

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nedal Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	205250002
Adresse	Fjellgardsvegen 1052		
Postnr.	6613	Sted	GJØRA
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1976	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	John	Etternavn	Christian Slørdahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

De fleste spørsmål er uaktuelle da salget gjelder en ubebygget tomt

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

13/7 Fnr. 3
Stempelavgift Kr 40.-

B. 189
DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
0 3557 -8 9 75
NORDMØRE
KORREKTUREREMBEET

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomte.

Undertegnede Tore P. Hafsås

født 16/2-1902 som eier av eiendommen

"Breiteigen" gnr. 13 bnr. 7 av skyldmark 1,32

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Sunddal kommune, Møre og Romsdal fylke

fester herved bort til John Christian Slørdahl

født 1/10-1952 en hustomt stor ca. 1000 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.

Tomt nr. 3 i disposisjonsplan for hyttefelt på gnr. 13 bnr. 7

i Sunddal kommune.

§ 3.

Festeavgiften.

engangsavgift
I festeavgift betaler festeren 3.000/-, kroner tretusen 00/100

~~Beregnet etter~~ 0,000000 % om året av tomteverdi som er betalt.

~~Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert år~~

og

¹⁾ Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerking om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På Jørgen Sem & Grønningen i Oslo

9-69.

Rett kopi bekreftes 19.08.03

Sign: S. Megaard
Nordmore tingrett

[Handwritten signature]
S. B.
S. G.

§ 4.

~~Sikkerheten for festeavgiften.~~

~~Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomte.~~

~~Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).~~

~~Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.~~

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år med rett for festeren og etterkommende eiere av festeretten til fornyelse av ytterligere 99 år uten nytt vederlag.

~~Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. Festeforholdet blir å anse som et arvefeste.~~

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Hytte og uthus oppsettes i henhold til gjeldende bestemmelser.

Festeren har veg- og vannrett i henhold til disposisjonsplan, på bortfesterens eiendom.

Festeren disponerer og behandler tomten etter eget ønske.

Trær på tomten som må fjernes p.g.a. oppsetting av hytte og uthus etc., samt av hensyn til utsikt, opparbeidelse av lekeplass e.l., blir festerens eie.

Hvis nødvendig kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr oppsettes.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomte samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft fra tinglysingsdatoen, dateringen. Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Gjøra, den 8. mars 1975. Kr.sund N., den 10. mars 1975.

Tore P. Hafsås
(grunneier)

John Christian Sandahl
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. *Randi P. Hafsås*
2. *[Signature]*

1. *[Signature]*
2. *[Signature]*

E R K L Æ R I N G .

Den 8.-10. mars 1975 ble det undertegnet en festekontrakt mellom undertegnede, Tore P. Hafsaas, født 16/2 - 1902, og John Christian Slørdahl, født 1/10 - 1952, Kontrakten gjelder punktfeste under eiendommen "Breiteigen" gnr. 13 bnr. 7 i Sunndal kommune. Kontrakten er tinglyst den 8/9 - 1975. I kontrakten er John Christian Slørdahl gitt arvefeste mot et engangsbeløp på kr. 3.000/-, som er betalt til meg. Når kontrakten formelt sett er ikledd form av festekontrakt, har dette sammenheng med at Bygningsrådet i Sunndal og Utbyggingsavdelingen hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal har satt dette vilkår ved stadfestelse av fjellplanen i medhold av lov av 10. desember 1971. Realiteten i avtalen er at herr Slørdahl er eier av tomte. Retten etter avtalen er evigvarende, og det skal ikke betales noe mere enn engangsbeløpet.

Gjøra, 26. februar 1976.

Tore P. Hafsaas

Tore P. Hafsaas

Det bekreftes herved at dette dokument er undertegnet egenhendig av Tore P. Hafsaas i vårt nærvær. Vi er begge norske statsborgere.

Randi P. Hafsaas
født 10.3.1899
adr. 7425 Hafsaas

John Christian Slørdahl
født 21-9-20.
adr. L. stund N.



Eiendomskart for eiendom 1563 - 13/7/3/

5 m

1052 13/7/3

1

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⊙ Grensepunkt - bolt
 ⊙ Grensepunkt - kors
 ⊙ Grensepunkt - rør
 ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
 ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 000,40 m ²	Arealmerknad		Fiktive grenser		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6932458,494414617	Øst	499104,5223598623	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6932477,30073407	499104,522359862	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

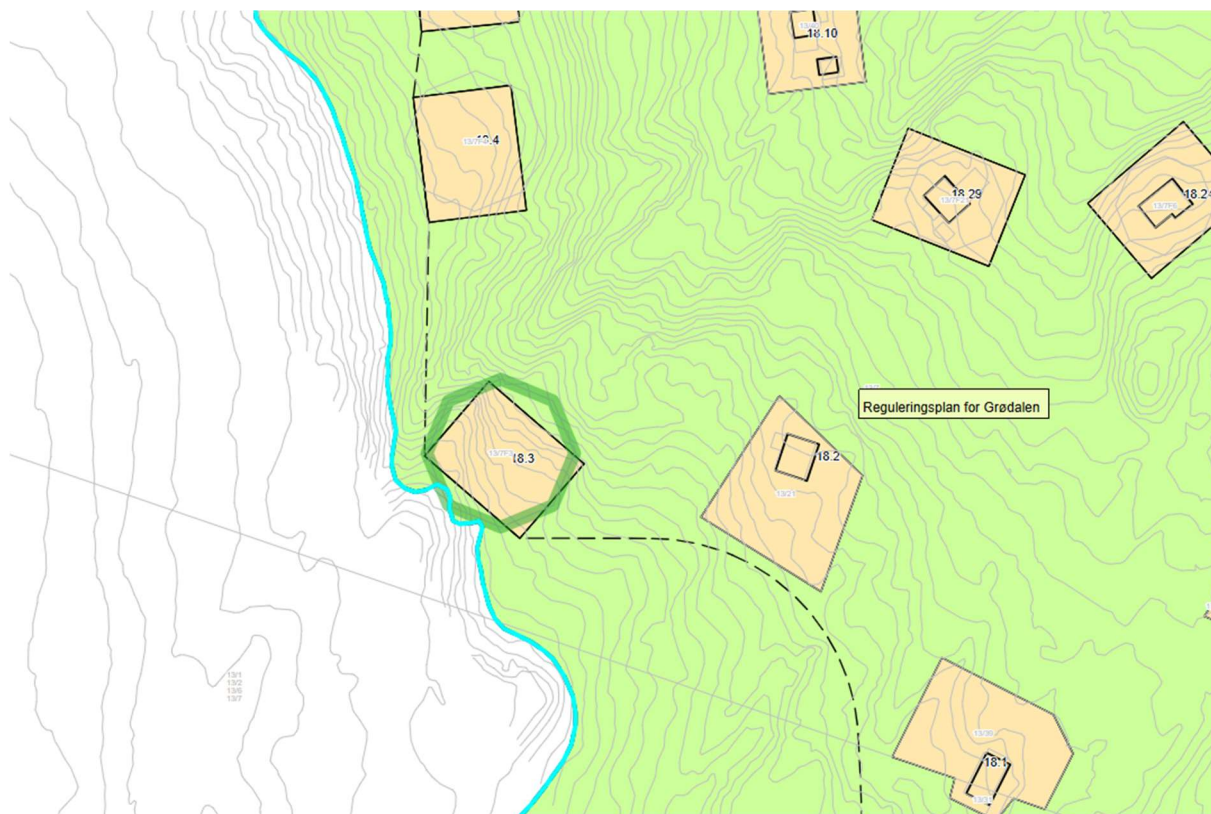
Gjeldende planstatus

Matrikkel 1563/13/7/3

Fjellgardsvegen 1052

Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Grødalen, planid. 20110620, vedtatt 9.5.2012 med tilhørende bestemmelser.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for området. På reguleringsplana er det regulert et byggeområde for fritidsbebyggelse (gult område) for 13/7/3. De grønne områdene rundt er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift, LNFR-områder.

Gjeldende kommunedelplan

Kommuneplan for Sunndal planid. 20151020, vedtatt 6.2.2019 gjelder også for området.

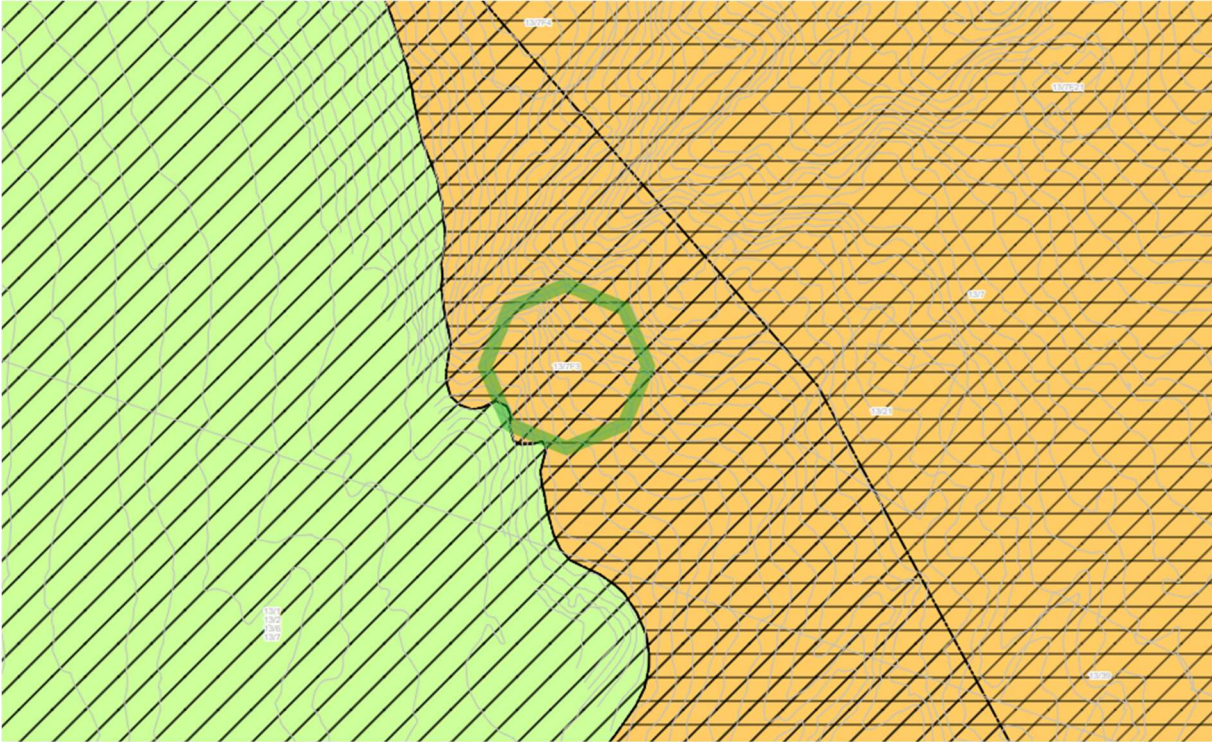
Kommuneplana inneholder både generelle bestemmelser som gjelder alle områder og bestemmelser til de enkelte arealformål og hensynssoner som er vist på plana.

Kommuneplana viser at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde med sone H910 (horisontal sort skravur).

Grødalen ligger i hensynssone landskap øvre Sunndal, H550_1 med tilhørende bestemmelse nr. 4.5.2. (skrå sort skravur)

Det er vist en hensynssone naturmiljø med beiteskog i området i vestre del av Hafsåsen med bestemmelse nr. 4.5.6 (skrå sort skravur). Tomta ligger i ytterkant av dette.

Utsnitt kommuneplanens arealdel:





Sunndal kommune

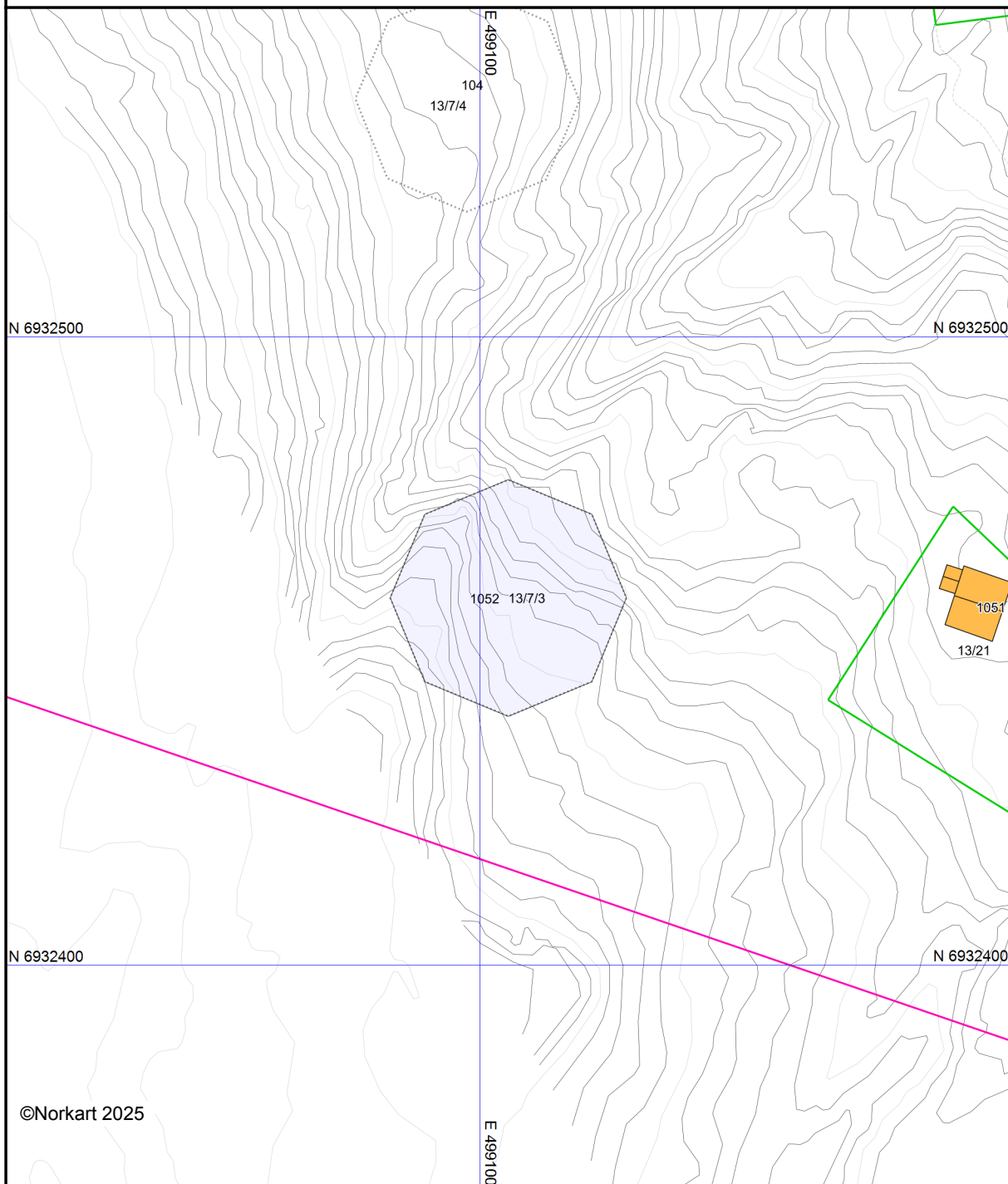
Grunnkart

Eiendom: 13/7/3
Adresse: Fjellgardsvegen 1052
Dato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Det er ikke registrert noen kommunale avgifter på denne eiendommen.

Det er ingen restanser på denne eiendommen



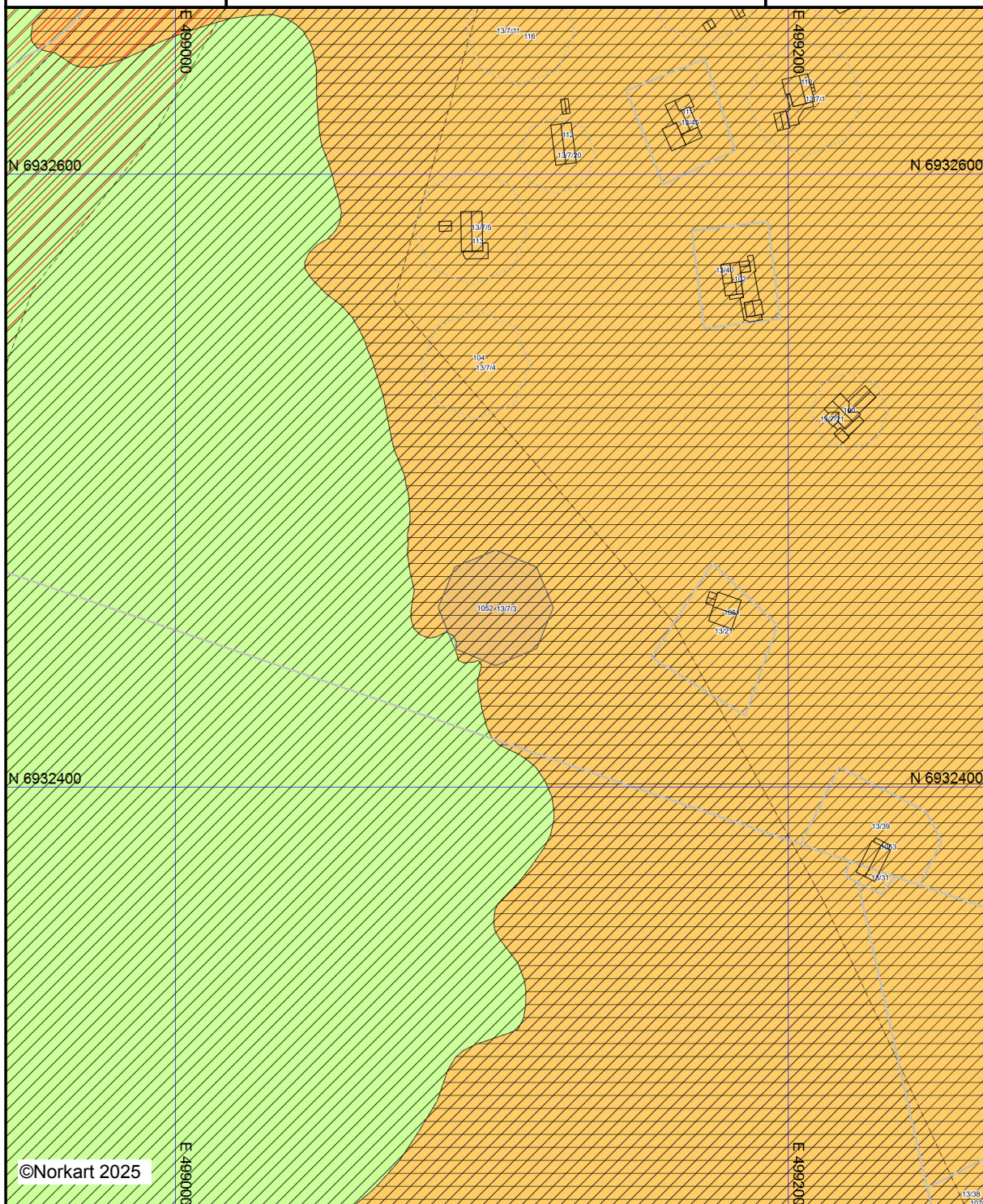
Sunndal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 13/7/3
Adresse: Fjellgardsvegen 1052
Utskriftsdato: 09.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan for Sunndal, planid. 20151020

Bestemmelser

Vedtatt av Sunndal kommunestyre 06.02.2019

Endring av punkt 4.1.1, 4.1.2 og 4.1.3 vedtatt av Sunndal kommunestyre 05.05.2021, sak 28/21

Kommuneplanens arealdel består av plankart og bestemmelser. Disse er juridisk bindende.

Juridisk bindende bestemmelser er uthevet med ramme. Annen tekst er retningslinjer og angir forhold og prinsipper for videre saksbehandling. Det er også gitt aktuelle henvisninger til annet lovverk.

Generelle bestemmelser

0.1 Forholdet til eksisterende planer

- a) Kommuneplanens arealdel planid. 20151020 erstatter kommunedelplan for Ålvundfjord vedtatt 2004 og Kommuneplanens arealdel vedtatt 2007.
- b) Godkjente reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel i område vist med skravur detaljeringszone H910. Hensynssoner i kommuneplanens arealdel skal gjelde foran eldre reguleringsplaner dersom disse hensynene ikke er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i vedtatt reguleringsplan. Byggegrenser i kommuneplanens arealdel gjelder der byggegrense ikke er avsatt i vedtatt reguleringsplan.

0.2 Plankrav (pbl §11-9 nr. 1)

- a) Der ikke annet er bestemt vil krav om reguleringsplan slå inn ved bygging av flere enn 4 boenheter. Ved bygging av 1-4 boenheter er det også plankrav dersom den nye bebyggelsen vurderes å bryte med bestående struktur og transportnett.
- b) Anlegging og drift av områder for råstoffutvinning eller fradeling/bortfesting til slike formål kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan. Bestemmelsen gjelder også utvidelse av eksisterende masseuttak, unntatt mindre uttak av grunneier til egen jord- og skogbruksdrift.

Det vises til pbl § 12-1 om krav til reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

I henhold til forskrift om konsekvensvurderinger er det krav om konsekvensvurderinger av nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Masseuttak i vassdrag behandles etter vannressurslovens bestemmelser. Dersom vassdragsmyndighetene finner at et tiltak ikke er konsesjonspliktig etter vannressursloven må kommunen behandle tiltaket etter plan- og bygningsloven på vanlig måte.

0.2 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

- a) I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur med blant annet veger, gangveger, uteoppholds arealer og parkeringsløsninger.
- b) Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Dette kan for eksempel være opparbeidelse av gang- sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

0.3 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)

- a) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og risikoen for overvannsflom reduseres.
- b) Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
- c) Overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen eller ledes til vassdrag i åpne og flerfunksjonelle løsninger.
- d) Overvannstiltak bør planlegges som bruks- og opplevelseselementer i utearealer.
- e) Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen.
- f) Ved all utbygging skal kommunens til enhver tids gjeldende vann- og avløpsnorm legges til grunn. Det skal utarbeides vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Planen skal være godkjent før feltutbygging iverksettes.
- g) Ved utbygging i nærliggende areal til offentlig vann- og avløpsledning kreves tilkobling. Ved utbygging i områder uten offentlig avløpsnett skal de til enhver gjeldende lover og forskrifter legges til grunn.
- h) Ved utbygging skal det sikres og avsettes areal til renovasjonsløsninger.
- i) Ved utbygging skal alternative energiløsninger med fornybar energi vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen eller søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

0.4 Rekkefølgekrav (pbl. §11-9 nr. 4)

- a) Ved regulering til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i infrastrukturen og tilgjengeligheten vurderes før planen kan tas opp til behandling. Dette omfatter veger, gang- sykkelveger, vannforsyning, avløp, overvann, leke- og oppholdsarealer, nærfriluftsområder, barnehage- skole og helse- sosialtjenester.
- b) Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke bebygges før nødvendige tekniske anlegg og samfunnstjenester er ferdig opparbeidet. Det skal være sikret gode løsninger for gående og syklende.
- c) Ved behandling av reguleringsplaner kan kommunen bestemme at området ikke kan bygges ut før nødvendig kapasitet i teknisk og sosial infrastruktur er sikret.

Med samfunnstjenester menes elektrisitetsforsyning, vann, avløp og renseanlegg, kommunikasjon, felles leke- og oppholdsareal og veganlegg.

Det vises til plan og bygningsloven og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) som inneholder detaljerte bestemmelser om universell utforming av tiltak.

Det vises til folkehelseloven som sier at kommunen skal iverksette nødvendige tiltak for å fremme folkehelseutfordringer som tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, fysisk og sosiale miljø, fysisk aktivitet mm

0.5 Krav til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (pbl § 11-9 nr.5)

0.5.1 Byggegrenser

- a) Pbl. § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-meters beltet langs sjøen gjelder der ikke annen byggegrense er fastlagt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.
- b) Byggegrense mot sjø som er angitt på plankartet gjelder der byggegrense ikke er avsatt i vedtatt reguleringsplan.
- c) Tiltak iht. pbl § 1-6 unntatt fasadeendring er ikke tillatt nærmere sjøen enn angitt byggegrense. Forbudet gjelder ikke innenfor LNF-formålet for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Før det kan gis tillatelse til slike tiltak skal det vurderes i hvilken grad det er nødvendig at tiltaket blir lagt innenfor 100-meters beltet langs sjø og om det eventuelt finns andre lokaliseringer.

Det kan også tillates tiltak for å øke allmennhetens tilkomst og bruk av strandsonen som turstier og badeplasser forutsatt at tiltaket er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.

- d) Mot vassdrag er det ikke tillatt å føre opp ny bolig, fritids- eller næringsbebyggelse, eller fradeling til slike formål nærmere strandlinja enn 50 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Med vassdrag menes alle bekker, elver, innsjøer og andre vannansamlinger med årssikker vannføring. Unntak kan gjøres etter vurdering av flomfare. Tiltaket skal ikke ha negative konsekvenser for kantsone, biologisk mangfold eller friluftsinnteressene knyttet til vassdraget.
- e) Byggegrenser mot vann- og avløpsledninger skal være 4 meter på hver side.
- f) I områder som ikke omfattes av reguleringsplan gjelder følgende byggegrenser mot veg:
 - Riksveg 70 og fylkesveg 62 og 670 - 50 meter fra midtlinje veg.
 - Fylkesveg 310 Øksendalsvegen, 311 Litldalsvegen, 312 Hovenvegen og 314 Fjellgardsvegen - 20 meter fra midtlinje veg.
 - Fylkesveg 313 Hoåsvegen - 30 meter fra midtlinje veg de første 3 km nærmest Sunndalsøra, videre forløp har 20 meter fra midtlinje veg.
 - Kommunale veger – 15 meter fra midtlinje veg.

Byggegrensene mot veg skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift, miljøet på eiendommene langs vegen og arealbehov for utvidelser, skjerming, gang- sykkelveger osv. Ved søknader om dispensasjon fra byggegrensene må det gjøres en helhetsvurdering og Statens vegvesen skal få uttale seg før det kan gis eventuell dispensasjon fra byggegrensene mot riks- og fylkesveg.

0.5.2 Naust

For søknad om dispensasjon for eksisterende eller nye naust, regulering av nye naust eller enkeltsøknader der utforming ikke er fastlagt i reguleringsplan gjelder følgende:

- a) Naust er bygg i en etasje med bruksareal (BRA) på maksimal 40 m². Maksimal gesimshøyde er 2,5 meter.
- b) Naust er et lagerbygg for båter, fiskeredskap og fiskeutstyr og kan ikke innredes med oppholdsrom eller ha innlagt vatn.
- c) Eventuelle vinduer skal ikke overstige 3 prosent av hovedplanet sitt bruksareal.
- d) Det er ikke tillatt med gjerde/levegg eller andre stengsler i område med naust. Plattinger foran eller ved sida av nausta er ikke tillatt.
- e) Naustbygga skal ha tradisjonell utforming med saltak og enkel utforming uten arker, takopplett, takvindu eller lignende fasadelement.
- f) Fargebruken skal være avdempet. Lyse og skarpe farger eller reflekterende plater er ikke tillatt.

Det skal ikke tillates nye naust i områder som er kartlagt som viktige friluftsområder i kartlegging av friluftsområder i Sunndal kommune.

Kvalitetene i terrenget skal tas vare på. En skal unngå plassering og inngrep i områder med svaberg. Det skal ikke bygges naust der terrenget er slik at det ikke er egna til å dra båt ut og inn av naustet.

Naustområder regnes som utmark og det skal være mulig for alle å ferdes foran naust og mellom naust og naustgrupper.

Ved bygging av nye naust skal det samtidig legges til rette for fri ferdsel langs strandsonen med tilrettelegging av tursti forbi naustet.

Naustrekker bør brytes opp og sammenbygde naust bør ikke bestå av flere enn 2 til 3 enkeltnaust.

Det er ikke tillatt med varig opphold i naust og det er ikke tillatt å omdisponere eller bruke naust til fritidsbolig eller bolig.

0.5.3 Flytebrygger/kai

Det er ikke tillatt å etablere flytebrygger eller kai i 100-meters beltet langs sjøen dersom dette ikke er ifølge gjeldende reguleringsplan.

Dersom flytebrygger/kai ikke er regulert kan det kun tillates etter dispensasjon dersom følgende kriterier blir oppfylt:

Flytebrygger/kai kan kun anlegges som fellesbrygger for flere eiendommer. Flytebrygger/kai tillates ikke større enn 3 x 8m. Ved større anlegg kreves reguleringsplan.

Det er langt til etablert småbåthavn, tiltaket medfører ikke større terrenginngrep, blir utformet som fellesanlegg, er tilgjengelig og åpen for allmenn bruk og reduserer ikke den frie ferdselen langs stranda. Skilt om at den er åpen for allmenn bruk skal settes opp. Ved eventuelle fyllinger må grunnforholdene undersøkes og havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas ved all utbygging ved sjøen.

0.5.4 Byggehøyder langs sjø

Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke kan ta skade av høy vannstand, storm eller stormflo. Beregnet minstekote skal tillegges vind- og bølgepåslag ut fra lokale forhold. Dette skal gjøres i reguleringsplan eller byggesak.

Sikkerhetsklasse 1: Byggverk må ligge over kote 240cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Sikkerhetsklasse 2: Byggverk må ligge over kote 260cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Sikkerhetsklasse 3: Byggverk må ligge over kote 270cm (NN2000) + vind- og bølgepåslag

Byggverk eller del av byggverk som kommer lavere enn dette forutsetter at konstruksjon og bruk tåler høy vannstand, storm og stormflo.

0.5.5 Folkehelse og universell utforming

- a) Planlegging og utbygging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler er universell utforming og tilgjengelighet til både bygg og uteområder, tilgang til leke- og rekreasjonsarealer og sosiale møteplasser for alle befolkningsgrupper.
- b) Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.
- c) Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn.

0.5.6 Leike- og oppholdsareal

a) Ved utarbeidelse av planer for boligområder, friområder og andre planer som har betydning for barn- og unges oppvekstmiljø og aktivitetsmuligheter skal det sikres aktiv medvirkning fra barn- og unge og andre grupper som krever særskilt tilrettelegging.

b) Ved etablering av 5 eller flere boenheter skal det være tilgjengelige utendørs leke- oppholdsareal ifølge kravene nedenfor punkt c), d) og e).

c) Det er følgende generelle krav til leke- og oppholdsareal:

- Skal være skjermet mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

- Skal ha trafikkssikker adkomst.
- Skal være tilgjengelig for alle med universell utforming.
- Skal ha allsidige aktivitetsmuligheter og tilfredsstillende sikkerhetskrav. Skal ha innsyn fra gate eller bygning av trygghetshensyn.
- Skal ikke være brattere enn 1:3 og ikke smalere enn 10 meter.
- Skal ha solrik beliggenhet dvs. de skal ikke plasseres på skyggefulle steder bak høye bygninger.

d) Ved utbygging av boligområder skal leikeareal opparbeides samtidig med annen infrastruktur til feltet og skal være ferdigstilt før første bolig kan gis brukstillatelse.

e) Avstands- og arealkrav til leikeareal:

Nærleikeareal

Det skal være møte- og leikeareal med størrelse minimum 200 m² nær bolig med aktivitetsmuligheter for barn 0-6 år. Avstand fra bolig skal være maks 50 meter gangavstand. Maks 20 boenheter kan være felles om leikearealet. Leikearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benk og minst to ulike aktivitetsmuligheter som f. eks. klatring, balansering eller husking.

Kvartalsleikeareal

Det skal være felles eller offentlig møte- og leikeareal som skal inneholde allsidige aktivitetsmuligheter for barn opp til 13 år maks 150 meter gangavstand fra bolig. Skal utformes som møteplasser i nærmiljøet. Størrelse minimum 400 m². Leikearealet skal være minimum utstyrt med sandkasse, benker og minst tre ulike aktivitetsmuligheter som f. eks. klatring, balansering og ball-lek.

Nærmiljøanlegg

I gang- sykkelavstand til større boligfelt skal det være større kombinerte leke- og aktivitetsområder med allsidige aktivitetsmuligheter og ballspillområde med størrelse min 20 x 40 meter. Ballspillområder må ikke ligge så nært gate eller bebyggelse at det hindrer fri utfoldelse.

0.5.7 Parkering og frikjøp av parkeringsplasser

a) Krav til antall parkeringsplasser:

Kategori	Grunnlag per	Antall parkeringsplasser
Eneboliger	boenhet	Min 2
Tomannsbolig	boenhet	Min 2
Kjedehus/rekkehus	boenhet	Min 2
Leiligheter 70 m ² BRA eller større	boenhet	Min 1,5

Leiligheter mindre enn 70 m2 BRA	boenhet	Min 1
Fritidsbolig	enhet	Min 1
Kontor, tjenesteyting	100 m2 BRA	Min 1
Forretning	100 m2 BRA	Min 2
Industri og lager	100 m2 BRA	Min 0,5
Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler kreves etter antatt behov.		
b) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal skal det innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av kommunen. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling.		

Når det gjelder antall plasser for bevegelseshemmede vises det til byggteknisk forskrift.

0.6 Hensyn til bevaring kulturmiljø og bevaringsverdige bygninger, jfr. pbl § 11-9 nr. 7

a) Alle tiltak som kan medføre konflikt med automatisk freda kulturminne skal sendes regional kulturminnemyndighet for vurdering. Dette inkluderer maskinell hogst, større jordbrukstiltak og tiltak under vann.
b) Dersom det under gravearbeider eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner skal arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndigheten varsles.
c) Ved utbedring og reparasjon av bevaringsverdige bygninger (jfr. SEFRAK registreret) skal bygningenes eksteriør med hensyn til former, materialer, detaljer, farger og annet opprettholdes eller føres tilbake til det som har vært tidligere. Ny bebyggelse skal tilpasses de sefrak-registrerte objektene.

0.7 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, jfr. pbl § 11-9 nr. 8

a) Geotekniske utfordringer med trygg byggegrunn skal ivaretas gjennom reguleringsplan. Der dette ikke er dokumentert ved reguleringsplan skal dette gjøres ved byggesøknad og må gjennomført for hele planområdet før tiltaksrealisering/rammetillatelse kan gis.
b) Ved alle utfyllinger i sjø må grunnforholdene i sjø vurderes.

Det vises til pbl § 28-1 om at grunn bare kan bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet og det vises til byggteknisk forskrift som utdyper kravene til sikkerhet og de ulike sikkerhetsklassene.

0.8 Miljøkvalitet, jfr. Pbl §11-9 nr. 6

a) Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.
--

- b) Støygrenser fastsatt i støyretningslinjene T-1442 skal overholdes.

Bestemmelser til arealformål

1. Bebyggelse og anlegg

Det skal legges til rette for løsninger som reduserer energibruk ved blant annet oppføring av energiøkonomiske bygg (klimatilpassing, materialbruk, kompakte bygg, oppfangning av solenergi, bruk av fornybar energi til oppvarming med mer).

1.1 Boligbebyggelse, signaturen BB1, BB2, BB3 (Handlastuhamran), BB4(Valsetlykkja), BB5 (Jesperhjellen), BB6(Furuøran), BB7(Gjøra), BB8 (Jordalsgrend)

- a) Oppføring, fradeling eller bortfesting til nye boliger kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn skal dokumenteres ved regulering.
- c) Behov for kulturminneregistrering må avklares ved regulering.
- d) Det skal sikres og opparbeides nærleikeplasser og leike- og oppholdsareal ifølge generelle krav bestemmelse 1.4.5
- e) BB7 og deler av BB1, BB3 og BB4 omfattes av aktsomhetsområde skred. I disse områdene må skredfaren undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- f) BB6 omfattes av fareområde flom og området må sikres mot flom før området kan bebygges.
- g) Deler av BB1 og BB2 omfattes av støysoner langs vegen. Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger.
- h) I område BB1 og BB2 kan utbygging av bolig ikke skje før de sikkerhetsmessige forholdene for myke trafikanter er tilfredsstillende, enten ved undergang eller at fylkesvegstrekingen legges om som følge av Todalsfjordforbindelsen. Utbygging kan heller ikke skje før allmennhetens tilgang til strandsonen er sikret med opparbeidelse av turvegforbindelse langs sjøen forbi området. Turvegforbindelsen skal være universell utformet med jevnt grusdekke på minimum 1.5 meter bredde. Det stilles krav om felles planlegging innenfor BB1 og innenfor BB2 og planen skal også omfatte turvegforbindelse.
- i) I område BB7 kan utbygging av boliger ikke skje før det er etablert trafiksikker gang- og sykkelforbindelse med planfri kryssing til søndre del av Gjøra.

Det vises til plan- og bygningslovens bestemmelser, byggteknisk forskrift og øvrig lovverk som også skal være ivarettatt ved utbygging i området.

1.2 Fritidsbebyggelse, signaturen BF1, BF2, BF3, BF4, BF5 (Neslandet), BF6 (Steinsrud), BF7(Skavikneset), BF8 (Drøpping), BF9(Ålvundfjord), BF10, BF11, BF12, BF13 (Ålvundeid), BF14 (Hafsåsen), BFnaust1, BFnaust2, BFnaust3, BFnaust4 (Neslandet)

- a) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny fritidsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) Behov for kulturminneregistrering må avklares ved regulering.
- d) BF7, BF8 og BF13 ligger innenfor aktsomhetsområde skred og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- e) BF9 omfattes av aktsomhetsområde flom og flomfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- f) Deler av BF12 og BF14 omfattes av aktsomhetsområder flom og skred og flom- og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- g) Deler av BF14 omfattes av støysoner langs vegen. Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye fritidsboliger.
- h) Nærmere avgrensning av BFnaust1, BFnaust2, BFnaust3, BFnaust4 i forhold til terreng, landskapsvirkning, adkomstforhold, bade- og fiskeplasser må gjøres i reguleringsplanen. Utvikling av områdene sees i sammenheng med utvikling av nærliggende hytteområder. Fri- og rekreasjonsarealer med bade- og fiskeplasser langs sjøen skal også ivaretas ved utvikling av områdene.
- i) I BF7 skal tilgjengeligheten til strandområdene med badeberg ivaretas for allmennheten.

1.4 Næringsbebyggelse, signaturen BN1, BN2(Neslandet), BN3, BN4 (Mjølkilla), BN5(Ålvundeid), BN6(Løykja)

- a) Oppføring, fradeling eller bortfesting til ny næringsbebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) BN1 og BN4 omfattes av aktsomhetsområde skred og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- d) BN3 omfattes av aktsomhetsområde flom og skred og flom- og skredfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges
- e) BN5 omfattes av aktsomhetsområde flom og flomfaren må undersøkes nærmere før området kan bebygges. Mot Leikvoll stadion skal det avsettes en buffersone med vegetasjon på minimum 10 meter.
- f) BN6 omfattes av aktsomhetsområde flom og fareområde skred og dette må undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- g) I BN6 skal det etableres skjerming av næringsområdet mot lysløypa.

1.5 Fritids- og turistformål, signaturen BFT1, BFT2, BFT3 (Fugelvåg camping), BFT4 (Brandstad)

- a) Det stilles krav om detaljregulering før utbygging.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) I BFT1-3 må flomfaren avklares og havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas. Trafikkforhold, adkomst og behov for støyskjerming vurderes ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. Det er viktig å beholde strandsonen foran

campingområdet som allment tilgjengelige friområder uten stengsler og privatiserende tiltak.

- d) I BFT3 skal matjordlag ivaretas slik at området kan tilbakeføres til dyrkajord i framtida.
- e) I BFT4 er det krav om skredfaglig vurdering og avklaring av sikkerhet mot flom.
- f) Det kan finnes kulturminner i grunnen og dette må avklares med kulturminnemyndighetene.

1.6 Råstoffutvinning, signaturen BRU1 (Virumdal)

- a) Det stilles krav om detaljreguleringsplan.
- b) Trafikksikkerhet på vegen, tilfredsstillende avkjøring, skredfare, støy og støv må utredes i reguleringsplan.

1.7 Rideanlegg, signaturen BAB1 (Elverhøy)

- a) Det stilles krav om detaljregulering før videre utbygging.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering.
- c) Flomfaren må avklares og det må tas hensyn til støysoner, byggegrense mot veg, kulturmiljø, kantsone, biologisk mangfold og friluftsinnteressene langs vassdraget.
- d) Det kan finnes kulturminner i grunnen og dette må avklares med kulturminnemyndighetene.
- e) Byggverk må så langt som mulig legges utenom dyrket mark og utearealer og inngjerding skal utføres slik at området kan tilbakeføres til dyrka jord i framtida.

1.8 Småbåtanlegg, signaturen BAB2 (Nes)

- a) Det stilles krav om detaljreguleringsplan. Endelig plassering avklares i detaljreguleringsplan.
- b) Sikker byggegrunn må dokumenteres ved regulering. Herunder må grunnforholdene i sjøen vurderes.
- c) Havnivåstigning og fare for storm og stormflo skal ivaretas ved all utbygging ved sjø.
- d) Tiltaket må ikke forringe det helhetlige kulturlandskapet og kulturminner skal ivaretas. Det skal legges vekt på god tilpassing til terreng, kulturminner og eksisterende bebyggelse. Fylling må ha god og jevn avslutning og ikke ha preg av uryddig sprengsteinfylling.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Avkjørsler fra offentlig veg, der det ikke er krav til reguleringsplan, skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormaler og vurderes etter den til enhver tid gjeldende rammeplan for holdninger til avkjørsler, jfr. vegloven §§ 40-43.
- b) Det stilles krav om detaljregulering for framtidige samferdselsanlegg.
- c) Gang- sykkelveger kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det.

I henhold til veglova skal avkjørsler fra riksveg og fylkesveg ikke bygges eller nyttes uten tillatelse fra regionvegkontoret og avkjørsel fra kommunal veg skal ikke bygges eller nyttes uten tillatelse fra kommunen.

3. LNF-områder, Landbruks- natur og friluftsområder med areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- a) Omfatter landbruks-, natur og friluftsområder hvor det bare kan tillates tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og tilrettelegging for friluftslivet.
- b) I 100-meters beltet langs sjøen kan det tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det kan også tillates tiltak for å øke allmennhetens tilkomst og bruk av strandsonen som turstier og badeplasser forutsatt at tiltaket er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.
- c) Det må ikke iverksettes nye tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning av grusressurser i områder som er registrert som regionalt viktige, meget viktige og viktige områder i grus- og pukkdatabasen.

Veileder «Garden som ressurs» skal legges til grunn for vurdering av hva som hører inn under tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk i punkt a).

Tilrettelegging for friluftslivet i punkt a) kan være turveger, gapahuker, badeplasser, utfartsparkering og andre tiltak/anlegg som legger til rette for aktivitet og friluftsliv og som er åpent for allmennheten og ikke virker privatiserende.

Før en kan åpne opp for tiltak tilknyttet landbruksdriften og gårdstilknyttet næringsvirksomhet i 100-meters beltet etter punkt b) skal det vurderes i hvilken grad det er nødvendig at tiltaket blir lagt innenfor 100-meters beltet langs sjø og om det eventuelt finns andre lokaliseringer.

3.1 LNF-områder, Landbruks- natur og friluftsområder hvor det kan tillates spredt bolig- eller fritidsbebyggelse, LNF-SpredtBolig1 – 3 (Drøpping), LNF-SpredtBolig4 (Oppdøl), LNF-SpredtBolig5 (Viklandet), LNF -SpredtBolig6-9 (Øksendal), SpredtBolig10 (Furu) og LNF-SpredtFritid1 (Ålvundfjord), LNF-SpredtFritid2 (Flå).

I tillegg til tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og tilrettelegging for friluftslivet gjelder følgende bestemmelser for områdene:

- a) I områdene LNF-SpredtBolig 1-3 (Drøpping) kan det tillates bygging av tilsammen 3 boligenheter i løpet av planperioden(4år).
- b) I områdene LNF -SpredtBolig 4 (Oppdøl) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- c) I områdene LNF -SpredtBolig 5 (Viklandet) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).

- d) I områdene LNF -SpredtBolig 6-7 (Øksendal) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- e) I områdene LNF -SpredtBolig 8-9 (Øksendal) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- f) I områdene LNF -SpredtBolig 10(Furu) kan det tillates bygging av tilsammen 4 boligenheter i løpet av planperioden (4år).
- g) Innenfor LNF -SpredtFritid1 (Ålvundfjord) kan det tillates fradelt/bortfestet til sammen 4 hyttetomter i løpet av planperioden (4år). Maks tillatt BRA per tomt/feste er 80 m2. Hyttene skal ha enkel og naturtilpasset standard uten vegtilknytning.
- h) Innenfor LNF -SpredtFritid2 (Flå) kan det tillates fradelt/bortfestet inntil 4 hyttetomter i løpet av planperioden. Maks tillatt BRA per tomt/feste er 100 m2.
- i) Det skal ikke bygges på dyrket mark. I tillegg gjelder byggegrense for nye boliger på minst 30 meter fra dyrka mark for å forhindre drifts- og miljømessige ulemper, samt at tilkomstveg ikke skal fragmentere eller forverre arronderinga til landbruksareal.
- j) I områder som omfattes av aktsomhetsområder skred eller flom skal skred og flomfaren undersøkes nærmere før området kan bebygges.
- k) Sikker byggegrunn skal dokumenteres.
- l) Plankartet viser ikke områder med fare for vann i kjeller og dette må sjekkes i hver byggesak.
- m) Bygninger og adkomst skal tilpasses terrenget, bratte partier og skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås. Avkjørsler skal utformes i henhold til vegnormalene.
- n) Ved lokalisering og utforming skal det legges særlig vekt på faglige kriterier der følgende tema inngår: Kulturminner og kulturmiljø, landskapsvirkning, friluftsliv, landbruk, naturverdier, samferdsel og infrastruktur og sikkerhet.
- o) Alle byggesøknader skal sendes til høring til fylkets kulturavdeling.

Bestemmelser til hensynssoner, jfr pbl §11-8

4.1 Ras- og skredfare

4.1.1 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/100, signaturen H310_1

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/100 kartlagt av NVE 2015.

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S1, S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.1.2 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/1000, signaturen H310_2

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/1000 kartlagt av NVE 2015.

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S2 eller S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.1.3 Hensynssone ras- og skredfare, faresone 1/5000, signaturen H310_3

Områdene ligger innenfor faresone skred 1/5000 kartlagt av NVE 2015

Det ikke tillatt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.1.4 Hensynssone ras- og skredfare, aktsomhetsområder, signaturen H310_4

Områdene ligger innenfor aktsomhetsområder for snø-, stein-, jord og/eller flomskred.

Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.1.5 Hensynssone ras- og skredfare, fjellområder, signaturen H310_5

Områdene kan være utsatt for snø-, stein-, jord og flomskred og dette må undersøkes nærmere før eventuelle tiltak kan settes i verk.

Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten skredfaglig vurdering og dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.2 Flomfare

4.2.1 Hensynssone faresone flom, signaturen H320_1

Områdene ligger innenfor faresone flom 1/200 kartlagt av NVE 2013.

Ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse må sikres mot flomfare. Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.2.2 Hensynssone aktsomhetsområde flom, signaturen H320_2

Områdene ligger innenfor aktsomhetsområder for flom. Områdene kan være utsatt for flomfare og dette må undersøkes nærmere før eventuelle tiltak kan settes i verk. Det ikke tillatt med ny bebyggelse for personopphold eller utviding av slik bebyggelse uten dokumentasjon av sikkerhet i henhold til kravene i teknisk forskrift.

4.3 Høyspenningsanlegg

4.3.1 Høyspenningsanlegg, båndlagt område, signaturen H740

Det er byggeforbud innenfor sonen og lovpålagte sikkerhetshensyn skal ivaretas.

4.3.2 Høyspenningsanlegg, faresone, signaturen H370

Sonen angir område med fare for stråling over 0,4 mikrotelsa. Det kreves 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.

4.4 Støysoner

4.4.1 Støysoner, signaturen H210 rød sone og H220 gul sone

- c) Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling.
- d) Støygrenser fastsatt i støyretningslinjene T-1442 skal overholdes.

Innenfor støysoner kreves støyfaglig utredning før utbygging av nye boliger og andre bygninger med støyfølsom bruk som dokumenterer at støykravene gitt i T-1442 og tilhørende rettleder M-128 er oppfylt.

4.5 Soner med særlig angitte hensyn

4.5.1 Bevaring av kulturmiljø, signaturen H570 med undernummer

- a) Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.
- b) Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.

- c) Ved utbedring, ombygging og reparasjon av verneverdige bygninger skal bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, vinduer, dører, materialer og farger opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelighet. Eventuelle tilbygg må ikke redusere bygningens verneverdi.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre tiltak i miljøet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene.
- e) I H570_1 ligger Ålvund gamle kirkested som er et automatisk freda kulturminne.
- f) H570_2 Ålvundeid, H570_3 Øksendal, H_570_4 Romfo og H570_5 Gjøra omfatter områder med listeførte kirker og følgende bestemmelser gjelder: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon tas vare på. Fasadeelement som vinduer, dører, kledning, takteking og overflatebehandling skal så langt som mulig tas vare på i sin opprinnelige tilstand. Ved påkrevd utskifting det brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal legges fram for kulturminnestyresmaktene, jf. Rundskriv T-3/2000 (kyrkjerundskrivet). All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven §21, femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirken sine nære omgivelser skal det tas hensyn til kirken sin plassering og virkning i landskapet. Alle saker som gjelder kirker skal behandles av kirkelig styresmakt etter kirkeloven. Saker som fører til inngrep i den listeførte kirka skal behandles av Riksantikvaren. Saker som gjelder omgivelsene til den listeførte kirka skal sendes fylkeskommunen for rådgivning.

4.5.2 Hensyn landskap øvre Sunndal, H550_1

- a) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Området omfatter Grøvuassdraget med fjellgardene og seterdalene som er prioritert som nasjonalt verdifullt kulturlandskap og utvalgte kulturlandskap i jordbruket. I dette området er det store verdier knyttet til friluftsliv, kulturlandskap, kulturminner, kvartærgeologi, botanikk og villrein.
- b) Det skal som hovedregel ikke etableres nye felt for fritidsbebyggelse ut over det som allerede er godkjent i regulerings- eller kommuneplan.
- c) Det gis mulighet til å utvikle eksisterende turistbedrifter knytt til eksisterende bygninger og seteranlegg. Ny virksomhet og ferdsel skal vurderes i forhold til villrein. Det kan tilrettelegges for friluftsliv og ferdsel i dalområdene for å redusere ferdsel inn i villreinområda.
- d) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet.

4.5.3 Hensyn landskap, villreinfangstlandskap, H550_2

- a) Området omfatter et villreinfangstlandskap med stor tidsdybde.
- b) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminnene og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.
- c) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige naturlandskapet.

4.5.4 Hensyn landskap Øksendal, H550_3

- a) Landskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Området omfatter strandstedet Øksendalsøra med elveør, strandområde og bygningsmiljø og utgjør en helhet med stor verneverdi og representerer et av de få intakte og typisk utvikla landskapselementa med utgangspunkt i de mange fjordbotnene i Møre og Romsdal. I tillegg omfatter området et rikt jordbrukslandskap i dalen med mange eldre våningshus og driftsbygninger og åker- og kantareal med stort artsmangfold og et kirkested fra mellomalderen.
- b) Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i landskapet som er egna til å visuelt skjemme kulturminneverdiene eller opplevelsen av det helhetlige kulturlandskapet.

4.5.5 Hensyn grønnstruktur, signaturen H540

- a) I vassdragsbeltet rundt vernet vassdrag skal området naturkvaliteter og biologisk mangfold tas vare på og det er forbud mot inngrep som forringer disse verdiene. Langs vannstrengen forutsettes et vegetasjonsbelte på minimum 6 meter.
- b) Utøvelse av friluftsliv og tilgjengelighet for allmennheten langs vassdraget skal ivaretas og det tillates ikke tiltak som forringer dette.

4.5.6 Bevaring av naturmiljø, signaturen H560

- a) Områdene er registrert som viktige naturtypeområder.
- b) Det er ikke tillatt med tiltak som forringer verdiene i disse områdene.

Det vises til faktaark som beskriver verdiene for hver lokalitet som ligger på naturbase.no

4.5.7 Hensyn friluftsliv, signaturen H530

Områdene er registrert som svært viktige friluftsområder og det tillates ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

4.6 Båndleggingssoner

4.6.1 Båndlagt etter kulturminneloven, signaturen H730

- a) Områdene angir kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven.
- b) Løken (id 84359), Musgjerd (id107934) og Øksendal gamle – Husby (id 146802) mellomalderkirkesteder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å gjøre tiltak som kan virke inn på de automatisk freda kirkestedene med mindre det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven.
- c) Innenfor mellomalderkirkestedene er gravlegging ikke tillatt. Gravminner som er eldre enn 60 år skal ikke bli flytta eller fjerna uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å komme med merknad.
- d) En eventuell søknad om tillatelse til inngrep eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminne skal bli sendt kulturminnemyndighetene i god tid før arbeidet er planlagt

satt i gang. Kostnader knytt til nødvendige undersøkelser skal belastes tiltakshaver, jevnfør kulturminneloven §10.

Ifølge kulturminneloven er alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne ikke tillatt.

4.6.2 Områder båndlagt etter naturvernloven, H720

Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med forskriftene for det enkelte verneområdet

H720_1 Dovrefjell-Sunndalsfjella nasjonalpark
H720_2 Trollheimen landskapsvernområde
H720_3 Innerdalen landskapsvernområde
H720_4 Åmotan-Grøvdalen landskapsvernområde
H720_5 Torbudalen biotopvern etter viltloven
H720_6 Småvollen naturreservat
H720_7 Gjørahaugen naturreservat
H720_8 Ottem naturreservat
H720_9 Knutsliøya naturreservat
H720_10 Øksendalsøra naturreservat
H720_11 Åfarhaugen naturreservat (mangler på kartet)
H720_12 Eikesdalen landskapsvernområde
H720_13 Hisdalen naturreservat
H720_14 Oppdølsstranda naturreservatHENYS

Det vises til forskriftene for hvert verneområde som ligger på lovdata.no

4.6.3 Høyspenningsanlegg, båndlagt område, signaturen H740

Det er byggeforbud innenfor sonen og lovpålagte sikkerhetshensyn skal ivaretas.

4.6.4 Sikringssoner, område for grunnvannsforsyning H120

H120 omfatter områder for vannforsyningsanlegg. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe vannforekomsten eller kvaliteten på vannet.



Sunndal kommune

Adresse: Postboks 94, 6601 SUNNDALSØRA

Telefon: 71 69 90 00

Utskriftsdato: 09.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sunndal kommune

Kommunenr.	1563	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	7	Festenr.	3	Seksjonsnr.	
Adresse	Fjellgardsvegen 1052, 6613 GJØRA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151020		
Navn	Kommuneplan for Sunndal - arealdelen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.02.2019		
Delarealer	Delareal	5 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	LNF	
	Delareal	1 000 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550_1	
	Delareal	996 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal	1 000 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560

Delareal	996 m ²
Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	BF

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110620
Navn	Reguleringsplan for Grødalen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2011

Bestemmelser - <https://kart14.nois.no/orkide/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=f5b75c0e7d4b413a809192e90124607c&k=1563&arkivnavn=WINMAP>

Delarealer	Delareal	756 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Delareal	238 m ²
	Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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.

20110620 REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRØDALEN

Vedtatt 22.06.2011, sak 41/11, rev 09.05.2012, K-sak 43/12

Mindre endring av bestemmelsene vedtatt av økonomi- og planutvalget 04.11.2014, sak 84/14 og 31.05.2016, sak 50/16 og formannskapet 23.05.2019, sak 41/19

Mindre endring av bestemmelsene 06.10.2022, F-sak 59/22

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

- a. Største samlet tillatte bebygd areal (T-BYA) er 100 m² per tomt/feste inklusive overbygde terrasser og eventuelle uthus/anneks. Dette er en maksimal grense og kan kun tillates der det terreng- og landskapsmessig ligger til rette for det, og det kan dokumenteres god landskapstilpassning uten store inngrep i eksisterende terreng. Areal for parkeringsplass på tomt/feste tillates i tillegg til maks T-BYA 100m² forutsatt at den er åpen uten overbygning og at tomte er tilknyttet regulert vegadkomst.
- b. For å dempe virkningene av hyttene i landskapet skal hyttene plasseres lavt i terrenget. Høyde på fylling i forhold til opprinnelig terreng skal maksimalt være 1m.
- c. Mønehøyde skal maksimalt være 5,4 m fra ferdig planert terreng for hytter og 4,6 meter fra ferdig planert terreng for anneks.
- d. Mur- eller pillarhøyde skal maksimalt være 0,5 m fra ferdig planert terreng.
- e. Terrasse tilpasses terrenget. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 0,5 m fra ferdig planert terreng. Maksimal størrelse på opphøyd terrasse er 30 m².
- f. Det kan innenfor den totale arealbegrensningen være tillatt å bygge ett separat uthus/anneks plassert sammen med hytta slik at det hele framstår som en naturlig enhet. Anneks kan inneholde rom for beboelse, men er da et søknadspliktig tiltak. Arealet for uthus/anneks skal ikke være over 25 m².
- g. Det skal nyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser. (naturstein, treverk, torv, skifer) og mørke jordfarger (mørkebrunt, mørk grå). Sterke eller lyse farger tillates ikke. Som taktekking benyttes fortrinnsvis torv som i struktur glir best mulig inn i naturlandskapet. Alternativt kan annen taktekking som gir en matt, mørk virkning benyttes. Metallplatetak eller annen taktekking som har en blank virkning tillates ikke. Vinduer skal bestå av mindre enheter.
- h. Valg av takvinkel innenfor 18-32 grader skal tilpasses nærliggende bebyggelse. Hovedmøneretning skal følge terrengkoter. Eksponerte gavl / glassfasader ut mot dalen tillates ikke.
- i. Som toalett i hyttene tillates biodo med lukket beholder, forbrenningsdo eller vannbesparende toalett som bruker maks 1 liter vann per spyling. Avløp fra toalett skal føres til tett tank. Det må søkes om godkjenning på eget skjema.
- j. Gråvann (vann fra vask, oppvask og dusj) kan infiltreres i grunnen som godkjent anlegg.
- k. Ledninger tillates ikke framført som luftspenn.
- l. Flaggstenger tillates ikke oppført.
- m. Det kan tillates inngjerdet inntil 30m² ved hyttenes inngangsparti/uteplass/terrasse, ellers er gjerde eller rekkverk ikke tillatt.
- n. Det er en forutsetning at beiting i området fortsatt skal kunne foregå. Alle tiltak skal utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast eller skades.
- o. Alle hytter skal ha pipe og vedfyring/biobrenselanlegg for oppvarming.
- p. All belysning skal være slått av når hytta ikke er i bruk. Utelys skal være avskjermet/nedadrettet og ikke virke blendende.

- q. Hyttetomt N.3 kan ikke bebygges før bruk av tidligere etablert parkeringsplass i hensynssone H_570.1.2 er avsluttet og tiltak for tilbakeføring av naturlig vegetasjon ifølge bestemmelse for H_570.1.2 er iverksatt.
- r. Hyttetomt R16 kan ikke utvides for personopphold før sikring med rasvoll i henhold til krav fra geologisk fagkyndig.
- s. Det kan foretas en liten forskyving av tomteplassering dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.

1.2 Fritids- og turistformål

- a Alle tiltak skal underordne seg og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området.

1.3 Masseuttak

- 1.3.1 Etter ferdig uttak av masser skal områdene istandsettes med planering, utjevning av kanter og tildekking av humusholdige masser som fremmer rask vegetasjonsetablering.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- a Det kan ikke opparbeides andre veger enn det som er vist på plankartet. Opparbeiding betyr fysiske inngrep i terrenget for å komme frem med motorkjøretøy.
- b Alle anlegg skal følge eksisterende terreng uten større fyllinger og skjæringer.
- c Ved anlegging av nye anlegg skal topplaget med lyngdekke tas av, og dette skal brukes ved revegetering av nye fyllinger og skjæringer. Alle fyllinger og skjæringer skal være planert og dekket med humusholdige masser.
- d For at parkeringsplasser skal få et grønt preg og gli best mulig inn i landskapet skal toppdekket bestå av stedegne finmasser som er egnet for gjengroing.
- e Ved eventuell kryssing av bekker må bekkeløpet ikke endres.

2.0 Kjøreveger og gangveger utenom Grødalsvegen

- a Vegdekke skal være av stedlige masser. På våte partier kan det tilføres faste masser i maksimalt 3 meter bredde, innenfor denne bredden skal skulder på hver side dekket med humusholdige masser og tilsås slik at bredden på grusdekket blir på maks 2,5 meter.
- b Eksponerte veger skal dekket med humusholdige masser og tilsåes slik at de blir minst mulig synlige i landskapet.
- c Det kan foretas en liten forskyving av linjeføring på regulert vegtrase dersom det terrengmessig gir et bedre resultat.

2.1 Kjøreveger

- a Ved etablering av sideveg nr. 6 skal det samtidig gjøres tiltak for å hindre fortsatt bruk av tidligere etablert veg og parkeringsplass som ligger i hensynssone H_570.1.1. Tiltak skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.
- b Grødalsvegen går gjennom et automatisk freda kulturminne mellom Hammartjønna og Langtjønna. Tiltak på Grødalsvegen som medfører inngrep innenfor hensynssone H_570.1.1 er ikke tillatt.

2.2 Parkering

- a) Parkering av biler skal skje på parkeringsplasser vist på planen eller på steder langs regulerte kjøreveger eller på regulerte hyttetomter tilknyttet regulert kjøreveg hvor bilene er lite synlige i landskapet og hvor ikke kreves vesentlig inngrep i naturlig terreng og vegetasjon.
- b) Det kan anlegges små lommer for en til to biler langs regulert kjøreveg eller på tomter tilknyttet regulert kjøreveg forutsatt at tiltaket og oppstilte biler blir lite synlig i landskapet og det ikke kreves vesentlig terrenginngrep, maks høydeavvik på fylling eller skjæring er 1 meter fra opprinnelig terreng.

2.3 Gangveger

- a) Formålet er ikke motorisert ferdsel men det tillates nødvendig kjøring for transport av tyngre varer, materialtransport i forbindelse med tillatt byggevirkksomhet, vedtransport, transport i forbindelse med landbruksdrift og transport for funksjonshemmede forutsatt at transporten tilpasses gangvegens standard og utforming. Det tillates ikke parkering langs gangveger unntatt for funksjonshemmede.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT (LNFR)

- a. Det er en forutsetning at beiting i området fortsatt skal foregå.
- b. Bekker skal minst mulig omlegges og ikke legges i rør.
- c. Turstier med nødvendige gangbruer kan opprustes/anlegges.
- d. Ledninger tillates ikke framført som luftspenn.
- e. Alle tiltak innenfor LNFR-områder inkludert opparbeiding av turstier, graving av grøfter, bygging i forbindelse med landbruksdrift osv. skal sendes kulturminnemyndighetene for høring i god tid før tiltak blir gjennomført.
- f. Det er ikke tillatt med uttak av grus i LNFR-områder. Eksisterende grusuttak i LNF-områder skal gjenlegges.
- g. Det er ikke tillatt å sette opp utelys, forbudet gjelder også langs veger, stier og løyper.

HENSYNSSONER

H_310 Fareområder ras

Bygninger til personopphold tillates ikke oppført

H_570.1 Bevaring av kulturmiljø; fornminneområder

Det skal ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området.

I H_570.1.1 og H_570.1.2 skal det ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området unntatt tiltak som avslutter bruk av tidligere etablert parkeringsplass og veg og som fremmer tilbakeføring av naturlig vegetasjon. Tiltakene skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.

H_570.2 Bevaring av kulturmiljø; seterområder og bygningsmiljø

- a Seterlandskapet i området skal tas vare på. Bevaringsverdig bebyggelse med gårds-, seterhus, løer m.v. og eldre turisthytter skal ivaretas og ikke rives.
- b Ved utbedring og reparasjon av bevaringsverdige bygninger skal bygningenes eksteriør med hensyn til former, materialer, detaljer farger og annet opprettholdes eller føres tilbake til det som har vært tidligere.
- c Eventuelle nye byggetiltak skal underordne seg og tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.
- d Endringer vedrørende eksisterende bygninger og søknader om nye bygninger i området skal legges fram for fylkeskonservatoren til høring.
- e Tufter og rydningsrøyser tas vare på.

H_560 Bevaring naturmiljø

Områdets naturkvaliteter og biologisk mangfold skal tas vare på.

H_540 Hensyn grønnstruktur

Utøvelse av friluftsliv og allmenn ferdsel langs vann og vassdrag skal ivaretas.

H_730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Det skal ikke utføres inngrep eller utbygging av noe slag i området.

RETNINGSLINJER

1. Vedlagt byggesøknad skal det følge terrengprofiler som viser tiltakets plassering i terrenget med visning av både eksisterende og nytt terreng.
2. Utesitteplass bør bygges som utegulv tilpasset terrenget og ikke som opphøyde terrasser med rekkverk.
3. Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomta med mindre det er nødvendig for oppføring av bygninger. Alle inngrep i terreng og vegetasjon bør utføres så skånsomt som mulig.
4. Utslipp av gråvann er søknadspliktig.
5. Framføring av eventuelle strømkabler og vannledninger må utføres på en skånsom måte og ikke gi varige sår i terrenget.
6. Det skal legges til rette for løsninger som reduserer energibruk ved blant annet oppføring av energiøkonomiske bygg (klimatilpassning, kompakte bygg, oppfangning av solenergi, bruk av fornybar energi til oppvarming med mer).
7. Før motorisert transport i landbruks-, natur- og friluftsområder må det søkes om tillatelse etter lov om motorferdsel i utmark. Det er en forutsetning at transporten kan utføres på en skånsom måte med mist mulig sår i terrenget. Eventuelle sår i terrenget skal fjernes etter at transporten er gjort.
8. Det skal legges til rette for at det skal kunne tas ut ved til bruk i Grødalen. Vedhogst må kunne tillates så det ikke gror igjen. En ønsker spesielt å fremme vedhogt som åpner stier- og løypetraseer. Områder som vokser igjen rundt setervoller bør ryddes for busker og kratt. Hogst i lier foretas som plukkhogst, flatehogst tillates ikke. Det skal settes igjen fine og voksekräftige trær med jevne mellomrom. Gamle trær er verdifulle for dyrelivet og bevares. Samtidig med vedhogsten bør tynning av busker og kratt i området foretas. Etter hogst skal alt hogstavfall ryddes og samles på usjenerte steder i terrenget. Ved rydding for løyper og turtraseer skal en også fjerne busker og kratt som er til hinder for ferdsele i området.

Rettsvirkninger av planen

Det er ikke tillatt med tiltak eller bruk som ikke er i tråd med reguleringsplankartet med tilhørende bestemmelser.

Hensvisning til lov om motorferdsel i utmark

Motorisert ferdsele utenom veger som er vist på plankartet og vilkår gitt i bestemmelsene vil ikke være tillatt uten etter søknad og tillatelse etter lov om motorferdsel i utmark.

Hensvisning til lov om kulturminner

Dersom det under arbeid kommer fram funn eller strukturer som kan være automatisk freda kulturminne skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles.

Henvisning til byggteknisk forskrift

Høyder måles i henhold til målereglene i byggteknisk forskrift-TEK 10

Søknadspliktige tiltak

Det vises til lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) og forskrift om byggesak (byggesaksforskriften) som har oversikt over tiltak som krever søknad og tillatelse.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	BREITEIGEN,FELT 18,TOMT 3	Beregnet areal	1000.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	20.03.2019			
Annen forretningstype	20.03.2019			13/7, 13/7/3
Etablering av feste				13/7, 13/7/3
Etablering av feste				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6932458.49	499104.52	0	Ja	1000.4	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SLØRDAHL JOHN CHRISTIAN F011052*****	Fester (F) 1/1	LILLERUTS VEI 1 1364 1364 FORNEBU	Bosatt (B)
LEANGEN DORDI F070939*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOVSVEGEN 33 6600 6600 SUNNDALSØRA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Fjellgardsvegen 1052

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6613 GJØRA	Kirkesogn	08070202 Romfo
Grunnkrets	102 GjØra	Tettsted	
Valgkrets	1 GjØra og Musgjerd		



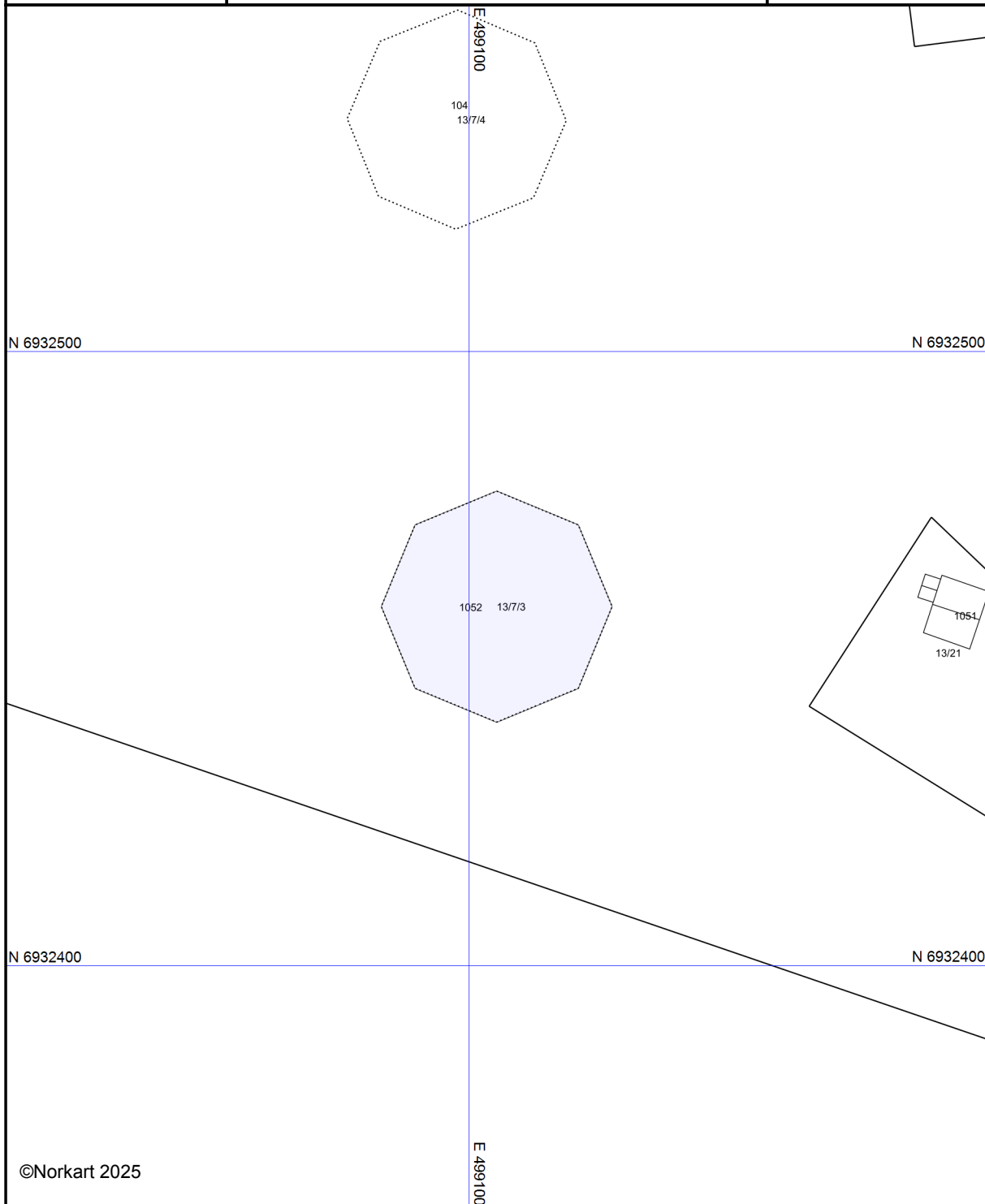
Sunndal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 13/7/3
Adresse: Fjellgardsvegen 1052
Utskriftsdato: 09.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



**Nordmøre og Romsdal
Brann og redning IKS**

**Nordmøre og Romsdal brann og redning
IKS**

Dato: 09.05.2025

Postadresse: Birger Hatlebakks veg 50, 6415 Molde

Telefon: 71 19 18 00

E-post: postmottak@molde.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

NK15021102 Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	13	Bnr:	7	Fnr:	3	Snr:	
Adresse:	Fjellgardsvegen 1052, 6613 GJØRA						

Siste status for tilsyn: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn:
Er det registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☐	Frist for tiltaksplan:
Siste status for feiing: Utført ☐ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing:
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☐	

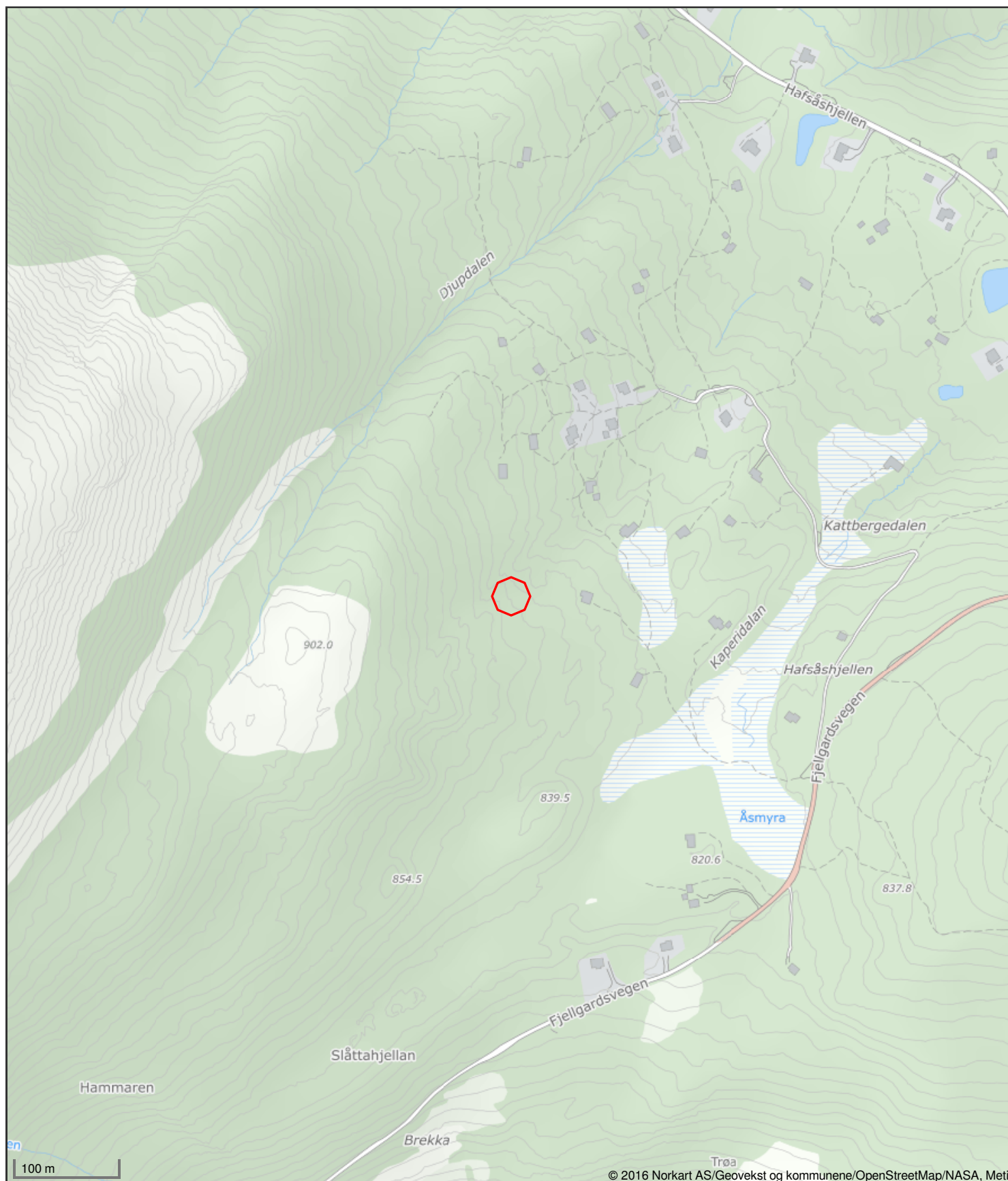
Kommentar:

Vi har ingen opplysninger om eiendommen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

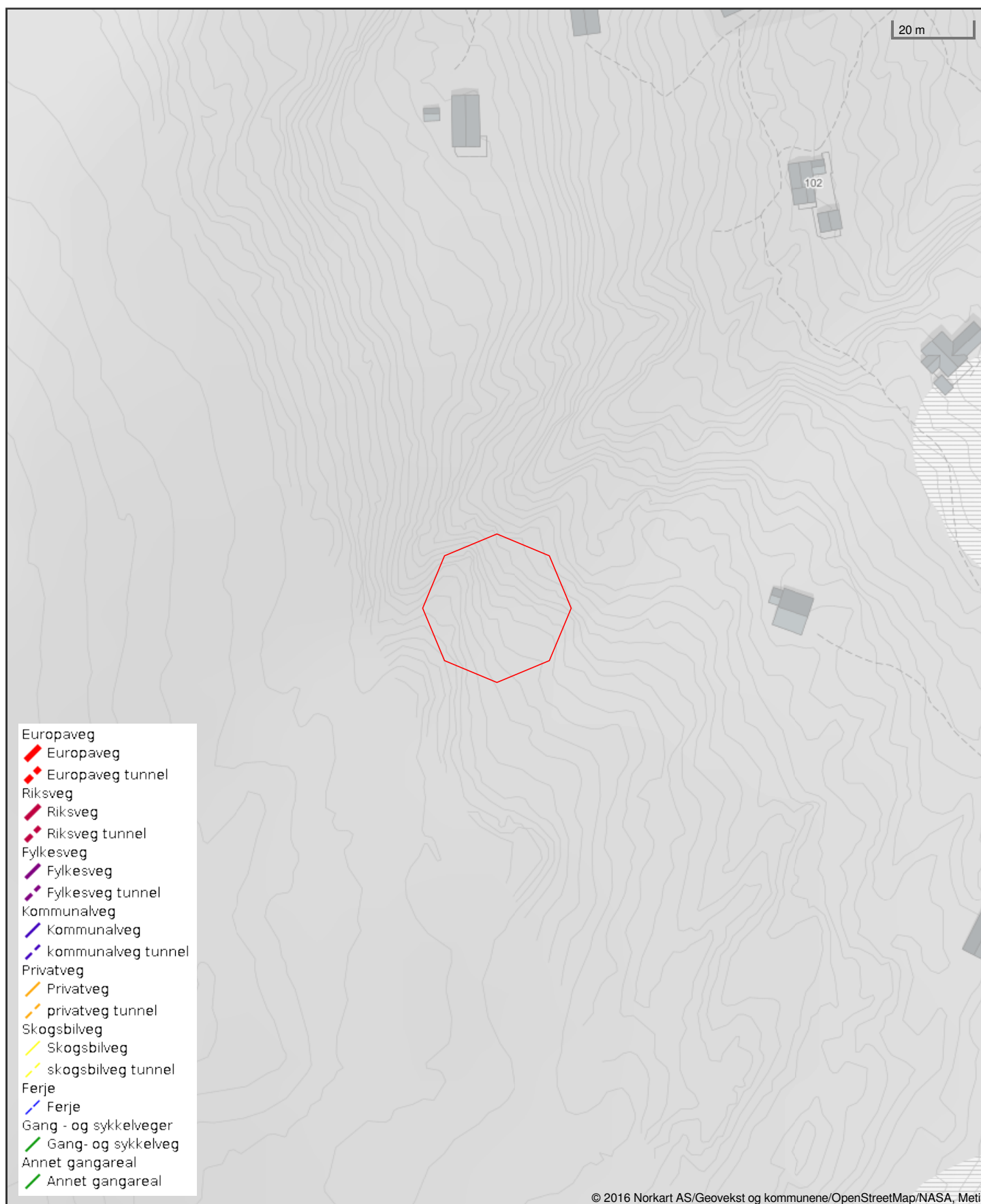
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Oversiktskart for eiendom 1563 - 13/7/3/





Vegstatuskart for eiendom 1563 - 13/7/3/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann og avløp. Det må søkes om utslippstillatelse for privat separat avløpsanlegg. Vi har ikke oversikt over private brønner.

Fjellgardsvegen 1052

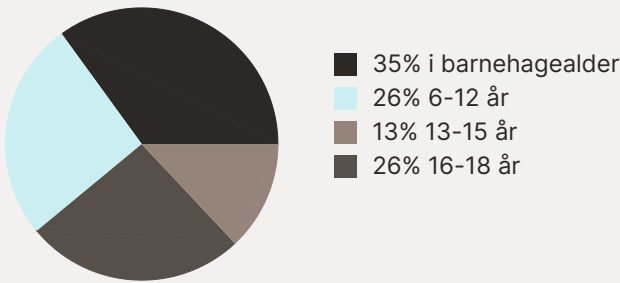
Offentlig transport

🚶 Gjøra	10 min 🚶
Linje 901	11.6 km
✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 49 min 🚶

Skoler

Gjøra oppvekstsenter (1-7 kl.)	10 min 🚶
21 elever, 2 klasser	11.3 km
Sunndal ungdomsskole (8-10 kl.)	37 min 🚶
238 elever, 20 klasser	43.5 km
Sunndal vidaregåande skole	38 min 🚶
300 elever	43.7 km

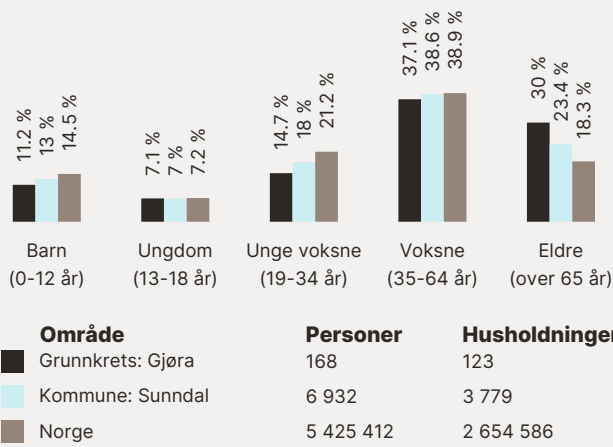
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Gjøra barnehage (2-5 år)	10 min 🚶
13 barn	11.3 km

Dagligvare

Matkroken Sunndalsporten	10 min 🚶
Søndagsåpent	11.5 km
Nærbutikken Lønset	21 min 🚶
PostNord	26.2 km

Sport

⚽ Gjøra skole	10 min 🚶
Aktivitetshall, fotball	11.3 km
⚽ Lønset	22 min 🚶
Ballspill, fotball	26.3 km

