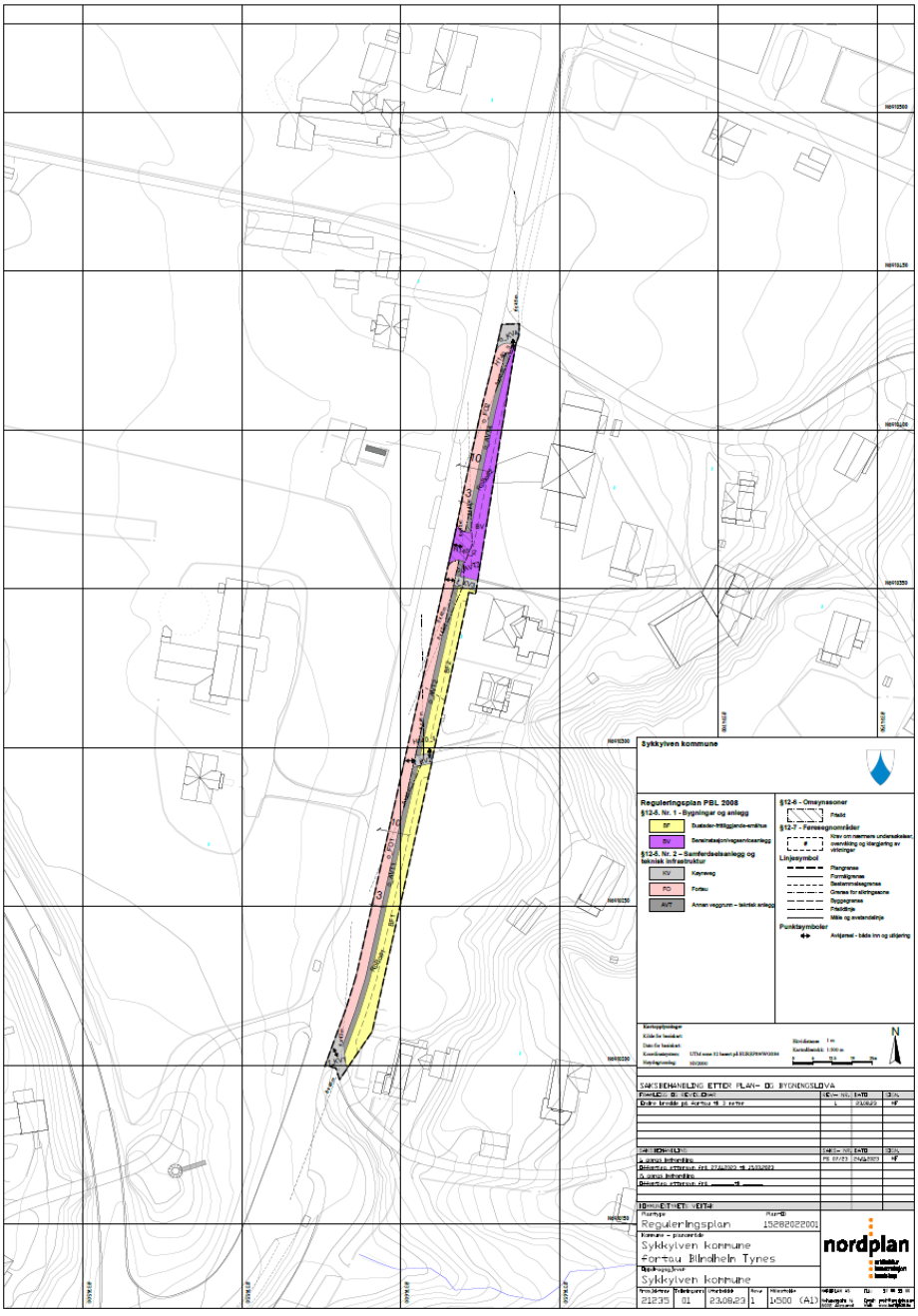


Fig. 22 Forslag til plankart, utarbeida av Nordplan AS

6.1.2 Reguleringsføremål

Arealet er fordelt på dei ulike reguleringsføremåla slik tabellen viser.

Tabell 1 Tabell over arealformål, utarbeida av Nordplan AS

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg	**Areal (daa)**
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus (2)	0,6
1360 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg	0,3
Sum areal denne kategori:	0,9
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Køyreveg (4)	0,1
2012 - Fortau (2)	0,6
2018 - Annan veggrunn – teknisk anlegg (4)	0,3
Sum areal denne kategori:	1,1
Totalt alle kategorier: 2,0	

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

6.2.1 Generelt

N100 «veg- og gateutforming» er lagt til grunn i planen. Køyrevegar, avkøyrsler og fortau skal utformast i samsvar med gjeldande vegnormalar med material av god kvalitet og ha ei estetisk god utforming. Nytt veganlegg skal utførast slik at det blir best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgjevnader.

Før utbygging av veganlegget, skal det utarbeidast ein byggeplan som detaljert viser utforming av veg, vegutstyr, skråningar m.m. i samband med utarbeiding av byggeplan for fortauet skal det lagast plan for eventuell naudsynt omlegging av kablar og leidningar.

6.2.2 Fortau

Fortau merka o_FO skal vere offentleg fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med linjeføring og breidder som vist i plankartet samt etter krav frå vegeigar. Fortauet skal opparbeidast med 3,0 meters breidde langs heile planområdet.

6.2.3 Bustader-frittliggjande-småhus og Bensinstasjon/vegserviceanlegg

For bustadarealet (BF) og næringsarealet (BV) er det berre teken med ei lita stripe i planområdet. Dette for å setje av nok plass til fortau, og ikkje regulere noko meir enn naudsynt. BYA må avklarast i eventuelle seinare reguleringsprosess.

6.2.4 Avkøyrsler

Avkøyrsler langs det kommunale vegnettet er vist med pilsymbol. Ved endringar på eksisterande kryss og avkøyrsler skal dei utformast i samsvar med N100 «Veg- og gateutforming».

6.2.5 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Området for annan veggrunn, teknisk anlegg, kan nyttast til skjering, fylling, grøft, rekkverk, mur, støyvoll/-skjerm og snøopplag. Teknisk infrastruktur som rør, kablar, veglys og slukar kan plasserast innanfor føremålet. Arealet skal ha same eigarform som tilsvarande tilgrensande vegareal.

Det kan etablerast interimsvegar innanfor arealet regulert til annan veggrunn.

6.3 Universell utforming i planforslaget

All planlegging og utbygging innanfor regulert område, skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjenge for alle, jf. handbok V129 «Universell utforming av veger og gater». I planen gjeld dette først og fremst tilrettelegging ved utforming av fortau samt kryssingspunkt. Detaljar må følgjast opp i byggeplanfasen.

6.4 Omsynssoner

Frisiktsoner er lagt inn i plankartet. Sjå reguleringsføresegnene for aktuelle tiltak.

6.5 Føresegnområder

Aktsemdområda for høvesvis marin leire og områdeskred er lagt inn i plankartet som føresegnområder. Sjå reguleringsføresegnene for aktuelle tiltak.

7 Verknader av planforslaget

7.1 Trafikkforhold, trafikktryggleik og framkome.

Det aktuelle området på Blindheim – Tynes er i dag ein strekning utan tilbod for mjuke trafikantar. I begge ender av denne strekninga er der løysingar for gåande og syklande, og etablering av eit tilbod her vil skape ein tryggare skuleveg og gi eit heilskapleg tilbod til dei som nyttar strekninga.

Ein vil med denne planen gå vekk i frå gang- og sykkelveg på strekninga, og heller etablere fortau. Dette vil vere med på å gi strekninga eit gatepreg, og ein vil krevje mindre areal frå dei tilliggjande eigedomane.

7.2 Kulturminne og miljø

Ei utbygging av fortau her vil ikkje kome i konflikt med kulturminne. Men ein er gjort merksam på at ein skal vise omsyn til at der er kulturminne i nærleiken, og stanse arbeidet dersom ein oppdagar noko som kan vere av betydning.

Planen har ikkje negativ verknad for kulturminne/-miljø.

7.3 Landskap

Området er i dag dominert av eksisterande veganlegg. Inngrepet vil gje ubetydelege konsekvensar for landskapet.

7.4 Friluftsareal, rekreasjonsverdi og rekreasjonsbruk

Etablering av fortau vil ikkje påverke friluftsareal negativt. Betre framkome for gåande og syklande vil ha positiv verknad. Planen legg til rette for å etablere eit godt og trafikksikkert tilbod for mjuke trafikantar.

7.5 Naturmangfald

Planforslaget har ingen konsekvensar for naturmangfaldet. Arealet er i all hovudsak utbygd i dag med veg og næring. Det er ikkje registrert viktige naturverdiar, viltinteresser, naturelement eller biologisk mangfald som må takast vare på innanfor planområdet.

7.6 Jordressursar/landbruk/skogbruk

Planforslaget får ingen konsekvensar for jordressursar/landbruk/skogbruk.

7.7 Barn og unge sine interesser

Planforslaget legg til rette for trygg ferdsel for gåande og syklande ved å etablere eit samanhengande tilbod innanfor planområdet.

7.8 Universell tilgjenge

Planforslaget vil binde saman tilbodet for dei mjuke trafikantane som er i begge ender av planforslaget. Med dette vil strekninga vere meir tilgjengeleg for alle. Universell utforming er ivaretatt i planen.

7.9 Avveging av verknader

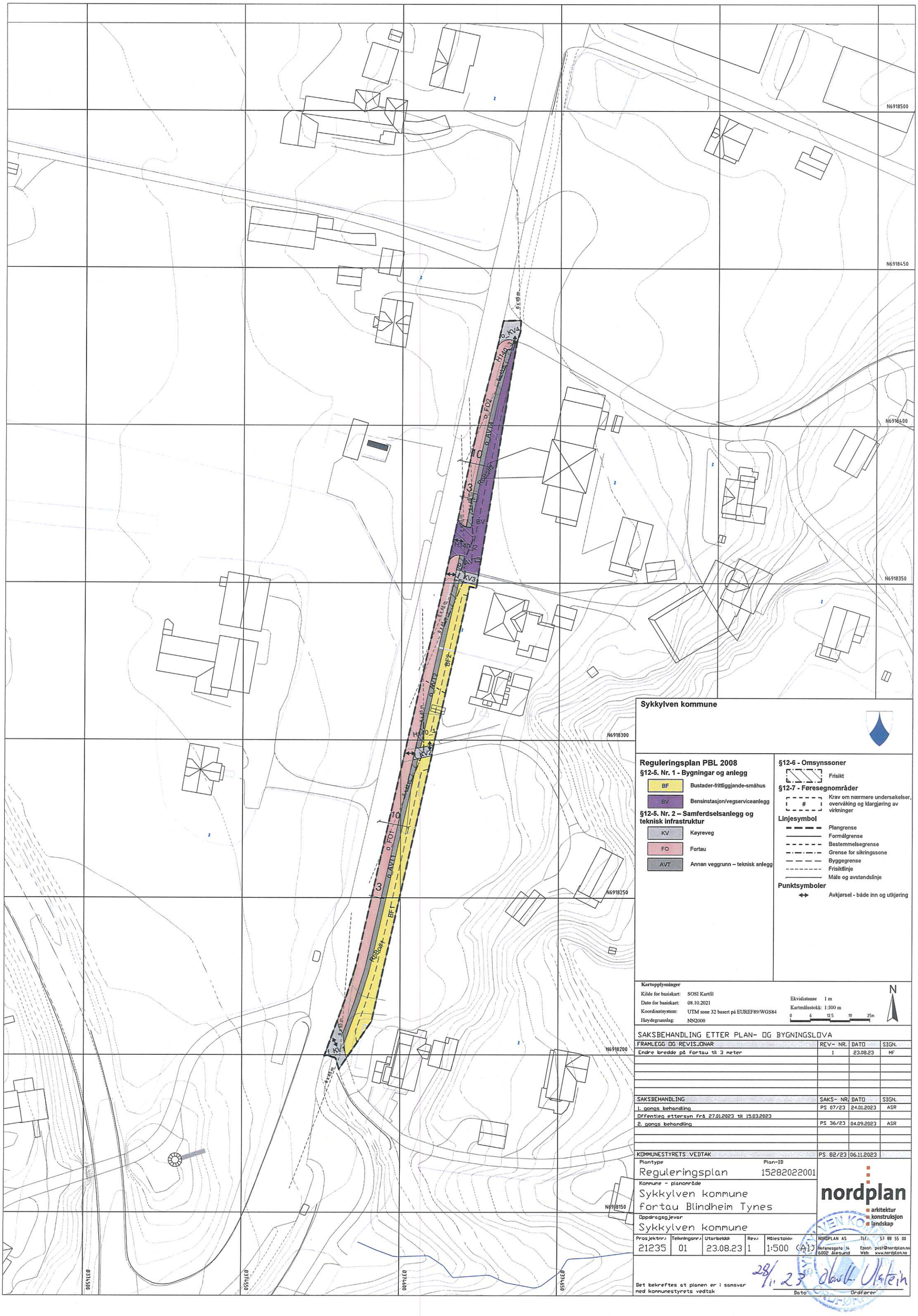
Det er ikkje avdekka at planforslaget vil ha særleg negativ verknad på samfunn og miljø. Planområdet er i stor grad utbygd med vegsystem og næring frå før. Det er ikkje registrert viktige naturverdiar, biologisk mangfald.

Samla sett er planforslaget venta å ha ein positiv verknad. Ei utbygging i tråd med planforslaget vil gje ei meir trafikksikker løysing og betre framkome for alle trafikantgruppene både innanfor planområdet og til/frå tilgrensande område.

Vedlegg

Følgande dokument skal følge saka:

- Føresegner, datert 15.12.2022
- Plankart, datert 23.08.2023
- Oppsummering av innspel, datert 24.05.2022.
- ROS-analyse, datert 15.12.2022
- Varslingsbrev, datert 18.01.2022.
- Skredfarevurdering, NVE datert 10.09.2019.



Sykkylven kommune

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

- BF — Bustader-frittliggjande-småhus
- BV — Bensinstasjon/vegserviceanlegg

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Køyreveg
- FO — Fortau
- AVT — Annan veggrunn – teknisk anlegg

§12-6 - Omsynssoner

- Frisikt

§12-7 - Føresegnområder

- #f — Krav om nærmere undersøkelser, overvåking og klargjøring av virkninger

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Grense for sikringssone
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	SOSI Kartfil
Dato for basiskart:	08.10.2021
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:500 m
0 6 12.5 19 25m

N

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

FRAMLEGG OG REVISJONAR	REV- NR.	DATO	SIGN.
Endre bredde på fortau til 3 meter	1	23.08.23	MF

SAKSBEHANDLING	SAKS- NR.	DATO	SIGN.
1. gongs behandling	PS 07/23	24.01.2023	ASR
Offentleg ettersyn frå 27.01.2023 til 15.03.2023			
2. gongs behandling	PS 36/23	04.09.2023	ASR
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	PS 82/23	06.11.2023	

Plantype: Reguleringsplan
Plan-ID: 15282022001
Kommune - planområde: Sykkylven kommune
fortau Blindheim Tynes
Oppdragsgjevar: Sykkylven kommune

nordplan
arkitektur
konstruksjon
landskap

Prosjektnr.	Teikningsnr.	Utarbeidd	Revs.	Målestokk	
21235	01	23.08.23	1	1:500	(A1)

NORDPLAN AS
Notenesgata 14
6002 Ålesund
Tlf.: 57 88 55 00
Epost: post@nordplan.no
Web: www.nordplan.no

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak

28/11-23 Dato

Ordfører

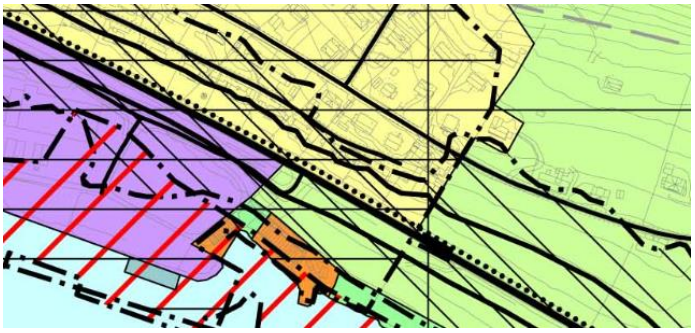
SYKKYLVEN KOMMUNE

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUM - IKORNNES 2019-2029

PID15282017004

Vedtak 16.12.2019

Føresegner



1. GENERELT 3

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1) 3

2.1. Fellesføresegner 3

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1) 3
2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3) 4
2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5) 4
2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4) 5
2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2) 5
2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5) 5
2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5) 6

2.2. Bustadområde 7

2.3. Sentrumsføremål 7

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9) 8

2.5. Område for råstoffutvinning 9

2.6. Næringsområde 9

2.7. Kombinert bebyggelse 9

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2) 9

4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3) 9

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5) 10

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6) 11

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8) 11

8. DISPENSASJONAR 13

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE 13

1. GENERELT

Kommunedelplan for sentrum - Ikornnes er juridisk bindande, og skal leggast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområde.

Planen med føresegner er utarbeidd i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) av 27.06.2008

Juridisk bindande føresegnene står i ramme med grå bakgrunn.

Anna tekst er ikkje juridisk bindande retningslinjer av rådgjevande og informativ karakter.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

Frist for iverksetting av utbygging av godkjent byggeareal vert sett til 10 år. Ved rullering av plan vil byggeareal som ikkje er regulerte eller teke i bruk i samsvar med plan bli tatt opp til ny vurdering.

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

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike føremål, ikkje finne stad før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Følgjande tiltak krev likevel ikkje reguleringsplan:
1) Oppføring av alminneleg frittliggande garasje, uthus og liknande mindre tiltak.
2) Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til bustad eller fritidsbustad som ikkje medføre ny bustadeining.
3) Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til andre formål enn bustad- og fritidsbygnad, dersom tiltaket er mindre enn 50 m2.
4) Fasadeendring. Gjeld ikkje fasadeendring som gir eit anna uttrykk enn det som er vanleg i området.
5) Tiltak i eksisterande byggverk som ikkje medfører endring i brukseiningar eller som gir vesentleg endring av eksisterande bruk.
6) Mindre tiltak utandørs.
7) Mindre frådelingar, grensejusteringar eller arealoverføringar av eigedom som ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utnytting og utvikling av området.
8) Tiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav e, f, h, i, j, samt k og l, dersom dette ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utnytting og utvikling av området.

For at føresegna i andre ledd pkt.1-8 kan nyttast, er det en føresetnad at tiltaket skjer på allereie bebygde eigedomar og at det er eit alminneleg behov for tiltaket. Tiltaket må kunne underordne seg allereie eksisterande estetisk utforming, samt underordne seg kravet til utnyttingsgrad. Det er vidare også en føresetnad at tiltaket kan nytte seg av allereie eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga.
Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følge av skred på Åkneset
I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.
Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

Relevant og oppdatert kunnskap skal leggast til grunn for vurdering av risiko.
NVE la i 2015 fram ny rapport om skredfarekartlegging for planområdet.
ROS-analyse for Sykkylven kommune (2017) peikar på andre risikotilhøve som også skal leggast til grunn ved avgrensing av relevante problemstillingar.

For bygg i tryggleiksklasse 1 er det krav om minste kotehøgde 2.4 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo.
For bygg i tryggleiksklasse 2 er det krav om minste kotehøgde 3.0 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved stormflo og flodbølgje.
For bygg i tryggleiksklasse 3 er det krav om minste kotehøgde 4.7 moh (NN 2000) av omsyn til risiko ved flodbølgje.

Av beredskapsomsyn skal nye vegar ha maksimum stigning 10%. Over korte rette strekningar inntil 60m kan stiginga aukast til 12%.

2.1.3. Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr.5)

Estetikk
Ved utbygging skal det leggast vekt på estetisk utforming, tilpassing til landskap og terreng.

Universell utforming
Prinsippa om universell utforming skal leggast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom.
Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretatt.

Energi
Bygg skal plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk.

Støy
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggeformål kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt i tilstrekkeleg grad.

Område BU6 må ut frå beredskapsomsyn dokumentere tilkomstveg frå kommunal veg med maksimum stigning på 10%. Over korte rette strekningar inntil 60m lengde kan stigning aukast til 12%.

Område BU17 føreset at det vert etablert trafikktrygg skuleveg.

Område RO2 må etablere trafikktrygg tilkomst gjennom reguleringsplan.

2.1.5. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)

I alle plan- og byggesaker kan det utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg).

.

2.1.6. Tiltak langs sjø og vassdrag (§ 1-8 og §11-9 nr.5)

I byggeområde er det ikkje tillate å gjennomføre tiltak etter pbl § 1-6 inntil 20 meter frå strandlinja i sjø, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.

Tiltak i byggeområder for naust/rorbuer kan plasserast nærare på føresetnad om at det stettar krav til tryggleik, jf. vilkåra i byggteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7. Dette gjeld også for plassering av naust i områder for spreidd naustbygging.

Byggegrense langs vassdrag:
Andre tiltak etter pbl § 1.6 1.ledd enn fasadeendring og riving kan ikkje settast i verk nærare enn 20-meter på begge sider av vassdrag, dersom ikkje anna er bestemt i reguleringsplan

Risiko langs mindre elver og bekker (som ikkje er dekt av omsynssone H320_1 og H320_2):
Innanfor 20 meter frå kvar side av elv og bekker, målt frå toppen av elv-/bekkekant, kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.
Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

Byggegrensa langs vassdrag skal ivareta natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser.
Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11. Ved fastsetting av bredda på kantsona skal Sykkylven kommune sin rettleiar «Kantsoner langs vassdrag – eit viktig miljøtiltak» leggast til grunn.

Vilkår for nyetablering og utviding av havner:

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar. Dette vil redusere forureining frå land til sjø.
Det skal leggast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthavner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte.
Bryggeanlegg og bølgebrytarar bør utformast og plasserast med tanke på å oppretthalde tilstrekkeleg vassgjennomstrøyming for å oppretthalde god vasskvalitet.

2.1.7. Krav til uteareal (pbl § 11-9 nr.5)

Leikeplassar bør plasserast i tilknyting til, og i samband med, vegetasjonsberande areal og med andre område som ikkje er utbygd.
Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.
Eksisterande idrettsanlegg og skuleplassar kan stette behov for fellesleikeplass, når desse oppfyller krav til uteareal. Om behovet er dekt må vurderast i kvart enkelt tilfelle og skal også dokumenterast.

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det for kvar bueining settast av min. 50 m2 til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.
Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).
Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.
Areal brattare en 1:3 og areal for kvartalsleikeplassar og fellesleikeplassar smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.
Leikeplassar skal stette krav til universell utforming.

Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:
Nærleikeplass
Alle bueiningar skal innan gangavstand på 50 meter ha ein nærleikeplass med storleik på minst. 200 m2. Maks. 20 bueiningar kan være felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk, noko fast dekke jamfør krav til universell utforming og eit leikeapparat.
Kvartalsleikeplass
Alle bueiningar skal innan gangavstand på 250 meter ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst. 1500 m2. Maks. 50 bueiningar kan være felles om leikeplassen som skal leggast til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.
Fellesleikeplassar
Ved ein samla utbygging over 150 bueiningar skal det i tillegg etablerast eller leggast til rette for ein fellesleikeplass. Plassen med storleik på min. 3000 m2 skal ligge i ein gangavstand på maks. 500 meter frå bustaden. Fellesleikeplassen skal leggjast til rette for balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.
Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueining tilhøyrer vere opparbeidd.
Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.
Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueiningar.
Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar.

Parkering
Det er stilt følgjande krav til parkering:

Bustader:
1 plass pr bustad opp til 80 m2
1,5 plass pr bustad mellom 80 og 120 m2
2 plassar pr bustad over 120 m2
I tillegg skal det settast av 1 sykkelparkeringsplass pr bueining.

Forretning/Kontor/ tenesteyting: 1 plass pr 50 m2 bruksareal
I tillegg skal settast av 1 sykkelparkeringsplass 200 m2 bruksareal.

Innanfor sentrumsområde i plan kan det der det ikkje let seg gjere å etablere nok parkeringsplassar ut frå plassbehov, i staden for parkeringsplass på eigen grunn eller på fellesareal, bli innbetalt eit beløp for kvar manglande parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

Kommunen vil utarbeide nærare retningslinjer for parkeringsordninga i sentrum, herunder takstar.

2.2. Bustadområde

Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr.5)
For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl. biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsettast i reguleringsplan.

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks. 35%, for konsentrert småhusutbygging (kjede-, rekkehus) maks. 40%, for lavblokker og blokker maks. 50%.

Utnyttingsgraden gjeld konkret for tiltak som ikkje krev reguleringsplan i ikkje regulerte områder og for utbygging i LNF-områder med spreidd bustadbygging.

I reguleringsplanar der utnytting er regulert ved bruk av «u-grad», erstattast dette med kravet i andre ledd.

Ved utrekning av utnytta areal skal Miljøverndepartementet sin rettleiar for grad av utnytting leggast til grunn.
Det vert oppfordra til å vektlegge variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skape særprega og attraktive bustadområde.

2.3. Sentrumsføremål

Areal avsett til sentrumsføremål kan nyttast til forretning, kontor, tenesteyting, reiseliv og bustad, med tilhøyrande funksjonar. Parkering og grøntareal kan etablerast innanfor føremålet.

Gjennom detaljregulering kan det opnast for høgare utnyttingsgrad enn for bustadområde.

2.4. Fritidsbygg (pbl § 11-9)

Rorbu
Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald.

Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Maksimal storleik er 50 m2 BRA per etasje i to etasjar.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra.

Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege havnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

For rorbuer skal det leggast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

Plassering av rorbuer skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona.

Omgjering av eksisterande naust til rorbu innanfor godkjente rorbuområde kan godkjennast utan krav til reguleringsplan når endringa ikkje inneber vesentleg endra bygnadsvolum og arealbruken i området elles er avklara. Omgjering krev utvida/endra løyve til avkøyrsle frå offentleg veg, jfr. §40 i veglova.

Naust
Naust vert definert som bygg for oppbevaring av mindre båtar, fiskereiskap, båtutstyr og anna utstyr for fritidsbruk. Naust skal ikkje byggjast, isolerast eller innreiast som overnattingsstad. Naustbygga skal vere i tradisjonell stil med trekledning og enkel utforming utan arker, kvister og andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
Plassering av naust skal ta omsyn til evt. turvegar, grøntområde, barnetrakkregistrering mm., og må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Generell maksimal nauststorleik er 50 m2 BRA og med mønehøgd inntil 5 meter mot sjø. Samla vindaugsflate kan maks utgjere 3% av BRA.

Ved regulering kan det opnast for naust på inntil 60m2 BRA i utvalde byggeområde basert på ei nærare vurdering.

Naust skal plasserast min. på kote 2.4 (NN 2000) + lokal bølgjeverknad, grunna tryggleik mot stormflo, dersom ikkje anna løysing etter byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 kan dokumenterast.

I område for naustbygging kan enkeltnaust med BRA inntil 50 m2 godkjennast utan reguleringsplan.

Det kan dispenserast frå arealavgrensinga på naust for manntalsførte fiskarar med registrert fiskefartøy i Sykkylven kommune.

2.5. Område for råstoffutvinning

Råstoffutvinning
Før nye råstoffområde vert teke i bruk og ved utviding av eksisterande uttak, skal det ligge føre godkjent reguleringsplan. (§ 11-9, pkt.1)

2.6. Næringsområde

I næringsområder er det ikkje opna for detaljhandel som er i strid med statleg planretningslinje for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (KMD) og Regional delplan for attraktive byar og tettstadar (Møre og Romsdal fylkeskommune 2015).

NÆ1 – Området skal nyttast til reiseliv/hotell. Utbygging skal spesielt ivareta og bygge opp under offentleg parkområde på Klokkehaugen og utvikling av møbelpark i området.
Dersom planar for utbygging ikkje er realisert innan10 år fell arealet tilbake til friområde.

NÆ2, NÆ3 og NÆ5 - Områda skal nyttast til reiselivsverksemd med spreidd utbygging av enkle overnattingsbygg med særleg landskaps- og naturtilpassing og minimale naturinngrep.

Rikspolitiske bestemmelse for kjøpesenter opphøyrte 1.juli 2018. Omsynet bestemmelsen ivaretok er nå dekka av statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (KMD).

2.7. Kombinert bebyggelse

I område avsett til kombinert bebyggelse kan det byggast bustadar, forretning og kontorlokale i kombinasjon, eller berre eitt av formåla.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (pbl § 11-7 nr.2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggast, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Nye vegtraséar vist på plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

Alternative trasear for Storfjordsambandet er vist som illustrasjonar i plankart.

4. GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11-7 nr.3)

Innanfor friområde kan det oppførast anlegg og mindre bygningar som naturleg har tilknyting til og som fremjar bruken av området i høve friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet. Situasjonsplan skal godkjennast av kommunen.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådeling til slike formål.
Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknyting til stadbunden næring. For utbygging knytt til stadbunden næring gjeld same reglane som for LNF-spreidd utbygging pkt 1-9.

LNF-spreidd utbygging:

Område SB4 – spreidd næring er avsett til campingdrift innanfor Landbruk+.

I LNF-område der spreidd bustadbygging vert tillate (pbl § 11-7 nr.5 b) gjeld:

1) Innanfor områda SB1, 2 og 3 kan det i kvart område delast frå/oppførast inntil 4 bustadar utan plankrav i planperioden.

2) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifull dyrka jord innanfor kjerneområde landbruk, kan berre utførast dersom det er avklara i høve jordlova.

3) Tilkomstveg skal ikkje fragmentere eller forverre arrondering av dyrkajord.

4) Frådeling og bygging på areal som er klassifisert som verdifullt kulturlandskap innanfor kjerneområde landbruk skal dokumentere at det vert teke omsyn til landskap og landbruksdrift i området.

5) Lokalisering nær, eller samlokalisering med eksisterande busetting vert tilrådd.

6) Ved avkøyring direkte frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrsler nyttast. Det skal ligge føre løyve til avkøyrsle frå Statens vegvesen.
For kommunal veg skal det ligge føre avkøyrsleløyve frå kommunal vegmynde.
For køyring på privat veg skal det ligge føre skriftleg vegrett frå heimelshavar (-ar) til vegen.

7) Frådeling skal berre skje i samsvar med veglova (§ 29) sine krav til byggegrense til offentleg veg: 50 m til fylkesveg, 15 m til kommuneveg og 15 m til gang- og sykkelvegar. Alle avstandar målt frå midtline veg.

8) I LNF-område der spreidd utbygging vert tillate gjeld byggeforbod inntil 20 meter frå strandlinja langs sjø og vassdrag.
Avstanden skal målast i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

9) Ved frådeling skal det haldast ein minsteavstand til eksisterande eller planlagde turvegar/stiar/skiløyper på 20 m.

10) I alle byggesaker der ein bygger på ubebygd eller gjer terrenginngrep i ubebygd grunn skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen.

11) Frådeling skal ikkje skje i område som er registrert som viktig for biologisk mangfald (BM), i område med spesielle naturtypar eller som er leveområde for sjeldne planter eller dyr, jfr. BM-kartlegging og viltkartverk.

12) Ved frådeling innanfor mogleg risikoutsett areal må ein kunne dokumentere akseptabel tryggleik gjennom detaljkartlegging og evt. avbøtande tiltak.

Mindre tiltak på eller til eksisterande bustadar eller fritidsbustadar vert ikkje rekna som vesentleg utviding i LNF-området. Døme på dette er mindre tilbygg og påbygg. Alminneleg frittliggande garasje, uthus og liknande mindre tiltak reknast heller ikkje som vesentleg utviding. Det er ein føresetnad at det ligg føre eit alminneleg behov for tiltaket.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7 nr.6)

Sjøareal er avsett til ålmenn bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor området.

7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

H190 Omsynssone for mineralressursar (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor sona skal omsyn til mineralressursar vurderast særskildt ved eventuelle byggetiltak. Ressursar i grunn skal så langt råd ivaretakast for mogleg framtidig utnytting.

H210/220 Aktsemdssone støy (§ 11-8 pkt. a)
Innanfor sonene kan ikkje byggetiltak gjennomførast før avbøtande tiltak er dokumentert.
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak innanfor støyvarselsonene H210 og H220 skal støyforhold vurderast. Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

H310_1 Faresone ras- og skredfare (§ 11-8 pkt. a)
Inndeling jamfør byggteknisk forskrift kap.7 § 7-3:

H310_1_100
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/100, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_1_1000
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/1000, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

H310_1_5000
Områda ligg innanfor faresone skred med største nominelle årlege sannsyn 1/5000, kartlagt av NVE 2015. Det ikkje tillate med tiltak innanfor sikkerhetsklasse S3 utan skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i jamfør krava i teknisk forskrift.

Tiltak i strid med kartlagt rasfare kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift kapittel 7.

H310_2 Aktsemdsone for områdeskred (§ 11-8 pkt. a)
Areal med potensiell ustabil grunn/førekomst av kvikkleire. Ved regulering og/eller byggetiltak må det dokumenterast trygg byggegrunn.

H310_3 Aktsemdsone snøskred og steinsprang (NGI) (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje byggetiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrift kapittel 7.
Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H310_4 Aktsemdsone jord- og flaumskred (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter.
Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H310_5 Flodbølgeoppskyllingssone (§ 11-8 pkt. a)
Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for flodbølgeoppskylling etter ras i Åkneset, skal skje i samsvar med krav i byggteknisk forskrift kapittel 7.

H320_1 Faresone flaum (§ 11-8 pkt. a)
200 års flaumsone med 20% klimapåslag. Tiltak i strid med kartlagt flaumsone (tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3) kan berre gjennomførast ved avbøtande tiltak i samsvar med byggteknisk forskrift kapittel 7.

H320_2 Aktsemdsone flaum (§ 11-8 pkt. a)
Viser potensiell fare. Innenfor aktsemdsona kan ikkje tiltak eller reguleringsplan godkjennas før det føreligg ei fagkunnig utgreiing og dokumentasjon av tilstrekkelig tryggleik, jf. tekniske forskrifter. Dersom det er naudsynt med sikringstiltak og/eller risikoreduserande tiltak, skal dette vere etablert før bygging kan settast i gang.

H320_3 Faresone stormflo
Viser 1000 års sone, tryggleiksklasse 3. Sona er beregna og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2090. Eventuelle byggetiltak innanfor faresone for stormflo, skal skje i samsvar med krav i byggteknisk forskrift kapittel 7.

H370 Faresone høgspentanlegg
Sona angir område med fare for elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotesla.
Det vert krevd utredning av magnetfelt før utbygging av bygninger og anlegg for personopphold som skal gi grunnlag for å vurdere forebyggende tiltak for å redusere påvirkning av magnetfelt.

H390 Aktsemdsone storulukke
Innanfor aktsemdssone storulukke vert det, før offentleg ettersyn i reguleringssaker, og før rammeløyve kan gis i byggesaker, kravd ROS-analyse/fareutgreiing som dokumenterer at sikkerhetskrav fastsett av DSB kan oppfyllast.
Ved endring eller utviding av eksisterande verksemd skal omfang av aktsemdsona vurderast på nytt.

H530 Friluftsliv (§ 11-8 pkt. c)
Tiltak innanfor sona skal dokumentere omsyn til friluftsinteresser

H560 Naturmiljø (§ 11-8 pkt. c)
Tiltak innanfor sona skal ikkje utførast på ein slik måte at dei forringar eller øydelegge registrerte verdifulle naturkvalitetar.

H570 Kulturmiljø
Tiltak innanfor sonene skal ikkje forringe eller øydelegge registrerte verdifulle kulturmiljø.

H590 Råstoffressursar
Omsynssone H590 omfattar område med mogleg drivverdige råstoffressursar. I desse områda bør det ikkje tillatast tiltak som hindrar framtidig råstoffutvinning.

H730 Automatisk freda kulturminne
Omfattar automatisk freda kulturminne med sikringssoner. Det er ikkje høve til å sette i gong graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og verneområde rundt eller framkalle fare for at det kan skje.

For Sykkylven mellomalder kyrkjestad gjeld spesielt:
«Sykkylven mellomalderske kyrkjestad er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden 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. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flyttast eller fjernast utan at kulturminnemyndigheitene er gitt høve til å komme med fråsegn. Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette

kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar skal belastastiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.»

H740 Bandlegging etter anna lovverk (energilova)
Sone kring høgspentlinjer. Det er byggeforbod innenfor sona og lovpålagte sikkerhetshensyn skal takast i vare.

H910 Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)
Om ikkje anna er bestemt gjeld ny kommunedelplan føre eldre reguleringsplanar. Reguleringsplanar vedtatt etter kommunedelplanen vil gjelde føre denne.

8. DISPENSASJONAR

Kommunen kan jfr. pbl §19-2 gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Eventuelle dispensasjonssøknadar i område utanfor område kartlagt for skredfare, jfr. NVE-rapport 34/2015 – *Skredfarekartlegging i Sykkylven kommune*, krev eiga skredfarevurdering.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen hente inn fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

9. REGULERINGSPLANAR SOM SKAL GJELDE

Følgjande reguleringsplanar skal framleis gjelde. Der det er motstrid mellom reguleringsplan og kommunedelplanen, skal kommunedelplanen gjelde.

Plan-ID	Plannavn	Vedtaksdato	Hensynssonenavn
15281966001	Reguleringsplan for Haugneset, Sjukeheimsområdet	28.04.1966	H910_1
15281969001	Reguleringsplan for Knutgarden Ikornnes	04.11.1969	H910_2
15281972001	Reguleringsplan for VIK	24.11.1972	H910_3
15281973001	Regulerignsplan Grebstadlia 1	08.10.1973	H910_4
15281973002	Reguleringsplan for Sætre/Hellen	08.11.1973	H910_5
15281973003	Reguleringsplan for Aure Sentrum (Hovedplan)	19.12.1973	H910_6
15281974001	Reguleringsplan for Aursnesområdet (Hovudplan)	19.03.1974	H910_7
15281975003	Reguleringsplan for Aursnes Nedre	13.11.1975	H910_8
15281976003	Reguleringsplan for Grebstadlia II	17.09.1976	H910_9
15281977001	Reguleringsplan for Vikedalen 1	23.05.1977	H910_10
15281977004	Reguleringsendring for Vikedalen 1 (15281977001)	07.11.1977	H910_11
15281978001	Reguleringsendring for Aursnesområdet	04.04.1978	H910_12

15281978002	Reguleringsendring for Aursnes Øvre	19.04.1978	H910_13
15281978003	Reguleringsendring for Sætre/Hellen	26.06.1978	H910_14
15281979001	Reguleringsplan for Ullavika - Fauske I	04.05.1979	H910_15
15281979002	Reguleringsplan Ullavik/Fauske II	07.05.1979	H910_16
15281979003	Reguleringsendring for Knutgarden, Ikornnes	11.05.1979	H910_17
15281980001	Reguleringsplan for ny RV 60, parsell Aure Bru-Tynes	09.12.1980	H910_18
15281980002	Reguleringsendring for Vikedalen 1	23.12.1980	H910_19
15281981001	Reguleringsplan for Pilkvitla	03.09.1981	H910_20
15281981003	Reguleringsendring for Vikedalen II	18.11.81 og 26.01.84	H910_21
15281982001	Reguleringsplan for gangveg Klokkehaug-Tjønes	07.01.1982	H910_22
15281982005	Reguleringsplan for Aursnes Nord	28.10.1982	H910_23
15281983001	Reguleringsplan for Helleskjerva	14.02.1983	H910_24
15281983002	Reguleringsendring for Grebstadlia II	10.06.1983	H910_25
15281984003	Reguleringsplan for Haugneset	25.04.1984	H910_26
15281984004	Reguleringsendring for Aursnes Vest	26.09.1984	H910_27
15281985001	Reguleringsplan for Aursnes Vest Biloppstillingsplassar M.V.	16.09.1985	H910_28
15281985002	Reguleringsendring for Grebstadlia I (Utviding av planområdet)	04.11.1985	H910_29
15281986001	Reguleringsplan for Haugsetvegen, Del I og II	14.01.1986	H910_30
15281986002	Reguleringsplan for Aure Nord	20.05.1986	H910_31
15281986003	Reguleringsplan for Aure Aust	14.07.1986	H910_32
15281987006	Reguleringsplan for Vikedalen II, felt B1 og B2	06.07.1987	H910_33
15281988001	Reguleringsendring for Ullavik-Fauske II, Hjellegjerde	13.04.1988	H910_34
15281989003	Reguleringsplan for Grebstadvegen Del I og Del II	28.03.1989	H910_35
15281989004	Reguleringsplan for deler av Myhrebruket (Eldrebustader)	02.05.1989	H910_36
15281989005	Reguleringsendring for en del av 17/6 VIK (til industriområdet)	30.05.1989	H910_37
15281989006	Reguleringsendring for Grebstadlia II	05.06.1989	H910_38
15281989008	Reguleringsplan for gangveg Grebstaddalen, Del 1 og 2	19.07.1989	H910_39
15281989010	Reguleringsplan for Sykkylvsbrua (Vik del)	06.11.1989	H910_40
15281990001	Reguleringsplan for Nedre Ikornnes, Gbr. 41/2	07.05.1990	H910_41
15281991002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Jacobsgarden	04.11.1991	H910_42
15281991003	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I, Eliasaneplassen	04.11.1991	H910_43
15281991004	Reguleringsendring for Vikedalen 1 - Hetlandhus	17.12.1991	H910_44
15281992001	Reguleringsplan for Masiplassen	04.05.1992	H910_45
15281993001	Bebyggelsesplan Karl Fredrik Vik	04.11.1993	H910_115
15281993002	Utbyggningsplan Krikane	04.11.1993	H910_46
15281993003	Utbyggningsplan Ullavik/Fauske I "Elisgarden", B4	04.11.1993	H910_47
15281994002	Reguleringsendring for Ullavik/Fauske I-II, Låna 3/1 og Botolfplassen 3/4, Indre Fauske	09.06.1994	H910_48
15281994005	Reguleringsendring for Haugbukta	07.11.1994	H910_49
15281995002	Reguleringsendring for Aure Sentrum (Ny Kyrkjegard)	06.02.1995	H910_50
15281995003	Reguleringsplan for Knutbakkane	06.03.1995	H910_51
15281995004	Bygnadsplan for Myretun II (Eldrebustader I)	08.06.1995	H910_52
15281995008	Bygnadsplan for Myretun III (Eldrebustader II)	28.09.1995	H910_53
15281995009	Reguleringsplan for Brauta Jarnes	20.11.1995	H910_54
15281996003	Reguleringsplan/endring Kapteinsgarden (Nillebruket)	01.07.1996	H910_55
15281996004	Reguleringsplan for Storhagen, del av Gbr. 7/14	07.10.1996	H910_56
15281997001	Bygnadsplan for Storhagen	28.01.1997	H910_57

15281997003	Reguleringsplan for Gjerdefabrikken	26.05.1997	H910_58
15281997004	Reguleringsendring for Ullavik - Fauske I, Jørgengarden	26.05.1997	H910_59
15281998001	Reguleringsplan for Lillehaugen	02.03.1998	H910_60
15281998002	Bygnadsplan for Lillehaugen	20.04.1998	H910_61
15281998005	Reg.Plan BK1-Klokkehaug/Vik	25.05.1998	H910_62
15281998006	Bygnadsplan for Klokkehaug/Vik BK1	25.05.1998	H910_63
15281998007	Bygnadsplan for Kapteinsgarden (Nillebruket)	22.06.1998	H910_64
15281998010	Bygnadsplan for Myreryggen	12.10.1998	H910_65
15281999001	Reguleringsplan for Nedre Ikornnes	08.02.1999	H910_66
15281999002	Reguleringsplan for Grebstad I/Myra	08.02.1999	H910_67
15281999005	Reguleringsplan for Helleneset på Ikornnes	11.10.1999	H910_68
15281999007	Bygnadsplan Klokkehaug - Vik BK2	24.11.1999	H910_69
15282000001	Reguleringsendring for Nedre Ikornnes	07.02.2000	H910_70
15282000004	Reguleringsplan for Klokkehaug - Vik	13.03.2000	H910_71
15282000005	Utbyggningsplan for Reg.Endring for Aure Aust B4	12.04.2000	H910_72
15282000007	Bygnadsplan for Ullavik/Fauske; Solberg 7/39, Bakketun 7/101	04.09.2000	H910_73
15282000008	Reguleringsendring for Haugneset	04.09.2000	H910_74
15282000009	Reg.Plan/endring sileanlegg VIK	04.09.2000	H910_75
15282001003	Reguleringsplan/Bygnadsplan for Olav Hole, Tynes 19/91	05.02.2001	H910_76
15282001005	Reguleringsplan for Industriområde Ytre Jarnes	05.02.2001	H910_77
15282001007	Bebyggelsesplan for Grebstad I/Myra - B4,B5,B6,B7 pg del av B1 og B2	29.08.2001	H910_78
15282001010	Reguleringsplan for 43/8 Legane, Jarnes	17.12.2001	H910_79
15282001011	Reguleringsplan Vikøyra Industriområde	17.12.2001	H910_80
15282001012	Reguleringsplan for Øvstetegane Gbr. 14/584	17.12.2001	H910_81
15282002002	Reguleringsendring for Jarnesodden	29.04.2002	H910_82
15282002003	Reguleringsplan for Blindheimsfjøra II, NAUST	03.07.2002	H910_83
15282002004	Reguleringsendring for Sætre/Hellen, Byggefelt	09.09.2002	H910_84
15282002006	Reguleringsplan for Aurelia 2	21.10.2002	H910_85
15282003002	Regulerings RV60 Aure Sentrum	28.04.2003	H910_86
15282003003	Reguleringsendring for Aure Aust/Krikane II	30.06.2003	H910_87
15282003004	Reguleringsplan for Bøen	08.09.2003	H910_88
15282004001	Reguleringsplan for Tynesvegen, parsell 1	09.02.2004	H910_89
15282004004	Reguleringsplan for Ullavik, IDEBYGG	23.09.2004	H910_90
15282005002	Reguleringsendring for Aure Aust, Gbr. 14/11	26.05.2005	H910_91
15282005003	Bygnadsplan for Grebstadlia, mellom 1 og 2, Gbr. 7/248	01.09.2005	H910_92
15282006001	Reguleringsplan for Gangveg Stave-Jarnes (reguleringsendring for Nedre Ikornnes)	26.06.2006	H910_93
15282006002	Bebyggelsesplan for område B2 (Reg.Plan Grebstad I/Myra	01.11.2006	H910_94
15282006003	Reguleringsendring for Aure Aust, Barnehage tomte, Krikane II	27.03.2006	H910_95
15282007002	Reguleringsplan for Skjerva, del av gnr. 14 bnr.2	29.10.2007	H910_96
15282008001	Reguleringsendring for Aursnesområdet, Ørsnes Ferjekai	22.09.2008	H910_97
15282008003	Reguleringsendring for Aure Aust, Haugsetvegen	11.02.2008	H910_98
15282008004	Reguleringsplan for Sørestranda skule	30.06.2008	H910_99
15282010003	Reguleringsendring for del av "Jacobsgarden", gbr. 14/13	28.06.2010	H910_100
15282010004	Reguleringsplan for Ørsneset, Industriområde del av Gnr. 2/2,3,9,33	13.12.2010	H910_101
15282010007	Detaljregulering for Jarnes Aust (industriområdet)	19.09.2018	H910_102
15282011001	Reguleringsplan for Grebstadlia, del av gnr. 7 bnr. 9	11.04.2011	H910_103

15282012001	Detaljregulering for Aurelia II, felt B2 og B3	04.02.2013	H910_104
15282012005	Detaljregulering for Vik, gnr./bnr. 17/309	07.04.2014	H910_105
15282013003	Reguleringsplan for Meieridalen	27.05.2013	H910_106
15282013004	Detaljregulering for Nyheim boligfelt, B2 - gnr./bnr. 7/44	16.03.2015	H910_107
15282013005	Reguleringsplan sentrum	20.06.2016	H910_108
15282014001	Detaljregulering for Aure Panorama	22.09.2014	H910_109
15282014003	Detaljregulering for gnr. 14 bnr. 433	09.11.2015	H910_110
15282014005	Detaljreguleringa for Klokkehaug 15/1	12.12.2016	H910_111
15282015002	Detaljregulering for B12 — 18/23	19.09.2016	H910_112
15282015008	Detaljregulering for Vikedalen II	20.06.2016	H910_113
15282016007	Detaljregulering for rundkøyring ved småbåthamna, ved FV73 og FV60	19.03.2018	H910_114

Sykkylven kommune

Arkiv:	FA-L13, PLANID-15282022001
JournalpostID:	23/11020
Saksbehandlar:	Arild Sunde Rinnan
Dato:	23.08.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
PS-36/23	Nærings- og utviklingsutvalet	04.09.2023
PS-82/23	Kommunestyret	06.11.2023

Detaljregulering fortau Blindheim-Tynes - 2.gongs politisk behandling - Framlegg om eigengodkjenning

Kommunedirektørens sitt framlegg til vedtak
I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering fortau Blindheim-Tynes (planid 15282022001), jamfør plankart og planomtale sist revidert 23.08.2023 og føresegner sist revidert 22.05.2023.

Nærings- og utviklingsutvalet - 36/23

NU - behandling:
Tilleggspunkt, foreslått av Trond Bonesmo, Høgre
NU vil at ein i prosjekteringsarbeide strekke seg for å unngå å flytte faste installasjoner.

Svein Tore Sørgård bad om å få vurdert habiliteten, som direkte berørt part.
Han vart samrøystes vedteken inhabil.
Arealplanleggar Arild Sunde Rinnan orienterte og svara på spørsmål.
Utvalet drøfta saka.
Ivar Johansen (FRP) la fram følgande forslag til vedtak:

1. Kyrkjevegen 206 beheld innkjørsel /utkjørsel som i dag for å unngå konflikt med annens private veg.
2. Fortau og ekstra areal blir lagt innenfor 4. meter. 2,5 meter breidde som ved fortauets start. Ev. 3 meter fortau og inga grøft. Kommunen skal ikkje krevje flytting av gjerdet til Kyrkjevegen 206.

Høgre la fram følgande forslag til tilleggspunkt:
NU vil at ein i prosjekteringsarbeide strekke seg for å unngå å flytte faste installasjoner.
8 voterande i saka.
Avrøysting:
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak og Ivar Johansen sitt vart sett opp mot kvarandre.
Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart vedteke med 7 mot 1 røyst.
Forslag til tilleggspunkt vart samrøystes vedteke.

NUVedtak:
Nærings- og utviklingsutvalet rår kommunestyret til å gjere slikt vedtak:
I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering fortau Blindheim-Tynes (planid 15282022001), jamfør plankart og planomtale sist revidert 23.08.2023 og føresegner sist revidert 22.05.2023.
NU vil at ein i prosjekteringsarbeide strekke seg for å unngå å flytte faste installasjoner.
Kommunestyret - 82/23

KST - behandling:

Svein Tore Sørgård bad om å få vurdert habiliteten sin, som direkte berørt part.
Han gjekk frå og Magnar Gjerde tok sete som vara. Sørgård vart deretter samrøystes vedteken inhabil.
Samrøystes vedtak: Som tilrådinga frå Nærings- og utviklingsutvalet.

KSTVedtak:
I medhald av plan- og bygningslova § 12-12 1.ledd, eigengodkjenner kommunestyret i Sykkylven kommune fremja planforslag, Detaljregulering fortau Blindheim-Tynes (planid 15282022001), jamfør plankart og planomtale sist revidert 23.08.2023 og føresegner sist revidert 22.05.2023.
Kommunestyret vil at ein i prosjekteringsarbeide strekke seg for å unngå å flytte faste installasjoner.

Bakgrunn for saka

Planforslaget var til 1. gongs politisk behandling i NU-møtet 24.01.2023. Der vart det vedtatt å legge planforslaget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Merknadsfristen var 15.03.2023. Det kom inn merknader frå 8 partar. 4 offentlege og 4 private.

Merknadane ligg vedlagt saka og er oppsummert/kommentert i dokumentet «Detaljregulering fortau Blindheim-Tynes_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn».

Planforslaget var oppe til 2.gongs politisk behandling i NU-møtet 13.06.2023 i sak PS 26/23. Saka vart då utsett. Grunngjeving for det var at NU ønska at administrasjonen undersøkte kva som er til hindring for å etablere eit 3 meters bredt fortau også forbi YX Sykkylven/Grebstad bil. NU ser helst at også denne strekninga har 3 meter bredde på fortauet.

Dette er no undersøkte og planforslaget vert lagt fram til ny 2.gongs politisk behandling med innstilling om å eigengodkjenne reguleringsplanen.

Saksopplysningar

Planforslaget er utarbeida av Nordplan AS. Forslagsstillar er Sykkylven kommune.

Formålet med planarbeidet er difor å omregulere dagens regulerte gang- og sykkelvegløysing i "Reguleringsplan for gangveg Klokkehaug-Tynes" frå 1982 til ei mindre arealkrevjande fortausløysing frå krysset ved Tynesvegen til krysset ved Blindheimsvegen. Dermed blir det ein samanhengande gangforbindelse på strekkinga Aure sentrum til Tynes.

Omtale av planforslaget

Planområdet strekker seg frå krysset ved Tynesvegen i sør til krysset ved Blindheimsvegen i nord. Det er regulert fortau med 3 meters bredde med tilhøyrande anna veggrunn på 1,5 meter. Innkøyringa til den sørlege avkøyrsla til YX-stasjonen er stramma opp. Eksisterande avkøyrsler på dette strekket er noko utflytande og er stramma opp for å få desse klarare avgrensa. Frisiktsoner er lagt inn.

Bustadformålet og bensinstasjonformålet som er regulert inn på austsida av fortauet er tatt med for å erstatte dagens reguleringsplan frå 1982 på strekket og få inn byggegrense mot fortauet.

Gjennomgang og vurdering av sentrale tema i planprosessen

Bredda på fortau forbi YX Sykkylven/Grebstad bil

Reguleringssaka vart utsett i NU-møtet 13.06.2023 med bakgrunn i at NU ville ha utgreia kva som var til hindring for at det også her skulle vere 3 meter bredde på fortauet. I planforslaget då var bredda på fortauet 2 meter på denne strekninga. Dette var for å tilpasse seg eksisterande infrastruktur i området, utan at dette var nærare spesifisert.

Nordplan og administrasjonen har gjort undersøkingar om det er infrastruktur som blir liggande på området som kan få konsekvenser for fortausbygginga. Av faste installasjonar som ligg over bakken så blir skiltmast liggande i traseen. Denne må flyttast. I 1997 fekk Hydro Texaco ein midlertidig dispensasjon for bruk og plassering av skiltmast. Det er eit vilkår i dispensasjonen at masta vert flytta utan kostnad for kommunen når gangvegen vert bygd.

I 2000 vart det gjeve dispensasjon på området for bygging av tak over drivstoffpumper og asfaltering og kantstein inntil 1,5 meter frå kant til kommuneveg. I vedtaket står det også at det ikkje skal utførast nye tiltak innanfor gangvegtrasen som gjer seinare etablering av gangveg vanskelig. Arealbehovet for gangveg og grøft er i dispensasjonssaka vurdert til 4,5 meter bredde. Tynes Consult, ansvarleg søkjer, skriv i søknaden at Grebstad Bil AS får nytte arealet som er avsett til gangveg til gangvegen eventuelt skal knyttast saman med gangvegen på Tynes. Det er i dokumenta ikkje nevnt noko om infrastruktur i bakken som kan få konsekvenser for utbygging av gangveg.

Grøfta som er etablert inn mot kommunevegen har som funksjon å samle opp olje og føre det til ein oljeutskiller. Sjølve oljeutskillaren er det sagt ligg utanfor arealbehovet for gangveg. Kommunen ser for seg at ei grøft med liknande funksjon må etablerast innanfor fortauet som skal etablerast. Dette må sjåast nærare på i prosjekteringa.

Administasjonen vurderer at det vil vere kurrant å auke bredde på gangvegen frå 2 meter til 3 meter basert på dei nye opplyningane.

Gang og sykkelveg vs. fortau

Statens vegvesen rår i sin merknad til å regulere strekninga som gang- og sykkelveg i staden for fortau som det leggast opp til no. Dette er begrunna med at fortau er ei løysing som i hovudsak er tiltenkt gåande, medan syklande er å sjå på som køyrande og må ferdast i køyrevegen saman med bilistar. Syklande kan likevel ferdast på fortau, men då på gåande sine premissar.

Dei meina også at det blir eit uheldig kortare systemskifte mellom gang- og sykkelveg nord for Blindheimsvegen og sør for Tynesvegen.

Om ein her skulle hatt den beste løysinga utelukkande for gåande og syklane så ville ei vidareføring av gang- og sykkelvegen vere å anbefale. Hovudgrunnen med reguleringa er få høve til å få ein samanheng mellom fortau frå Tynesvegen og gang- og sykkelveg langs Kyrkjevegen i sør med gang- og sykkelvegen nord for Blindheimsvegen. Ein føresetnad politisk med å ta reguleringsplanen opp til ny vurdering var å få til ei mindre arealkrevjande løysing basert på dialog og tilbakemelding frå grunneigarane i området (NU-vedtak PS 55/21).

Sjølv om det er gang- og sykkelveg langs Kyrkjevegen sør for Tynesvegkrysset, så vurderer kommunen at det her ikkje bli eit markant systemskifte som Statens vegvesen skriv. Langs Tynesvegen er det etablert fortausløysing. Det er å tru at det mykje av persontrafikken på det nye fortauet vil kome frå bustadar som kjem frå Tynesvegen. I ei samla vurdering så har kommunen vurdert at ei fortausløysing vil tilfredsstille tryggleik og behov til både gåande og syklande samstundes som at denne løysinga ikkje blir så arealkrevjande som ein gang- og sykkelveg vil være.

Området ved Ulvsbakken

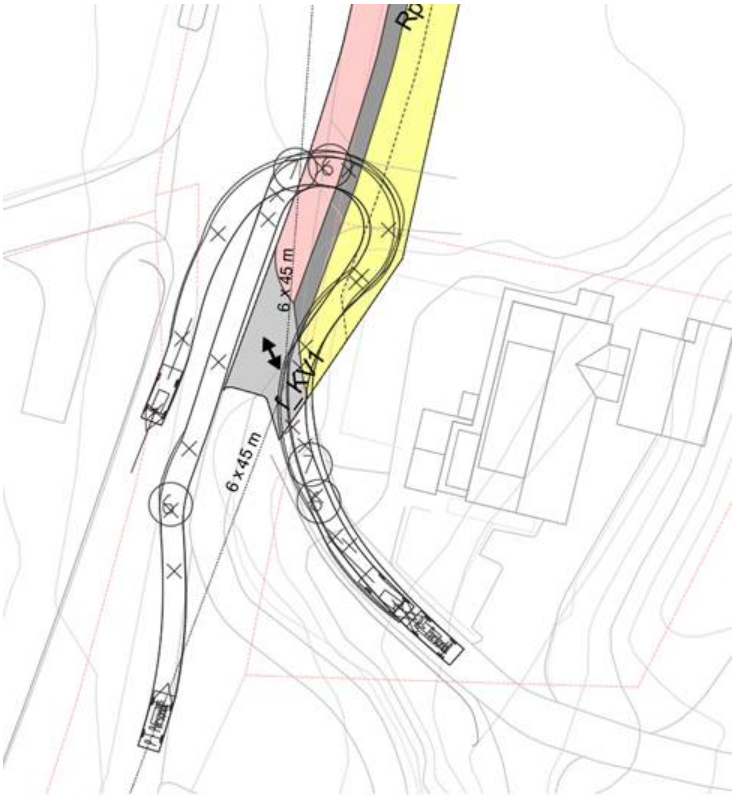
I høyringa er det kome privat merknad knytt til avslutning av fortau mot Ulvsbakken og eksisterande fortau som går langs Tynesvegen. Innsendar meina at siste delen av fortauet på Tynesvegen bør flyttast noko mot aust, hevast og førast saman med Ulvsbakken som eit felles vegstykke forbi eigedomen gnr. 18 bnr.103 (Ulvsbakken 2) der ein får ei utkøyring til Kyrkjevegen. Innsendar meiner at slik fortauet på Tynesvegen no ligg så blir det ei kunstig innsnevring av Kyrkjevegen som blir vidareført i den nye planen. Ved å heve fortauet vil ein gjere nedste delen av Ulvsbakken noko slakare.

Kommunen vurderer at Ulvsbakken er ein relativt bratt bakke som ideelt sett burde vore slakare inn mot Kyrkjevegen. Kommunen ser likevel utfordringa med skissert innsendt løysing. Ein vil få eit stykke av fortauet som også skal nyttast av køyretøy. Noko som ikkje er gunstig for mjuke trafikkantar som skal nytte fortauet. Det kan skape farlege situasjonar.

Det vil også vere behov for ei meir arealkrevjande løysing enn innsendar skisserer, for å få ein gunstig vinkel på avkøyrsla til Kyrkjevegen. Ein må ein ha ein kurvatur på vegen som gjer at ein må eit stykke inn i nærliggande eigedom på Ulvsbakken 2. Sjå figur 1. Slik Nordplan viser sporingkurvene her kan ein oppnå ein parallell fortau og vegløysing, som vil vere meir arealkrevjande og gje høgare kostnad ved opparbeiding, men kan gje ei betre avkøyrsle og gradient i nedste del av Ulvsbakken.

Kommunen vurderer at trafikkområde nord og sør for starten av fortauet på Tynesvegen er ganske utflytande. Både med Tynesvegkrysset, busslommene og arealet nord for enden av Ulvsbakken. Eksisterande fortau ved Tynesvegen er med på å avgrense og stramme opp vegbreidda på Kyrkjevegen. Kommunen ønskjer å vidareføre dette i fortausplanen som no skal godkjennast.

Ei samla vurdering er at ein held på løysinga frå 1. gongs høyring og offentleg ettersyn. Fortauet blir avslutta før Ulvsbakken noko meir tilpassa Ulvsbakken enn i opphavleg planforslag. Om politikarane ønskjer å utgreie nærare ei større endring ved Ulvsbakken enn kva som ligg i planforslaget så bør planen sendast tilbake til administrasjonen med føringar.



Figur 1 Sporingsanalyse gjennomført av Nordplan på alternativ avkøyrsle frå Ulvsbakken til Kyrkjevegen. Ein må også rekne meir areal enn sporingskurvene viser til veg, grøfter og mur/skråningar.

Avkøyrsler til eigedom gnr.18 gnr.145 (18/145)

Eigar av eigedom 18/145 har eit ønskje om å ha to direkteavkøyrsle til sitt område frå Kyrkjevegen. Dette er eit område som er avsett til bustad i kommunedelplanen, men er ikkje regulert. I samtale med grunneigar er dette grunngjeve med at det er ønskje om å ha tilkomst til begge sider av ei grøft som går gjennom området for å ta ut ved og liknande. Han ser også for seg at desse også kan nyttast som tilkomst når området ein gang skal byggast ut i framtida. Kommunen vurdera at ein ikkje bør ta stilling til kvar dette byggeområdet skal ha sin tilkomst i denne planprosessen. Dette er noko som må vurderast i ein heilheiltleg reguleringsprosess for området. Derfor blir det ikkje tatt med inn- og utkøyringspiler i plankartet. Kommunen ser likevel nytta eigar har til å kunne kome seg til området for uttak av ved og liknande fram til området byggast ut. Tilpassingar av fortau for å lette tilkomst og bruk for eigaren av området bør difor sjåast på i prosjekteringa av fortauet.

Erstatning for erverva grunn

Det har i høyringsrunda kome merknad knytt til forventning til erstatning av grunn som må ervervast av kommune for å realisere fortauet. Dette med erstatning er noko som ikkje blir tatt stilling til i reguleringsprosessen. Her er det dei planmessige høva som blir avklart og vedtatt. Erverv og erstatning for grunn med bakgrunn i reguleringsplan er vanleg å gjennomføre etter reguleringsplanen er vedtatt då ein veit omfanget av ervervet. Dette kan då være ved frivillig avtale, skjønn eller ekspropriasjon

Økonomiske konsekvensar

Kommunen skal stå for grunnerverv og utbygging av fortauet

Torbjørn Emblem
kommunedirektør

Vedlegg:
15282022001- Fortau Blindheim-Tynes - Føresegner rev. 220523
15282022001- Fortau Blindheim-Tynes - Plankart rev. 230823
15282022001- Fortau Blindheim-Tynes - Planomtale rev.230823
Merknad 1. gongs høyring_ samla
Detaljregulering fortau Blindheim-Tynes_Merknadsvurdering etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn
15282022001- Risiko- og sårbarheitsanalyse 151222
Avklaringar rundt grunnforhold i detaljregulering for fortau Blindheim- Tynes
Dispensasjon plassering skiltmast 22.04.1997
Dispensasjon tak over bensinpumper og asfaltering 23.10.2000
Bilder synfaring XY-stasjon 21.08.2023

SYKKYLVEN KOMMUNE - REGULERINGFØRESEGNER

Detaljreguleringsplan for fortau Blindheim - Tynes

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
ID-15282022001	21/611	06.11.2023	Sykkylven kommunestyre

§ 1 - Generelt

1.1 – Plangrense
Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor desse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

1.2 – Andre lovar og vedtekter
Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og gjeldande vedtekter for Sykkylven kommune.

§ 2 - Reguleringsføremål

Areala innanfor planen sine avgrensing er regulert til følgjande føremål:

1. Bygningar og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)
- Bustader – frittliggjande småhus (BF)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Køyreveg (KV)
- Fortau (FO)
- Annan veggrunn - teknisk anlegg (AVT)

3. Omsynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H140 (1-3)

4. Føresegnområder (pbl. § 12-7)
- Føresegnområde RpBo#1
- Føresegnområde RpBo#2

Forbokstav angir eigartilhøve:

o_ er areal som skal vere i offentleg eige
f_ er areal som skal vere i felles eige

§ 3 – Fellesføresegner

3.1 - Plassering og definisjonar
Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene som er vist på plankartet.

3.3 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentleg veg
Terreng, gjerde, hekkar o.l. i formålsgrensa langs offentlege vegar skal ikkje vere høgare enn 1,5 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrsler. Gjerda må oppførast slik at dei ikkje verker sjenerande for den offentlege trafikken. Det må ikkje plantast tre eller busker som vil ta vekk utsynet i vegkryss eller på andre måtar verke sjenerande for den offentlege trafikken. Sjå elles føresegner som gjeld frisiktsone.

3.4 – OVA
VA-anlegg og overvassystem innanfor planområdet skal opparbeidast i samsvar med kommunale normer og retningslinjer.

3.5 – Veganlegg
Køyrevegar og fortau skal utformast i samsvar med gjeldande vegnormalar med material av god kvalitet og ha ei estetisk god utforming.

Nytt fortau skal utførast slik at det blir best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgjevnader. Alle skjeringar og fyllingar skal avsluttast inn mot terreng, slik at sideområda får ei estetisk god utforming og slik at overgangen mot eksisterande terreng blir så naturleg som mogleg.

Før utbygging av fortau, skal det utarbeidast ein byggeplan som detaljert viser utforming av fortau, skråningar m.m. I samband med utarbeiding av byggeplan for veganlegget skal det lagast plan for naudsynt omlegging av vass- og avlaupsleidningar, og andre leidningar i bakken. Lyssetting skal vere i samsvar med vegnormalane og dokumenterast med lysberekningar. Byggeplanar skal godkjennast av vegeigar.

Før anleggsstart skal det utarbeidast ein plan for trafikkavvikling langs Kyrkjevegen i bygge- og anleggsperioden. Trafikkavviklingsplanen skal også ha løysingar for trygg ferdsel for gåande og syklande i bygge- og anleggsperioden.

Etter avslutta anleggsperiode og seinast i løpet av sommaren etter ferdigstilling av anlegget, skal alle berørte områder settast i stand og revegetering skal vere iverksett. Det skal nyttast eksisterande vekstmassar som blir lagra i anleggsperioden. Mellombelse område skal tilbakeførast til det føremålet som er vist i plankartet.

3.6 – Handtering av avfall og ureine massar
Avfall og ureine massar skal transporterast til godkjent fyllplass.

3.7 - Universell utforming
All planlegging og utbygging innanfor regulert område, skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjenge for alle.

3.8 - Automatisk freda kulturminne
Dersom det i samband med utbygginga blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeidet stansast i den utstrekning det råkar kulturminnet eller

sikringssona på 5 meter. Funn skal straks meldast til Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga, jf. § 8, 2. ledd i lov om kulturminne.

§ 4 - Bygg og anlegg

4.1 – Bustadar (BF)

Bustadområde for einebustad og tomannsbustad. BYA må avklarast i eventuelle seinare reguleringsprosess.

4.2 – Bensinstasjon/Vegserviceanlegg (BV)

Areal avsett til bensinstasjon/vegserviceanlegg kan nyttast til forretning/bensinstasjon/ vegserviceanlegg med tilhøyrande funksjonar. Parkering og grøntareal kan etablerast innanfor føremålet.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 – Køyreveg (o_KV, f_KV)
Vegar merka o_KV skal nyttast til offentlege køyrevegar og skal opparbeidast med linjeføring og breidder som vist i plankartet samt etter krav frå vegeigar.

Vegar merka f_KV skal nyttast til private køyrevegar og skal opparbeidast med linjeføring og breidder som vist i plankartet samt etter krav frå vegeigar.

Avkøyrsler langs det kommunale vegnettet er vist med pilsymbol.

Kryss og avkøyrsler skal utformast i samsvar med N100 «Veg- og gateutforming». Vedlikehaldet av private avkøyrsler skjer i samsvar med pkt. 9 i «Forskrift om alminnelege regler om bygging og vedlikehald av avkøyrsler frå offentleg veg».

5.2 – Fortau (FO)
Fortau merka o_FO skal vere offentleg fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med linjeføring og breidder som vist i plankartet samt etter krav frå vegeigar.

5.3. Annan veggrunn – teknisk anlegg (AVT)
Området for annan veggrunn, teknisk anlegg, kan nyttast til skjering, fylling, grøft, rekkverk, mur, støyvoll/-skjerm og snøopplag. Teknisk infrastruktur som rør, kablar, veglys og slukar kan plasserast innanfor føremålet. Arealet skal ha same eigarform som tilsvarande tilgrensande vegareal.

Det kan etablerast interimsvegar innanfor arealet regulert til annan veggrunn.

§ 6 – Omsynssoner

6.1 – Frisiktsoner H140_(1-3):
Innanfor frisiktsonene H140 skal det vere fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå.

Busker, tre, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillaten. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsonen, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

§ 7 – Føresegnområder

7.1 – Føresegnområde RpBo#1

Føresegnområdet markerer areal som har aktsemdsone for marin leire. Ved bygging av fortau/veg skal lokal stabilitet i grunnen vurderast ved at fagområdet geoteknikk skal ansvarsbeleggast i byggesak.

7.2 – Føresegnområde RpBo#2

Føresegnområdet markerer areal som har aktsemdsone for områdeskred. Ved bygging av fortau/veg skal lokal stabilitet i grunnen vurderast ved at fagområdet geoteknikk skal ansvarsbeleggast i byggesak. Råd i vedlegg 2 i NVE-rettleiaren nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» skal følgast.

*

Nordplan AS avd. Ålesund/ Sykkylven kommune, 22.05.2023

***

Eigengodkjent av Sykkylven kommune 06.11.2023, sak PS 82/23

Olav Harald Ulstein
- ordførar -

Torbjørn Emblem
- kommunedirektør -

enova

Energiattest



Adresse **Kyrkjevegen 206, 6230 SYKKYLVEN**	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315806**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300851410**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **127,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **121,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 495 kWh**



Kyrkjevegen 206, 6230 SYKKYLVEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kyrkjevegen 206, 6230 SYKKYLVEN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kyrkjevegen 206

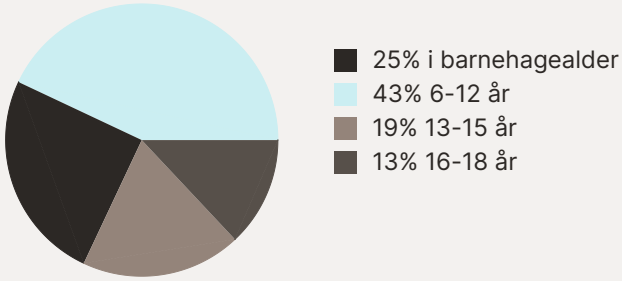
Offentlig transport

Blindheim Linje 110, 250, 260	1 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 13 min

Skoler

Sørestranda skule (1-7 kl.) 86 elever, 6 klasser	4 min 2.5 km
Aure barneskule (1-7 kl.) 405 elever, 21 klasser	5 min 3.4 km
Sykkylven ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 24 klasser	4 min 2.6 km
Sykkylven vidaregåande skule 250 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km

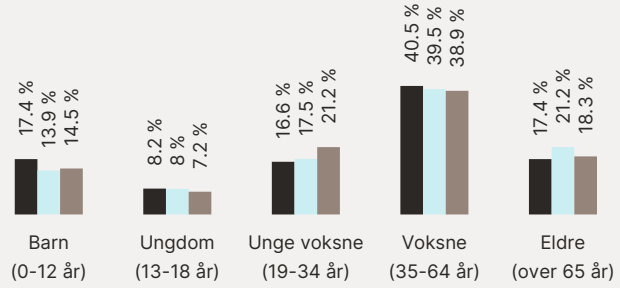
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tynes	357	163
Kommune: Sykkylven	7 558	3 720
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vikedalen barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.4 km
Preg barnehager Sykkylven (1-5 år) 34 barn	23 min 1.7 km
Ikornnes Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 2.7 km

Dagligvare

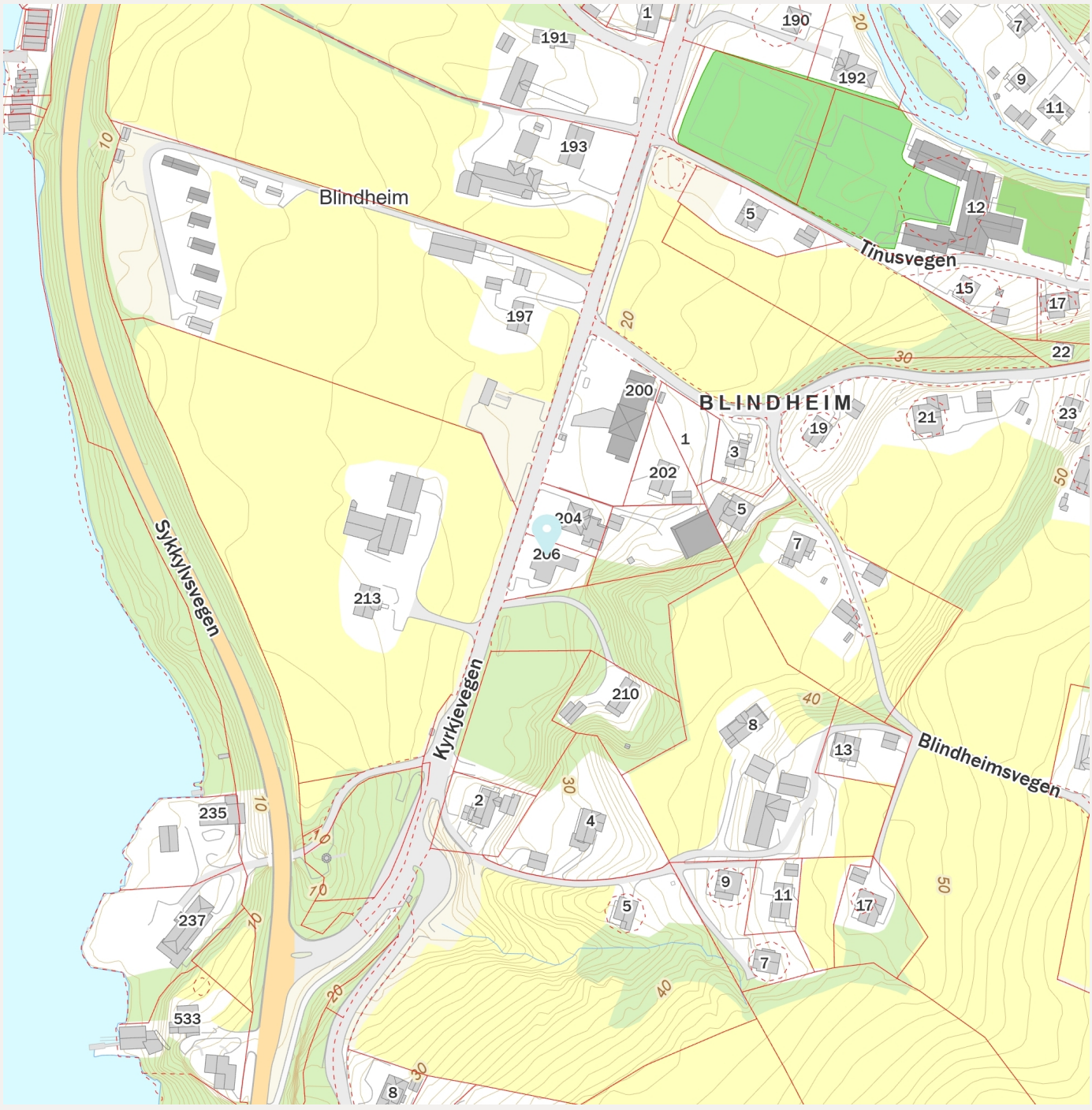
Kiwi Sykkylven	27 min
Eurospar Sykkylven PostNord	3 min 2 km

Sport

Vik skule Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Sykkylven storhall Aktivitetshall	5 min 2.9 km
Family Sports Club Sykkylven	10 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.
Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aursnes & Partners Eiendomsmegling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.
Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Som kunde hos oss kan du låne vår skaphenger helt kostnadsfritt

– en tjeneste som gjør flytteprosessen din enklere.

&PARTNERS
Storfjord

Vi hjelper deg hele veien hjem.