



Befaring utført 06.11.2025

HJELLHAUGMARKA 34, 6200 STRANDA

Selveiertomt

GNR 52 BNR 375 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1525 STRANDA GRUNNKRETS FURSET

Meglers verdivurdering

2 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

2 500 000

Totalt

Tomt

1166,4 m²

Eiendommen er beliggende på Roaldssiden, også kalt solsiden, av Strandafjellet, ca 500m fra skianlegget. Skiløype og turterreng i umiddelbar nærhet - kun 150m! Området er i hovedsak bebygd med spredt fritidsbebyggelse og fritidstomter. Hytta ligger fint til med fri og nydelig utsikt mot Fursetsiden, Strandadalen og den omkransende fjellheimen. Det er svært gode solforhold med sol hele året. Tomta er opparbeidet og planert, med fremlagt teknisk anlegg - og er dermed byggeklar! Ski-in, og kort vei både skianlegg og langrennsløype!

Tomten er ferdig opparbeidet, med fremlagt teknisk anlegg, og byggemeldt med en hytte i massivtre fra Emdal Bygg AS. Eiendommen er klar til bebyggelse med eksisterende byggemeldte hytte, og alternativt kan den byggemeldes med ny hytte i samarbeid med Emdal Bygg AS.

Meglers verdivurdering er basert på en visuell befaring av eiendommen. Megler har ikke innhentet opplysninger om regulering, heftelser m.v. Verdianslaget er utarbeidet basert på opplysninger fra eksterne kilder som Eiendomsverdi, samt meglerens kjennskap til markedet. Det tas forbehold om at feil i datagrunnlaget kan påvirke prisfastsettelsen. Megler har gitt en verdivurdering basert på innhentet prisinformasjon og sitt beste skjønn, endelig salgspris vil imidlertid kunne avvike fra meglers verdivurdering ved salg i det åpne marked.

Lars Hellevik
&Partners Storfjord
hellevik@partners.no
+47 901 86 394

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Egenerklæring Hjellhaugmarka 34.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Søvik, Lars Thore	BANKID	2025-11-13 15:16



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Informasjon om tomten

1. Adresse

Hjellhaugmarka 34

2. Postadresse *

6200

3. Bruksenhetsnummer

4. Tomtestørrelse *

1166,4

Informasjon om selger

5. Hovedselger *

Trehus Søvik AS

6. E-postadresse hovedselger *

lars.sovik@gmail.com

7. Telefonnummer hovedselger *

95747554

8. Medselger 1

9. E-postadresse medselger 1

10. Telefonnummer medselger 1

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3

16. Telefonnummer medselger 3

17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Planer og godkjenninger

18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. *

☐ Ja

☒ Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensing

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? *

☐ Ja

☒ Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? *

☐ Ja

☒ Nei

23. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

☒ Ja

☐ Nei

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

☐ Ja

☒ Nei

27. Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp

Dokumentet er elektronisk signert av:

Søvik, Lars Thore

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? *

☒ Ja

☐ Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? *

☐ Ja

☒ Nei

30. Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? *

☐ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☒ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

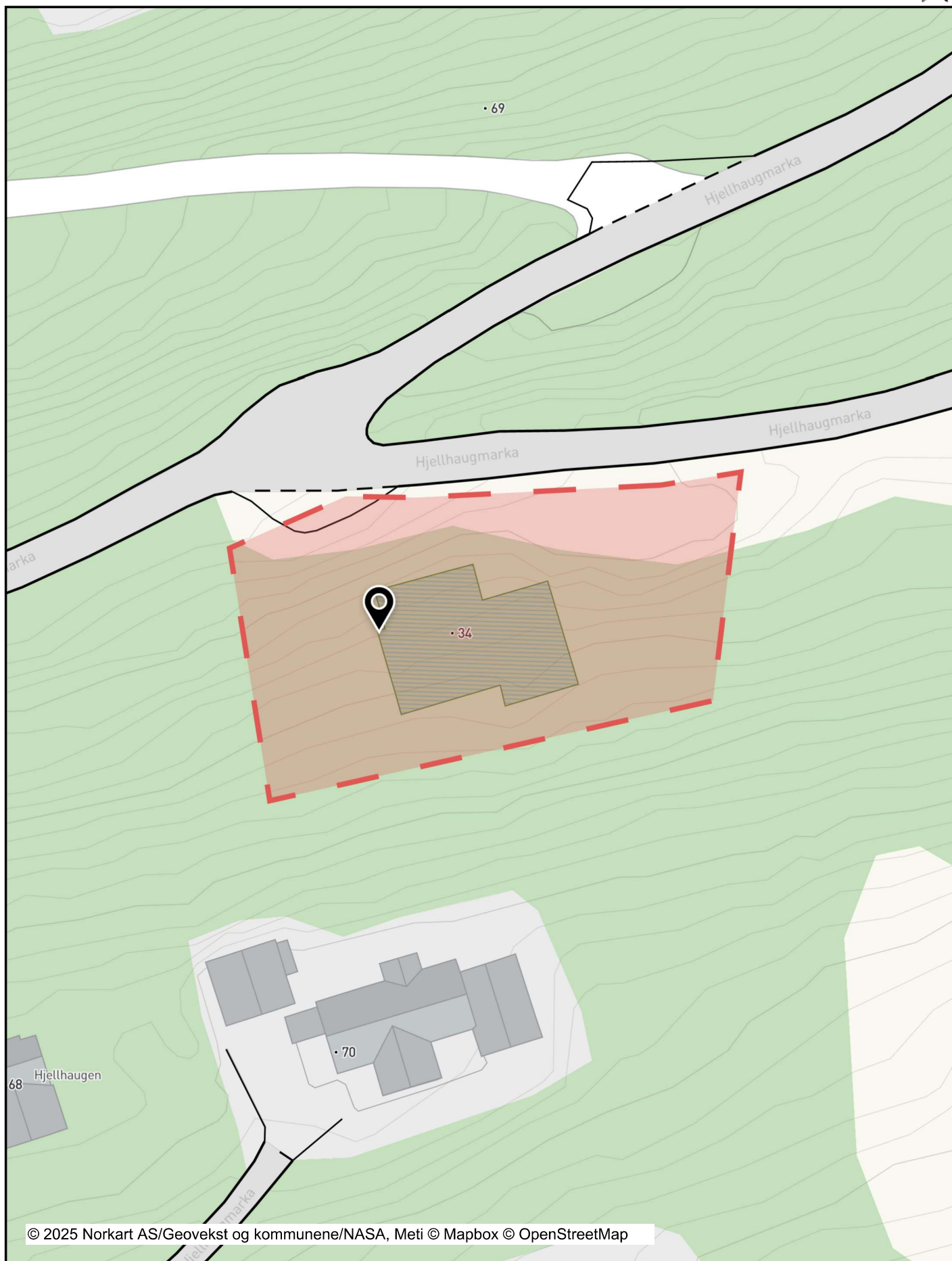


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.10.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegdekkekant
	Vegskulderkant
	Veg

Eiendomskart for eiendom 1525 - 52/375//



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 punktfast
 - - - - - 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 - hjelpunkt / annet
 ⊙ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 166,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6908556,59	Øst	388695,77
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6908548,42	388723,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,00			
2	6908565,8	388726,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,51			
3	6908570,76	388726,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00			
4	6908569,53	388718,87	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	7,87			
5	6908568,28	388694,91	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	23,99			
6	6908568,39	388688,04	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Vegkant (85)	6,87			
7	6908563,34	388676,64	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,47			
8	6908538,64	388680,59	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,01			
9	6908540,38	388688,29	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,89			
10	6908547,1	388718,06	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,52			

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1166.4
Etablert dato	20.08.2004	Historisk oppgitt areal	1166,5
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr. erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ 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
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	20.09.2011 02.11.2012	PLA 076/10 PLA 060/11	Tinglyst 02.01.2013	52/2 (271,8), 52/375 (-271,8)
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	20.09.2011 02.11.2012	PLA 076/10 PLA 060/11	Tinglyst 02.01.2013	52/2 (-272,5), 52/375 (272,5)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.08.2004			52/2 (-1166,5), 52/375 (1166,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6908556.59	388695.77		Ja	1166.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TREHUS SØVIK AS S994279297	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kyrkjegata 5 6200 6200 STRANDA	

Adresse

Vegadresse: Hjellhaugmarka 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	111 Furset	Tettsted	
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301406823		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Igangsettingstillatelse (IG)	30.10.2024

1: Bygning 301406823: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Igangsettingstillatelse 30.10.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	115
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	147
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	147
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	174
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	30.10.2024	30.10.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hjellhaugmarka 34	H0101	52/375	115	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	115	115	0	147	147

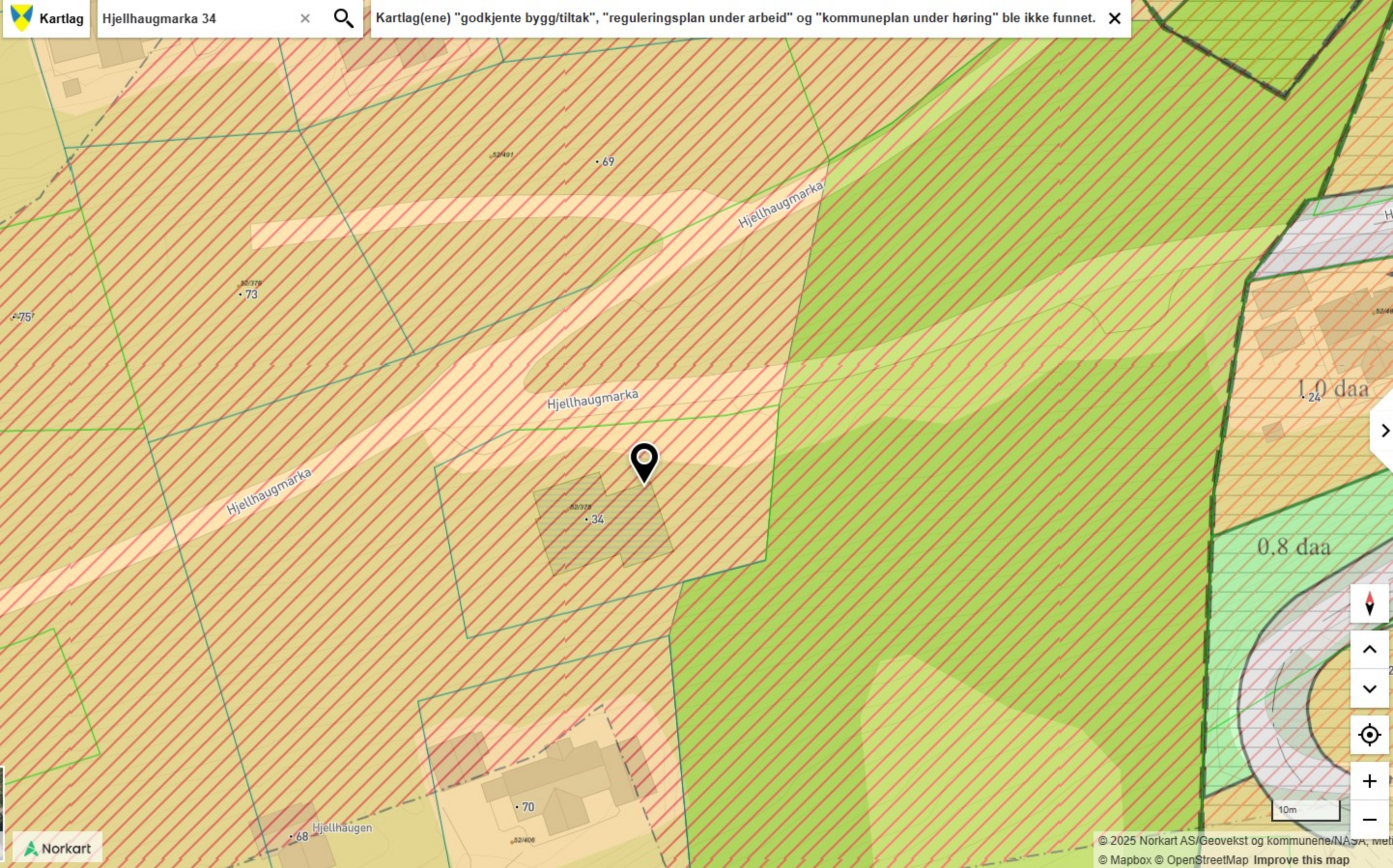


Kartlag

Hjellhaugmarka 34



Kartlag(ene) "godkjente bygg/tiltak", "reguleringsplan under arbeid" og "kommuneplan under høring" ble ikke funnet.





Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

Framlegg 16.06.2021

Til å vere stolt av

Innhold

1) Rettsverknad av kommuneplanen	4
1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel	4
1.2) Kommuneplanen sin arealdel.....	4
1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer	4
2) Generelle føresegner	5
2.1) Kommuneplanar.....	5
2.2) Reguleringsplanar	5
2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav	5
2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal).....	5
2.5) Utbyggingsavtalar	6
2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp	7
2.7) Parkering	7
2.8) Rekkjefølgjekrav	8
2.9) Fortetting - retningsline.....	9
2.10) Veg, vatn og avløp (VVA).....	9
2.11) Buffersone mot landbruk	10
2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag	10
2.13) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5.....	10
2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle	12
2.15) Høgde golv, strandsona.....	13
2.16) Støy	13
2.17) Estetikk	13
2.18) Terrengtilpassing.....	13
2.19) Inngrep i sjø/strandsona	14
2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg	14
2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak	14
2.22) Avklaring ved regulering	15
2.23) Senterstruktur og handel	15
2.24) Bevaring av matjord.....	16
2.25) Ustabil grunn.....	16
2.26) Kantvegetasjon til vassdrag	16
2.27) Stranda sentrum	16
3) Føresegner til arealføremål	17
3.1) Busetnad og anlegg	17
3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	17
3.1.2) Føresegn til arealføremål bustad, jf. pbl. §	17

3.1.3) Fritidsbusetnad	18
3.1.3) Sentrumsføremål	18
3.1.4) Forretning	19
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting	19
3.1.6) Fritids- og turisme	19
3.1.7) Råstoffutvinning	19
3.1.8) Næringsverksemd BN	19
3.1.9) Idrettsanlegg BIA	19
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg	19
3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål	21
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	22
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet	22
3.2.2 Hamn	23
3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#)	24
3.3) Grønstruktur	24
3.3.1 Friområde (GF_#)	24
3.3.2 Naturområde (GN_#)	24
3.3.3 Turveg	24
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)	25
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a)	25
3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#)	25
3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)	25
3.4.4 Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket	25
3.4.5 Vernskog	26
3.4.6 LNF retningslinjer	26
3.5.1) Farleier	27
3.5.2) Ankringsområde	27
3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)	27
3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)	27
3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område)	27
3.5.6) Småbåthamn	27
3.5.7) Elver/vassdrag	28
4) Omsynssoner	29
4.1) Fare-, sikrings- og støysone	29
4.1.1) Sikringssone (H_100)	29
4.1.2) Støysoner (H_200)	29
4.1.3) Faresone (H_300)	29

4.2) Infrastruktursone	30
4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur	30
4.3) Sone med særlege omsyn	30
4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_#	30
4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#	30
4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA	31
4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin	31
4.3.5) <i>Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag</i>	31
4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550	31
4.4) Bandleggingssone	32
4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720	32
4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#	32
4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740	33
4.5) Vidareføring av reguleringsplan	33
4.5.1) <i>Reguleringsplanar under arbeid - retningsline</i>	34
5) Bestemmelsesområde	34

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. [§ 11-2](#)

For alle planar og tiltak i kommunen skal kommuneplanen sin samfunnsdel leggjast til grunn.

1.2) Kommuneplanen sin arealdel

Jf. pbl. [§ 11-5](#)

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

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningslinjer

Tekst utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala.

Retningslinjer er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinene.

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. [§ 1-5](#)

Alle kommunedelplanar som gjeld arealbruk skal opphevast ved vedtak av kommuneplanen sin arealdel, bortsett frå:

Namn på plan	Vedtak	Sak
KDP Fv. 60 Tomasgård –Røyarhus bru	02.04.2014	KOM-032/14

skal gjelde før arealdelen.

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ [1-5](#) og [11-8f](#)

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

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § [11-9 nr. 1](#)

For areal som på plankartet er sett av til:

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

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

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

For V_11 – V_13 er det ikkje krav om regulering dersom vegane berre blir nytta til skogbruksformål.

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl. § [11-6](#)

Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Navigasjonsinstallasjonar

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte. Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

eller mindre tiltak på bygd eigedom (t.d. tilbygg, garasje, bod). Tiltaket må ikkje kome i strid med anna regelverk.

BOP_1 – Geiranger

Føresegner for formålet:

- Innanfor formålet skal det byggjast for blålysfunksjonar i Geiranger, med alle nødvendige funksjonar.
- Det vert opna for bygg med maksimal gesims 8,0 m, maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng.
- % BYA vert sett til 30 %.
- Parkering skal dimensjonerast etter nødvendig bruk.
- Krav om avbøtande tiltak for å redusere mest mogleg negative konsekvensar for registrert naturtype ved elva.
- Krav om tilpassing til området med farge og materialbruk.
- Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

R: Før tiltak etter første ledd kan setjast i verk skal grunneigarar og naboar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss).

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § [11-9 nr. 2v](#)

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

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

Føresetnad for å inngå utbyggingsavtale for eit område er at området inngår i vedteken reguleringsplan eller at det gjeld tilhøve som kommunen har gjeve reglar om i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl. § [17-3](#), 1. ledd. Avtalen skal sikre at utbygging av eit område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommune(del)plan, reguleringsplanar, VA-norm m.m..

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

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

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

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bustad-/fritidseiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustad-/fritidstypar og fordeling
- Næringsbygg, føremål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning

- Kostnadsdeling mellom utbyggjar og kommune
- Forskoting av offentlege investeringar
- Teknisk plan, der opparbeiding av leikeareal/friområde mv. også skal vere med
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggjeskikk, universell utforming, tilgjenge etter [TEK 17](#) eller ev. tilsvarende seinare forskrifter
- Bygging av veglys og felles anlegg
- Økonomiske føresetnader, eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring mv.
- Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) etter utbygging og i tilknytning til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ei organisasjons- og driftsform for fellesanlegget/-a, her under; ansvar /plikter /oppgåver for nye eigarar
- Bankgaranti

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentlig utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § [17-4](#).

Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 einingar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av Planutvalet (reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnader utover pliktene i pbl § [18-1](#) femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå Planutvalet.

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

2.6) Tilknytingsplikt til offentlig vatn og avløp

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

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

I samsvar med plan- og bygningslova § 30-6 skal §27-1 og § 27-2 også gjelde for fritidsbusetnad.

2.7) Parkering

Jf. pbl. § [11-9 nr. 3](#)

Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og sykklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1 og 2 under.

Ein biloppstillingsplass på bakken skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA. For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentlig verksemd er det krav om sykkeloppstilling på bakken, det skal settast av minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

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

Føremål	Tal p-plassar (pr. bueining) min.	Sykel (pr. bueining) min.
Frittliggjande småhus	2	1 – 2*
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m ²	1	1*
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m ²	2	1 – 2*

Konsentrert småhusbusetand	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering	1 – 2
Blokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering**	1 – 2
Rorbu/fritidsbustad/naust	1**	1 – 2*

* Retningsline

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

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

Føremål	P-føremål	Biloppstilling (min.)	Sykkel (min.)*
Forretning/detaljhandel	Parkeringsplass (Ppl.)/40 m² BRA	1	0,3
Kjøpesenter	Ppl./40 m² BRA	1	0,3
Kontor	Ppl./40 m² BRA	1	0,5
Industri/lager	Ppl./150 m² BRA	1	0,3
Forsamlingslokale	Ppl./50 m² BRA	1	0,3
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	0,1
Restaurant/kafé	Ppl./50 m² BRA	1	0,3
Barnehage	Ppl./avdeling	6	3
Trening studio	Ppl./50 m² BRA	1	1
Omsorgssenter/bukollektiv	Ppl./tilsett/besøkande	Avklaring regulering	0,5
Barne-/ungdomsskule	Ppl./tilsett	1,5	0,5
Idrettsanlegg	Ppl./tilskuar plass	3	0,5
Båthamn	Ppl./båtplass	0,5	0,1**

* Skal ikkje reknast i BYA

** Retningsline

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 4](#)

I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning, breiband) er planlagt og starta opparbeidd.

Liabygda:

Det kan ikkje gjerast tiltak etter pbl. § 1-6 på utbyggingsarealet innanfor SHA_1-2 og areal til fritidsbusetnad aust for omsynssone fare (høgspenningsanlegg) eller aust for ei tenkt line frå omsynssone fare mot sør til sjø, før det er sikra trase for straum til SHA_1-2 frå BAB_2-3.

Geiranger:

Byggjefelt Berget (planid 2009001) og Kopane (planid 2015002) skal byggjast ut før bustadområdet Hole.

Sunnylven:

SPA_4 (parkeringsplass) kan ikkje byggjast ut før ny fylkesveg er ferdig bygd ut.

Stranda:

BOP_4 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

B_3 og BKB_10 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

2.9) Fortetting - retningsline

Bustad*Hellesylt*

Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for bustadareal som ligg nær fylkesvegen ved Ringdalsåsen, leggje til rette for konsentrert småhusbustnad.

Liabygda

Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for eigedom gnr./bnr. 8/103; leggje til rette for konsentrert småhusbustnad.

Stranda sentrum

Figur 2. side 21 i planomtalen definerer område der høg utnytting skal nyttast som prinsipp. Frå begge sider av Storgata 15, Kyrkjegata fram til nr. 19, del av Bankgata, Sjøgata, Strandvegen skal det vere forretning/næring/service på grunnplan, og bustadar i etasjane over.

Fritidsbustadar*Hevsdalen*

Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for utbyggingsareal som ligg nær skitrekk eller med kort veg til fylkesvegen.

2.10) Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 3](#)

Teknisk forprosjekt

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

Overvasshandtering

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

- fange opp og infiltrere
- forsinke og dryge
- sikre trygge flaumvegar.

Krav til brannvatn (pbl § 27-1)

Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbyggar.

Krav til tekniske anlegg i sjø

Trase for tekniske installasjonar/anlegg ut i sjø skal framstillast til reelle djupner. Så langt råd skal innretningar unngå nærleik til kaier og andre stader der farty normalt skal kunne nytte sjøarealet til ankring. Det må i planen vere klargjort om store farvannsskilt med Ankring forbode kan tillatast ved landtaket for rør/leidningar. Krav om godkjenning etter Hamne og farvassloven.

2.11) Buffersone mot landbruk

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 4](#)

For nye byggjeområde som grensar til dyrka mark skal det settast av buffersone på 30 m til dyrka mark frå byggjegrænse for bustadhus.

2.12) Byggjegrænse i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Byggjegrænsene for utbyggingsføremål mot sjø ligg inne plankartet.

2.13) Leikeplassar

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

A: Leikeplassar skal fungere for alle aldersgrupper. Plassane skal kunne fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Dei bør difor leggjast til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som til leik.

B: Leikeplassane skal følgje minimum oppgitt storleik, ikkje mindre enn 200 m² for nærleikeplass og 1 500 m² for områdeleikeplass. Areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med.

C: Leikeplassar skal som hovudregel ikkje liggje ved trafikkert veg. Leikeplassar skal vere skjerma med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikkert veg eller tilstøytane tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

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

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

G: Før bustadar/fritidsbustadar kan få bruksløyve/ferdigattest skal leikeplass til desse vere opparbeidd.

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

I: Tiltrådte grenseverdier for støy i stille områder i [Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442/2016](#) skal ikkje overskridast, lågare eller lik L_{DEN} 55 dB (A).

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

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

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

M: Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytane friområde/grønstruktur.

N: Nærleikeplassar skal vere felles for dei eigedomane som ligg inntil til desse. Matrikkelføring av nærleikeplassar som felles areal (realsameige) må sikrast i reguleringsplan. Eigarane av nærleikeplassane er ansvarlege for drift og vedlikehald.

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

P: I samband med regulering av bustad/fritidsbusetnad må leikeplass situasjonen vurderast for tilstøytane utbyggingsområde til tiltaket/reguleringsplanen. Ei slik oversikt over leikeplassareal skal vere med i planomtalen som tekst/illustrasjon.

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

R: Ved omdisponering av areal som er regulert/opparbeidd til fellesareal/leikeareal skal det skaffast fullverdig erstatningsareal.

Tab. 3: Oversikt over minimums areal- og funksjonskrav for leikeplassar.

	Nærleikeplass	Områdeleikeplass
Tal bueiningar	4 – 20	25 – 50
Minimum storleik	200 m ²	1500 m ²
Avstandskrav	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustadtomt	Sentral plassering, maks 300 m gangavstand frå bustadtomt
Tidspunkt for ferdigstilling	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av regulerte bustadar, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyve før områdeleikeplassen er opparbeidd
Minimumskrav til utstyr	Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*	Sandkasse, piknikbenkar**, klatrekonstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*

* Gjerne med tillegg av grillutstyr og liknande for å leggje til rette for møteplass på tvers av generasjonar

** Piknikbenk for vaksne

2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. [§ 11-9 nr. 5](#)

Vurdering av universell utforming og tilgjengelege bueiningar skal ha eige avsnitt og omtale i planomtalen til alle reguleringsplanar.

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

I samband med tiltak og bygg retta mot turisme og reiseliv skal det vere spesielt fokus på framkome for alle.

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

Ved regulering av 10 eller fleire bueiningar skal minimum 20 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining etter teknisk forskrift (TEK17 § 12-2); alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Frå og med 2023 skal det ved regulering av 10 eller fleire bueiningar minst 40 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (20 % /40 % over) og tilkomst etter TEK17 § 8-5 vil medføre urimelege kostnader eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginngrep.

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § [11-9 nr. 5](#)

Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv avhengig av tryggleiksklasse mot flaum (høgdereferanse NN2000).

Tryggleiksklasse mot stormflo	Konsekvens	Årleg sannsyn	Høgde topp golv
F1	Liten	1/20	Minst kote 2,5 m
F2 (Berre for fritidsbusetnad ved sjø, rorbu)	Middels	1/200	Minst kote 2,6 m
F2	Middels	1/200	Minst kote 3,0 m
F3	Stor	1/1000	Minst kote 4,0 m

Dersom bygg og konstruksjonar for tryggleiksklasse F1 og F2 (berre for rorbu blir) bygd lågare, skal dei tole å bli overfløymd av sjøvatn og dimensjonarast for å tole bølgepåverknad. I samband med regulering skal det gjennomførast vurdering av lokale- vind og bølgepåverknad. Ved vurdering av lokale vind- og bølgepåverknad kan reell trygg kote for tiltak blir høgare enn minimumskrava over. Sistnemnde vurderingar skal og gjerast der det vert vurdert unntak frå reguleringskrav.

2.16) Støy

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og tiltak. Krav til vurdering av støy innanfor støysoner for veg og helikopter ved gjennomføring av enkeltsaker og reguleringsplanar som ikkje har avklart tilhøva til støy innanfor .

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

Det skal i alle plansaker gjerast ei vurdering som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § [29-2](#). Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, i høve valt løysing.

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

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl. § [11-9 nr. 6](#)

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

Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnadar, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn

til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonstilhøve, jamfør pbl. §§ [29-1](#) til 29-4. Med terrenginngrep meinast det sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

2.19) Inngrep i sjø/strandsone

Terrenginngrep i sjø/strandsone synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming.

Utfylling i sjø skal synast med planlagd høgde for fyllingskropp og berekna utslag for fyllingsfot/fotavtrykk på sjøbotnen.

Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § [11-9 nr. 7](#)

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

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

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

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som ein ressurs, og setjast i stand. Det blir synt til verdivurderingane [Regional delplan for kulturminne](#) og Stranda kommune sin kulturminneplan.

Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § [11-9 nr. 8](#)

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

- Krav til leikeplassar, jamfør føresegn til arealdelen
- Barnetrakk registreringar
- Gamle ferdsselsårar, råser i aktiv bruk og snarveggar til funksjonar
- Trafikktryggingssplan for Stranda kommune
- Kommunalteknisk VA norm Sunnmøre, datert 19.05.2015 eller nyare
- Teknisk forprosjekt, jamfør § 2.9 over:
 - Sikre areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur
 - Overvasshandtering

- Brannvatn

- [Forskrift om renovasjon](#), del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, retningsline i føresegnene
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen/tiltaket har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAK-bygg)
- Føresegn til arealføremål i arealdelen og plankart
- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Eventuelle vilkår for byggjeløyve
- Dersom det er mistanke eller påvist ustabile massar i området kring planområdet/tiltak (under marin grense), eller fare for skred, skal det gjerast ei fagkunnig undersøking av planområdet/tiltaksområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse
- For areal sett av til bustad- og fritidsbustadar skal det takast omsyn til/leggje inn løypestrase, turveg, snarveg, tilkome til utmark, strandsone, friområde, leike- og aktivitetsområde
- Vurdere krav om meir medverknad utover pbl. i potensielle konfliktområde
- Innarbeide krav om gjenbruk/mellomlagring av matjord
- Vurdering av skipstypar, oppankingsmoglegheiter utanfor kai

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

- *Veg V_1; Ekresvingen til Lausneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring*

- Veg V_2; Frå Opplendskedalen til kommunegrense – regulering skal avklare detaljert linjeføring.
- Veg V_3; Gjennom Ringdalsåsen - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_4; Kjellstadlia – fylkesgrense - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_5; Ringstadmarka - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_6; Tunnel Svemorka – Sykkylven - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_8; Ny veg ved Kjølås - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_9; Tunnel gjennom Oshammaren - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg_10; Ny veg Storgjerde (BKB_13 og 14) – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_14; Ny veg til Ovråneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_15; Veg ved Overå – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_16; Veg til Lien hyttefelt.

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § [11-9 nr 8](#)

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

Kommunesenter skal vere i Stranda sentrum, avgrensa som sentrumsføremål i plankartet og arealet mellom elva og ferjekaia innanfor områdeplan Stranda sentrum (planid 2011001).

Det er avgrensingar for detaljhandel elles i kommunen, med maksimal utnytting inntil 3 000 m² for dei ulike bygdelaga.

2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8

Ved regulering og tiltak der jordvernet må vike for utbyggingsføremål skal det settast krav om bevaring og gjenbruk av matjord. Gjenbruk av matjord skal knytast til nydyrking, jordforbetring eller andre jordbruksføremål. I samband med regulering skal det utarbeidast plan for korleis ta vare på matjorda. I tillegg må det utarbeidast føresegn til reguleringsplan som sikrar at matjorda blir teke vare på i samsvar med plan. Krav om dokumentasjon av gjenbruk/godkjent mellomagring av matjord for areal som blir omdisponert i byggjesøknad.

2.25) Ustabil grunn

For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl § 1-6 i areal under marin grense, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred av kvikkleire etter prosedyre i NVE rettleiar 1/2019 «[Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)».

2.26) Kantvegetasjon til vassdrag

For vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassresurslova 11, for å motverke avrenning og gjev levestad for planter og dyr. NVE sin rettleiar [Kantvegetasjon langs vassdrag](#) gjev meir informasjon.

2.27) Stranda sentrum

Utsjånad som den kvite bygdebyen skal vidareførast. Alle bygningar i Stranda sentrum skal ha gjennomgåande lyse overflater – helst kvite.

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5

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

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

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

Målereglar

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

Bustadtomt

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

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:

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

Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².

Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgde 8,0 m og maksimal mønehøgde 9 m frå gjennomsnittleg planert terreng brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

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

Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

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

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

3.1.2) Føresegn til arealføremål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

Innanfor nye utbyggingsformål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og opphaldsareal.

Minste uteopphaldsareal (MUA)

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

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

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

Garasje

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

B_12 Uksavika

Det skal ikkje førast opp fleire bueiningar utanfor byggjegrænse innanfor formålet.

3.1.3) Fritidsbusetnad

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

i) Fritidsbusetnad_BFR_#

For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 400 m² BRA per brukseining, med hovudhytte, anneks og uthus og garasje. Uthus/anneks/garasje skal kvar for seg ikkje vere over 80 m² BRA (vert funksjonane slått saman kan kvart bygg likevel ikkje vere over 80 m² BRA). Maksimal mønehøgde er sett til 6 m over gjennomsnittleg terreng. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdigplanert terreng. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomtene, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved regulering/utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, med god tilpassing til landskap og terreng. For tomter som har vegtilkomst er det krav om ein biloppstillingsplass per tomt.

ii) Fritidsbusetnad ved sjø (rorbu)

Fritidsbusetnad, eventuelt kombinert med naust ved sjøen. Fritidsbusetnad ved sjø skal byggjast med topp golv kjellar/naustdel i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Bygningsdel under kote 2,6 m må dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Fritidsbustad utan naustdel under, skal ha golv over kote 3,0 m. Referansenivå NN2000. BYA kan vere inntil 60 m². Fritidsbustad ved sjø skal ha mønetak. Mønehøgde rekna frå topp golv nærast sjø skal ikkje vere større enn 6,5 m. Det skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra framfor fritidsbustad ved sjø. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass per fritidsbustad ved sjø.

3.1.3) Sentrumsføremål

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

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

3.1.4) Forretning

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

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting

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

BOP_6 – Ringstad

I samband med regulering skal det vurderast om heile formålet trengs å byggjast ut.

3.1.6) Fritids- og turisme

Formålet gjeld byggjeområde sett av til utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som blir drive kommersielt. Krav om terrengtilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

BFT_7 Hellesylt

Det vert ikkje opna for tiltak utanfor formålet BFT_7. Innanfor formålet kan det opparbeidast nødvendige tiltak for pendel/gondolbane, utkikstiltak, restaurant med nødvendige funksjonar, toalett og tiltak utvendig for å leggje til rette for ferdsel, gangveggar.

3.1.7) Råstoffutvinning

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

Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande føreskrifter, og vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

3.1.8) Næringsverksemd BN

Føremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § 11-9 nr 6 og nr. 8).

Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

3.1.9) Idrettsanlegg BIA

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

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg

Framlegg til arealbruk for nye kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

i) BAB_#

Oversikt over formål for BAB_#:

Liabygda:

BAB_0 – massedeponi (Stavseng)

BAB_1 – kraftverk (Liabakkane) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_2 – 1-2 kraftverk (Sætreelva) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_2-3 – transformatorstasjon (Overå)

Sunnylven:

BAB_6-1 – trafostasjon (Tryggestad)

BAB_6-2 – vassforsyningsanlegg (Ringdalsåsen)

BAB_6-3 – kraftverk (Hole)

BAB_7 – helikopterlandingsplass (Gamle Ljøvegen)

BAB_8 – massedeponi (Herdalen)

Stranda:

BAB_10 – kraftverk (Svemorka)

BAB_11 – vassforsyningsanlegg (Furset) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_12 – naust (Uksavika)

BAB_13 – kraftverk (Fausadalen)

ii) Naust

1. Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m². I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m² BRA.
2. Maksimal mønehøgde er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
3. Vindauge si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
4. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
5. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsle i område med naust.
6. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
7. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
8. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
9. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
10. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.

11. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggt teknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
12. Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m², skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarande brann teknisk konstruksjon.
13. Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
14. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
15. Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 2,6 m, skal dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
16. Ved søknad om løyve til frådelling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløyving og avklaring av tilkomst.
17. Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

iii) Flytebrygger retningsline

1. Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.
2. I offentlege friområde kan det tillatast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.
3. Etter nærare vurdering kan det tillatast at det blir lagt ut flytebrygger knytt til etablerte naust i LNF-område. Vilkår er at desse skal vere felles for fleire.
4. Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.
5. Flytebryggje og liknande anlegg i strandsona skal ikkje hindre ferdsel for ålmenta.

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

I samband med regulering av BKB områda må fordeling av arealbruken avklarast, til dømes som eintydig arealbruk, maksimalt bruksareal for dei ulike formåla areal, kva etasjar i bygg som kan nyttast eller tidsavgrensa skilje mellom ulike formål.

Framlegg til arealbruk for kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen for BKB_12 legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

Liabygda

BKB_0 (Stavseng): Kombinasjonsformål kontor, industri og lager. Vidareføring av formål erverv, utan forretning.

BKB_1 (Ringset): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_2 (Liabakken): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_3 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring (erverv). Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB 5 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring. Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB_6 (Liagarden): Kombinasjonsformål parkering, offentlig eller privat tenesteyting.

BKB_7 (Ystehaugen): Bustad, uteopphaldsareal, fritid/turisme og hotell.
Det skal leggjast til rette for inntil 6 nye bustadtommer med tilstrekkeleg leikeareal.

Geiranger:

BKB_8-0 (Møll): Kombinasjonsformål offentlig eller privat tenesteyting, næring.
Krav om at dyrka mark skal regulerast til landbruksføremål.

BKB_8-1 (Hole): Kombinasjonsformål fritidsbustad, fritid og turisme.

BKB_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

Sunnylven:

BKB_9-1 (Tryggestad): Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

BKB_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

BKB_9-3 (Ljøen): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_9-4: (Tryggestad kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-5: (Ringdal kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-6 (Stadheim kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-7 (Sunnylvsbygda): Kombinasjonsformål bustad, fritidsbustad og uteopphaldsareal.
Det kan maksimalt førast opp 10 bueningar innanfor formålet.

Stranda:

BKB_10 (Ringstadmarka): Kombinasjon bustad, næring, offentlig eller privat tenesteyting.
Det er ikkje høve med næring som forureinar med støy, lukt eller visuell støy av uteareal.

BKB_11 (Ringstad): Kombinasjons bustad, uteopphaldsareal, offentlig eller privat tenesteyting.

BKB_12 (Langedalen): Kombinasjonsformål teknisk infrastruktur (snøproduksjon) og nedfart.

BKB_13 og 14 (Sætregjerda, ovanfor Storgjerdet byggefelt): Kombinasjonsformål uteopphaldsareal, turdrag, fritidsbusetnad, fritids- og turismeformål.

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet

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

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

Innafor tidlegare KDP Hevsdalen skal som før hovudvegar opparbeidast som landbruksveg klasse 3.

For avkøyrslar frå kommunal veg skal den til ei kvar tid gjeldande vegnormal vere retningsgjevande.

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

Nye utbyggingsområde skal leggjast til rette for effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar. Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande vegar. Ved regulering skal sambindingsvegar vurderast i og rundt planområdet.

V_1 – Veg frå Opplenskedalen til kommunegrense: Krav om KUVA for å utgreie konsekvensar verdsarvområdet.

V_7 - Veg til Roalden: Bruken av vegen skal avgrensast til drift og vedlikehald av Paviljongen og skiheis.

BFR_5, 6, 7, 8, 9,10, 11 (BFR_12), BFT_2 og BFT_4 – fritidsbustad, fritids- og turistformål Hevsdalen - krav om at alle nye utbyggingsområde skal ha tilkomst til fv. 60 via regulerte kryss.

SPA_1 Ørnesvingen – rekkjefølgjekrav om detaljregulering for å sikre at vernet av vegen og området blir teke vare på, at tiltaket er i samsvar med gjeldande vegnormalar, sikre universell utforming og tilpassing til landskapet.

Skogsbilvegar

V_11 til V_13 er lagt inn etter hovudplan for skogsbilvegar i Stranda kommune. Linjeføringa er retningsgivande og skal gjelde som skogsbilveg. Dersom vegane berre skal nyttast til skogbruksformål er det ikkje krav om detaljregulering. Skogsvegar skal byggjast i samsvar med rettleiarane:

- [Skogsdrift og veger i bratt terreng](#) – en veileder i planlegging
- [Skogsvegar og skredfare](#) - rettleiar
- [NVE rapport 9/2019](#) – fareindikatorar ved skogsvegbygging

3.2.2 Hamn

SHA_1 – Liabygda ferjekai

Formålet skal tene til ferjedrift for fv. 650.

SHA_1-2 – Ovråneset

Framtidig hamn.

Ankring _1 – Geiranger

Formålet skal nyttast til ankring av større skip. Installasjonar og anlegg i vassflata, i sjøvolumet og på sjøbotnen som kan vere til hinder for bruken, skal ikkje tillatast.

3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#)

Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar. Innanfor formålet kan det først opp toalett og utstyr til renovasjon.

3.3) Grønstruktur

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

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

Samanhengande grønstruktur skal bevarast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til rette og styrke samanhengande grønstrukturar (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone skal sikrast.

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må liggje føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.

3.3.1 Friområde (GF_#)

Statleg sikra friområde er lagt inn som friområde med omsynssone friluftsliv, med eigarform felles og formålsnamn GF_#.

Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse områda utan dialog med Fylkesmannen.

3.3.2 Naturområde (GN_#)

Areal sett av for å sikre badekulpar (Hevsdalen) og leikeareal (Liabygda). Det kan opnast for tiltak som stettar slik bruk for områda.

3.3.3 Turveg

Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turvegar skal det leggjast vekt på terrengtilpassing og minst mogleg natur inngrep. Det skal leggjast til rette for framkome for flest moglege, med dekke som setter seg (knust grus).

Turvegar markert i plankartet kan opparbeidast som stiar, med breidd maksimalt 1 m.

Turveg TUR_7a (Korsbrekke – Åseneset) og TUR_8b (Ringdalsstølen – Instesætra) kan opparbeidast som sykkelveg, med breidd maksimalt 1,5 m.

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

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

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

Det kan opnast for skilting av turvegar. All skilting skal skje i samråd med grunneigar og godkjennast av kommunen. Rettleiaren [Tilrettelegging av turveier, løyper og stier](#) skal leggjast til grunn for planlegging, skilting, drift og vedlikehald av turvegar. For skilting av turvegar skal rettleiaren [Skiltmanual](#) leggjast til grunn.

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

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

3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#)

Innanfor formålet er det opna for fritids og turisme knytt til gardsdrifta. Det er deleforbod innanfor formålet. Det er opna for ei utbygging på inntil 1 500 m² BRA for kvart av områda. Byggjehøgde vert sett til maksimalt 9 m over gjennomsnittleg planert terreng. Material- og fargebruk for konstruksjonar og anlegg skal tilpassast omgivnaden. I god tid før det kan gjerast søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)

Føremålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Det kan førast opp inntil 5 bueningar innanfor formålet.

Innanfor formålet er det opna for frittliggande småhusbusetnad (inntil tomannsbustadar) med maksimal gesims 8,0 m gesimshøgde, og maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal BYA vert sett til 120 m², inklusiv biloppstilling på bakkenivå. Krav om to biloppstillingsplassar ber buening. Det kan førast opp mindre bygningar på til saman 49 m² BRA, som ikkje skal innehalde rom for varig opphald.

Saman med byggjesøknad skal det liggje føre målsett situasjonsplan som syner plassering av alle tiltak (alle bygningar, parkering, vegareal, avkøyrslø m.m.), inklusiv uteopphaldsareal.

Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.

Areal og funksjonskrav til nærleikeplass skal stettast, areal til leikeplass skal plasserast sentralt i formålet.

Kommuneplanen gjev høve til frådeling av nye bustadtomter. Frådeling innanfor LSB krev ikkje landbruksmynde si godkjenning.

Før første byggjesøknad kan handsamast skal søkjar avklare med fylkeskommunen si kulturavdeling tilhøve til automatisk freda kulturminne.

3.4.4 Byggjegrænse i strandsona for tiltak i landbruket

Jf. [pbl. § 11-11 nr 4](#).

Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan oppførast i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning vert plassert i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg. Unntak

frå plassering i tilknytning til eksisterande tun/gardsanlegg kan gjerast for tiltak som er knytt til bruk av sjøen.

3.4.5 Vernskog

Kommunen må gjere nærare vurderingar av skogsdrifter for verknad på kartlagt skredfare og klimatiske konsekvensar innanfor areal som er sett av til vernskog før skogsdrift kan starte opp, jamfør vernskog registrert i [Statleg skredfarekartlegging for Stranda](#) og [registrering av vernskog](#) utført av Fylkesmannen si landbruksavdeling.

3.4.6 LNF retningslinjer

Det opnast for mindre tiltak på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad av busetnaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad.

For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarande bygg som var lovleg oppført.

Løyve til garasje på egen tomt er tillate i samsvar med føresegn for garasje under kap. Utbyggingsvolum, tomteutnytting over.

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

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

Oppføring av konstruksjonar og bygg skal vere i samsvar med TEK17.

I god tid før det kan gjerast nye søknadspåkravende tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

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

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

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

Alle tiltak/bygge-/anleggsarbeid i sjø krev behandling etter havne og farevannsloven, i tillegg til pbl, uavhengig planstatus. Både Kystverket og kommunen er forvaltningsmynde og har ansvar i samband med sjø og sjønære tiltak.

I vassøyla og på sjøbotnen i alle andre område for kombinert bruk i sjø kan akvakulturanlegg strekke fortøyingar og forankringar under føresetnad av at desse har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering, og ikkje er til hinder eller fortrenging for fiskeaktivitet, skipsfart, ferdsel på sjø og ferdsel langs strandsona.

3.5.1) Farleier

Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til -25 m LAT (referanse sjøkartnull). I desse områda kan tiltak berre skje etter/i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 ([forskrift om farleder](#)).

3.5.2) Ankringsområde

Øygardsvika

Tiltak skal unngåast i områda, eller plasserast slik at dei ikkje blir til hinder eller fare for bruk av anker i området.

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

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor formålet. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, ligg -25 m LAT (referanse sjøkartnull), er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.

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

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

3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område)

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

Innanfor NFF-område er det registrerte areal for fiske med passive reiskap.

3.5.6) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan. Løysing for molo med planlagd høgde vist på fyllingstopp.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.
- Utfylling i sjø/sjøbotn med visning av berekna fyllingsfot på sjøbotnen.
- Før mudring kan skje skal sjøbotnen undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebyggje og bølgedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landdelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
 - Løysing for molo

- Landfeste
- Utfylling i sjø/sjøbotn
- Tilkømt
- Parkeringsareal, oppstillingsplassar
- Eventuelle servicebygg
- Lyssetting av anlegget
- Murar
- Koter, før og etter tiltak
- Handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss
- VA – leidningsnett med tilhøyrande utstyr
- Naust

3.5.7) Elver/vassdrag

Byggjegrænse mot elver og bekkar er sett til minst 20 m frå elv/bekkekant for elvar med nedbørsfelt mindre enn 20 km². For større vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km² er det sett byggjegrænse på 75 m. Det er ikkje høve til tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor byggjegrænse.

Anna byggjegrænse kan nyttast etter vurdering av omsyn til vassressurslova og tryggleik mot flaum i samsvar med TEK17 § 7-2.

4) Omsynssoner

4.1) Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. [§ 11-8 a](#)

4.1.1) Sikringssone (H_100)

Nedslagsfelt drikkevatt - omsynssone H_110_#

Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H_110_#, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

4.1.2) Støysoner (H_200)

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

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

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

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

Innanfor omsynssone H_220_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering/tiltak gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Gul sone er vurderingssone, busetnad med støyfølsam bruk kan førast opp dersom det med avbøtande tiltak er mogleg å stette krav til støy. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen/tiltak ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegnar. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#

H310_0: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd eller tiltaka er avklara etter byggt teknisk forskrift § 7-4 gjennom områderegulering etter pbl § 12-2.

H310_1: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før tiltaka er avklara etter byggt teknisk forskrift § 7-4.

H310_2: Omsynssona viser potensiell skredfare med grunnlag i aktsemdskart for Snøskred og steinsprang (NGI), Jord- og flaumskred, Steinsprang og Snøskred. I samband med regulering må reell skredfare avklarast i samsvar med krav til tryggleik fastsett i byggt teknisk forskrift § 7-3.

H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggt teknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Høgspenningsanlegg – omsynssone H_370_#

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

4.2) Infrastruktursone

Jf. pbl. [§ 11-8 tredje avsnitt bokstav b\)](#) og [retningslinje for omsynssone H_400](#)

4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur

Sone på 35 m frå senterline i tunnel og 35 m høgde over tunneltaket der det ikkje kan gjennomførast tiltak før tiltaket er avklart med vegeigar.

4.3) Sone med særlege omsyn

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

4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_#

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

4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#

- *I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.*

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

4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA

Sona femnar om delområde nord - verdsarvområdet i Geirangerfjordområdet – Vestnorsk fjordlandskap, eit natur- og kulturlandskap med nasjonal og internasjonal verdi.

Omsynssona tilsvavar kjerneområdet for verdsarv som er definert i verdsarvdokumentet.

Føremålet med omsynssona er å sikre verdsarvverdiane og nærverknaden av dei. Innanfor kjerneområdet er det ikkje tillate med tiltak som reduserer eller svekker verdsarvverdiane.

- Det skal ikkje gjennomførast utbyggingstiltak som kan verke skjemma på landskapet.
- Kulturlandskapet bør søkjast oppretthalde gjennom skjøtsel og beite
- Krav om HIA/KUVA for tiltak/planar som kan kome i konflikt/påverke verdsarvverdiane
- Rettleiarane [miljøkonsekvensutgreiing](#) og [konsekvensutgreiingar for verdenskulturarvområder](#) skal leggjast til grunn for HIA/KUVA.

4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin

- I sonene skal omsyn til gyteområde leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruk, bygge- og anleggstiltak. Vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl. at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.

4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag

Dei ulike områda av verna vassdrag blir delt inn i forvaltningsklasser, jamfør kapittel om verna vassdrag i planomtalen.

- H_560_1 og H560_2: Løyve til bygge- og anleggstiltak i vassdragsbelte dersom tiltaket inngår i reguleringsplan.
- H_560_3: Ikkje løyve til bygge- eller anleggstiltak i vassdragsbeltet.

4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

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

- *Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal først streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.*
- *Sone med særlege omsyn til den Trondhjemske postveg som eit kulturminne av nasjonal verdi: Ved restaurering og tilrettelegging av vegen samt tiltak i området rundt, skal om-synet til vern vere avgjerande for om tiltak kan gjennomførast. Dersom det vert opna for tiltak, skal det leggjast vekt på antikvariske retningslinjer i utforming og materialbruk ved restaurering.*

4.4) Bandleggingssone

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

4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata. Dei ulike verneområda er:

H_720_1	Presten naturreservat
H_720_2	Korsbrekke naturreservat
H_720_3	Hyskjet naturreservat
H_720_4	Geiranger–Herdalen landskapsvernområde

Naturmangfaldlova gjev heimel for å verne utvalde naturtypar, jf. [naturmangfaldlova § 4](#).

Utvalde naturtypar

- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; slåttemark med verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er difor omfatta av forskrift om [utvalgte naturtyper etter naturmangfaldloven](#). Området må forvaltast og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i [DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark](#), eventuelt seinare handlingsplan.

4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#

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

Vedtaksfreda kulturminne er Møll-tunet innanfor verdsarvområdet, badeanlegg på Hellesylt og røykjestove på Hauge.

Automatisk freda kulturminne som ligg i område for utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jamfør kml. § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

Retningsline til H730_20 – mellomalderkyrkjegarden på Sløgstad, som ligg innanfor områdeplan Stranda sentrum, som skal gjelde før arealdelen:

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

brukast til gravlegging eller andre tiltak som medfører inngrep i grunnen. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndigheit, Møre og Romsdal fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagt satt i gang. Kostnad er knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740

Areal bandlagt etter energilova med forskrifter for høgspenlinjer. Det er ikkje høve til å oppføring av konstruksjonar og anlegg utan løyve frå linjeeigar innanfor sona.

4.5) Vidareføring av reguleringsplan

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

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

Planident	Plannamn	Vedteken
2002002	Ringstadkrysset	13.11.2020
2002003	Dalsnibba	28.05.2003
2008001	Fossevandring Geiranger	28.05.2008
2008002	Otto	12.11.2008
2009002	FV 60 Sve – Rødset	17.12.2009
2010003	Møll	24.03.2010
2010005	H65 og H71	24.06.2010
2010006	H73	24.06.2010
2010010	Korsbakken	16.02.2011
2010011	Hevsdalen sentrum	10.05.2010
2011001	Stranda sentrum ny	09.11.2011
2011002	Hellesylt sentrum ny	02.09.2015
2011003	Kopane	16.02.2011
2011004	H34 og H43	30.03.2011
2011005	Camping Hevsdalen	14.03.2012
2011007	H59	09.11.2011
2011008	Overvoll	11.05.2011
2011009	UH5	17.04.2013
2011010	Røyr – Haldal	05.10.2011
2011011	Vike ny	18.11.2011
2011012	Ringstadsæterkrysset	12.09.2012
2011015	Blaadalen H37	02.09.2015
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2013002	Andersgrenda	17.04.2013
2013004	UH6 ny	20.09.2013
2013006	Norsk Fjordsenter	14.06.2015
2014001	Detaljreg- Remabygget	02.04.2014
2014003	Reg. endring del av Svemorka	13.05.2014
2015001	Nytt kryss Fursetreset	16.12.2015
2015002	Kopane 2	25.06.2015
2016001	UH5 nord	26.01.2016

2016002a	Korsmyra – Indreeide	25.05.2016
2016003	UH7	22.06.2016
2016004	UH8	16.11.2016
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2012001	Liabygda gjestehus	23.01.2013
2017001	Områdeplan Geiranger	01.07.2020
2017002	Langeland – Tryggestad	01.03.2017
2017003	Opshaug	14.02.2018
2017004	Ottogrenda hytteområde	21.06.2017
2018001	Grilstad	21.06.2018
2018003	Skytebane Stavseng	14.02.2018
2018004	Svemorka nord	19.03.2018
2018008	Del av Ødegårdsvegen og Langlovegen	29.08.2018
2018009	H22 (Fursetreset)	14.12.2018
2018010	121-52, Geiranger	31.10.2018
2019001	Svingen eigedom	10.04.2019
2019007	Langøyli hyttefelt	26.02.2020
2019018	Hellesylt Turistsenter	28.08.2019
2019009	Reset, del av gbnr. 46/47	13.11.2019
2019013	Dønheimgrenda	26.06.2019
2020002	Ringstadsætra hyttegrend område 1 og 2	18.12.2019
2020008	Stranda feriesenter	29.01.2020

4.5.1) Reguleringsplanar under arbeid - retningsline

Kommuneplanen sin arealdel skal ikkje leggje føringar for reguleringsplanar under arbeid som har vore på offentleg ettersyn før vedtak av arealdelen.

5) Bestemmelsesområde

BO_2 (Ringstad): Innanfor bestemmelsesområdet kan det ikkje førast opp bygg eller gjerast tiltak som hindrar driving av tunnel. Når tunnel er ferdig bygd ut/eller reguleringsplan (planid 2002002) er oppheva kan området byggjast ut i samsvar med arealformålet. Dersom det er bygd tunnel, skal eventuell utbygging avklarast med vegeigar i god tid før utføring av tiltak.

Stranda kommune

Vass- og avløpsgebyr 2025

Vedteke av Stranda kommunestyre 18.12.24 med heimel i lokal forskrift om vass- og avløpsgebyr vedtatt 24.11.2021.

Kommunestyret vedtar årleg nytt gebyrregulativ i samband med budsjettbehandlinga.

Tilknytingsgebyr er et eingongsgebyr som skal betalast for tilknytning til kommunalt vass- og/eller avløpsanlegg. Gebyret skal betalast ved tilknytning av:

- a) Tilknytning av eigedom.
- b) Tilknytning av eigedom som kommunen krev tilknytt.
- c) Eigedom med tilknytning som ikkje er godkjent.

For bustadar skal eingongsgebyret for tilknytning utgjere eit fast beløp per bueining.

For næringsseigedom skal eingongsgebyret for tilknytning utgjere eit fast beløp per brukseining som er tilknytt.

For kombinasjonseigedom skal det betalast gebyr for kvar del etter reglane over.

Tilknytingsgebyret skal være betalt før tilknytning.

Årsgebyr for vassforsyning og avløpshandtering er todelt:

Abonnementsgebyr:

Eit fast årleg gebyr for kommunens vass- og avløpstenester. Inntektene frå gebyret skal fortrinnsvis dekkje tenestenes kapitalkostnader. I 2025 forventast dette å utgjera ca. 36 % for vatn og 48 % for avløp.

Forbruksgebyr:

Blir fastsett anten etter faktisk vassforbruk eller stipulert etter størrelsen på bustaden. Stipulert forbruk reknast ut ifrå bruksareal multiplisert med ein faktor på 1,2 m³/m². For fritidsbustad skal faktoren være 0,6 m³/m². Bruksareal reknast etter NS-3940. Vatn- og avløpsgebyra reknast etter prinsippet vassmengd inn er lik vassmengd ut.

For eigedom som berre har utandørs tappepunkt/vasspost stipulerast eit årsforbruk til 20 m³.

Differensiert abonnementsgebyr:

Abonnementsgebyret er differensiert ut frå brukskategoriar:

- a) Bustadeigedom og fritidsbustadar: per bueining.
- b) Eigarseksjonssameige med felles vassmål i bygning kor det både er bueiningar og brukseiningar med næringsverksemd: per brukseining.
- c) Nærings-, kombinasjons- og landbrukseigedom: avhengig av vassforsyningskapasiteten til den enkelte eigedom, sjå tabell under.

Vassmålaravlesing:

Abonnentar som har vassmålar betalar ein årleg leige for vassmålaren.

Alle vassmålarar som ikkje er fjernavlesne skal lesast av ein gong kvart år innan 31. desember.

Målarstand skal rapporterast på vassmålarkort og sendast til kommunen elektronisk eller som brevpost.

Gebyrreduksjon i medhald av forbrukarkjøpslova sine reglar om prisavslag

Abonnenten har rett til reduksjon i gebyr ved feil eller mangel ved vassforsyninga i medhald av forbrukarkjøpslova sine reglar om prisavslag. Abonnenten har rett til redusert gebyr dersom ikkje-varsla avbrot i vassforsyninga varar i meir enn 24 timar. Vilkår for gebyrreduksjon er at mangelen skuldast forhold hjå kommunen, til dømes forureining i vasskjelde eller feil ved kommunalt anlegg. Krav om redusert gebyr må fremmast innan to månader etter at forholdet oppstod, dersom ikkje kommunen har fatta eige vedtak om gebyrreduksjon.

Gebyrstatsar 2025 ex.mva og med ulike mva.satsar (15 % mva. eventuelt frå 1.mai 2025, og 25 %)

Årleg abonnementsgebyr (kr/år)	Eining/tal	VATN 2025			AVLØP 2025		
		(ex. mva	15 % mva	25 % mva)	ex. mva	15 % mva	25 % mva
Bustadeigedom og fritidsbustadar	<i>Per bueining</i>	1980,93	2.278	2.476	2.878,47	3.310	3.598
Sameige m/felles vassmålar med både bu- og brukseiningar	<i>Per brukseining</i>	1980,93	2.278	2.476	2.878,47	3.310	3.598
Nærings-, kombinasjons- og landbrukseigedom:							
Kategori 1 (0-300 m³)	1	1980,93	2.278	2.476	2.878,47	3.310	3.598
Kategori 2 (301-1.000 m³)	3	5942,79	6.834	7.428	8.634,40	9.930	10.793
Kategori 3 (1.001-3.000 m³)	6	11.885,58	13.668	14.857	17.268,80	19.859	21.586
Kategori 4 (3.001-6.000 m³)	12	23.771,16	27.337	29.714	34.537,60	39.718	43.172
Kategori 5 (6.001-20.000 m³)	24	47.542,32	54.674	59.428	69.075,20	79.436	86.344
Kategori 6 (20.001-50.000 m³)	50	99.046,49	113.903	123.808	143.907,34	165.493	179.884
Kategori 7 (50.001-150.000 m³)	100	198.092,98	227.807	247.616	287.813,67	330.986	359.767
Kategori 8 (150.001-500.000 m³)	150	297.139,47	341.710	371.424	431.721	496.479	539.651
Kategori 9 (500.001-1.000.000 m³)	300	594.278,95	683.421	742.849	863.441	992.957	1.079.301
Sprinklaranlegg	<i>Per anlegg</i>	1.760	2.024	2202			

Målt forbruk (kr/m³)	VATN 2025			AVLØP 2025		
	ex mva	15 % mva	25 % mva	Ex. mva	15 % mva	25 % mva
Alle abonnentar	12,11	13,93	15,14	12,35	14,20	15,44

Vatn 2025

Avløp 2025

Tilknytingsgebyr (kr) ex.mva	ex.va	15 % mva	25% mva	ex.mva	15% mva	25% mva
Sats per bueining/brukseining	8.000	9,200	10.000	8.000	9.200	10.000

Gebyrreduksjon i årsgebyret i medhald av forbrukarkjøpslova sine reglar om prisavslag:

Årsgebyret reduserast med 0,3 % per påbegynte døgn utover det første døgnet.

Vatn

Vassmålarleige (kr/år) ex,mva	2025	
Per måler	440,80	

Renovasjon- gebyrsatsar 2025 - uendra frå 2024

Renovasjon - Hushald 2025		2025
Varenavn	Enhet	Pris m/mva
Renovasjon standard dunk 140 l	stk.	5 620
Renovasjon standard dunk 240 l	stk.	9 261
Renovasjon standard dunk 360 l	stk.	14 165
Renovasjon standard dunk 660 l	stk.	24 697
Renovasjon standard dunk 770 l +	stk.	38 133
Renovsjon standard sekk	stk.	7 026
Renovasjon kompost dunk kvar 4. veke	stk.	3 932
Renovasjon redusert dunk kvar 4. veke	stk.	4 145
Renovasjon redusert sekk kvar 4. veke	stk.	4 145
Renovasjon samarbeid dunk	stk.	4 145
Hytte og fritidsrenovasjon	stk.	2 810
Henteavstand 6-25 m kvar veke	stk.	1 148
Henteavstand 25-40 m kvar veke	stk.	1 640
Henteavstand 40-60 m kvar veke	stk.	2 296
Henteavstand 60-100 m kvar veke	stk.	3 281
Ekstrasekk for restavfall	stk.	63
Erstatningskort miljøstasjon	stk	200
Tvillingkort miljøstasjon (pr. kort)	stk	40

Årsgebyr vert innkravd med forfall 15.03, 15.06, 15.09 og 15.12

Renter vert rekna etter godkjent regelverk.

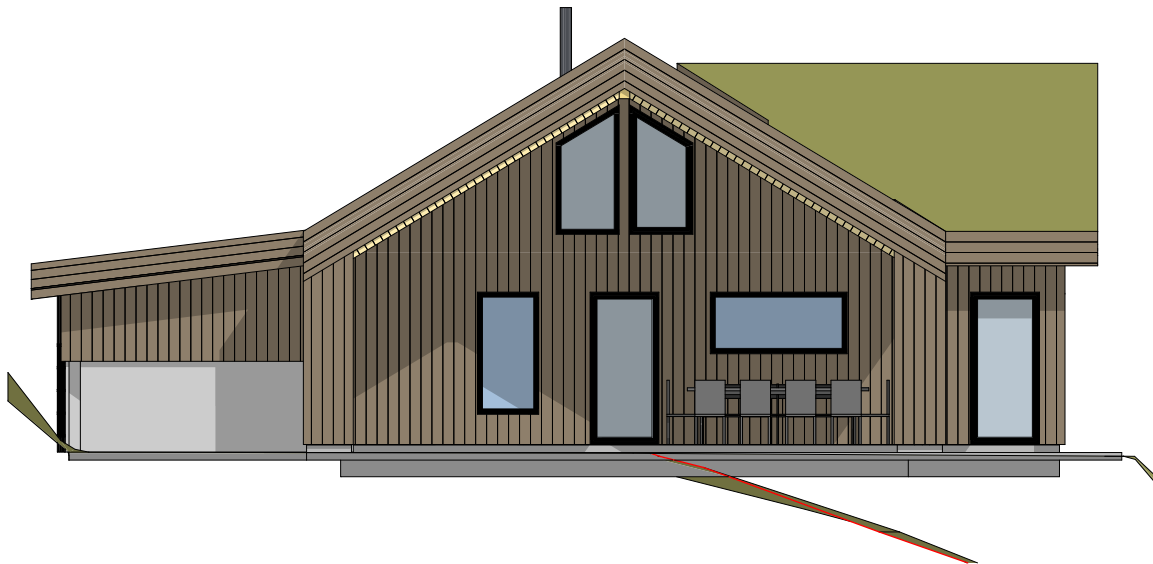
Satsar for feiing og andre brannverntenester 2025

Gebyr for feiing og tilsyn (årleg gebyr) ex.mva.	2025
a. Bustader og fritidsbustadar	709
b. Industripiper fyrte med flis	4 000
c. Industripiper fyrte med olje	2 525
d. Feiing av røykløp nr.2 på same tak	354,50
Andre tenester (ex. mva.)	
a. Fresing av beksot	2 230
b. Timepris (for andre oppgåver innan feiing)	750
Tenester brannvernet (inkl. mva.)	
Instruktør: pr. time	1 537
Utleige/bruk av slokkeapparat: pr. apparat	300
Bruk av gassfyrte slokkekar: pr time	904
Mannskap pr. time (min. 2 timar)	840,60
Tankbil og mannskapsbil	1133,75
Vannsuger pr. døgn	1356
Lensepumpe pr.døgn	903,75
Utrykningsgebyr ved unødige alarm (inkl. mva.)	
Verksemdar, institusjonar og andre med overføring av alarm frå automatisk brann / og eller sprinkleranlegg frå 110-sentral, der utrykning er iverksett og der kor årsaka er unødige. Fakturering skjer etter 2.gongs utrykning i samme kalenderår. Gebyr pr. utrykning.	9945
Private bustadar og fritidsbustadar med brann- og innbruddsalarm med alarmoverføring frå alarmleverandør der utrykning er iverksett. Fakturering frå første alarm. Gebyr pr. utrykning.	9945
Bistand brann og ulykker (nabokommunar)	
satsar iht. bistandsavtalar mellom kommunane	



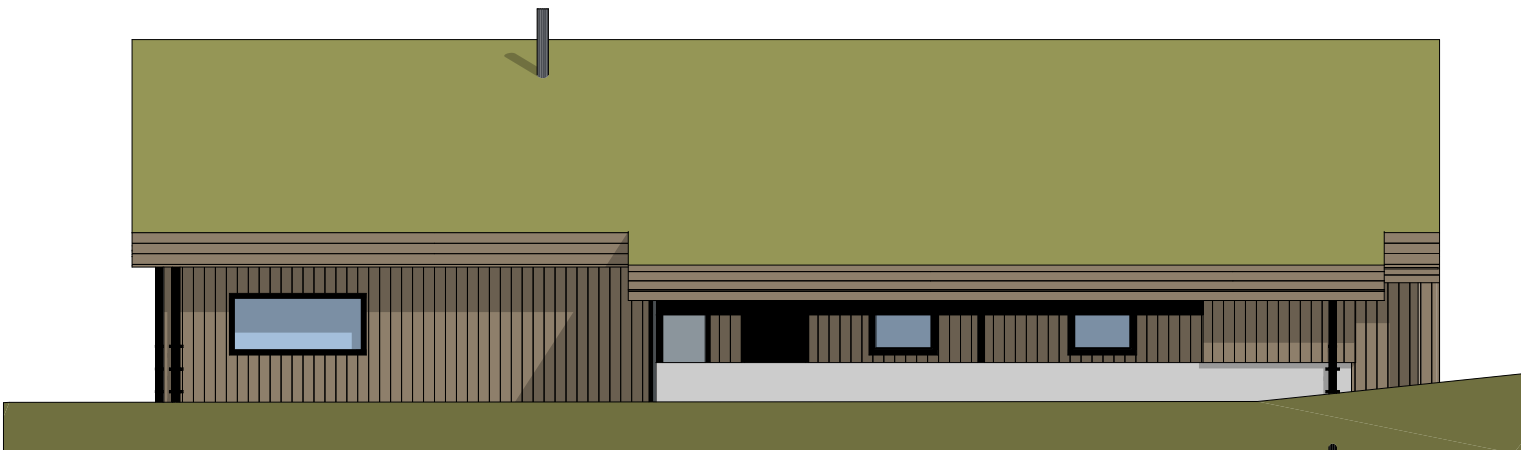
Fasade Sør

1:100



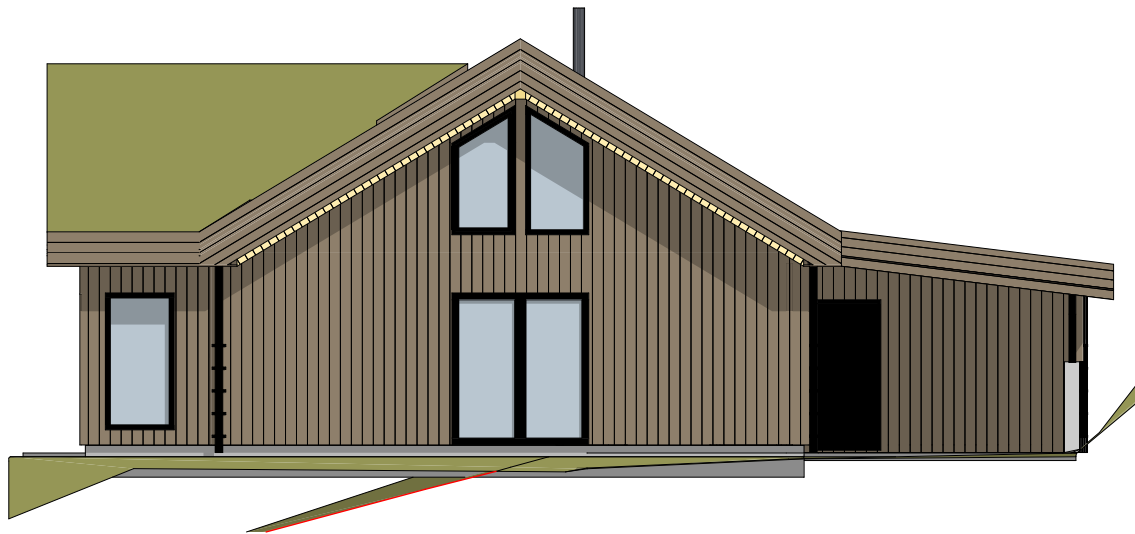
Fasade Vest

1:100



Fasade Nord

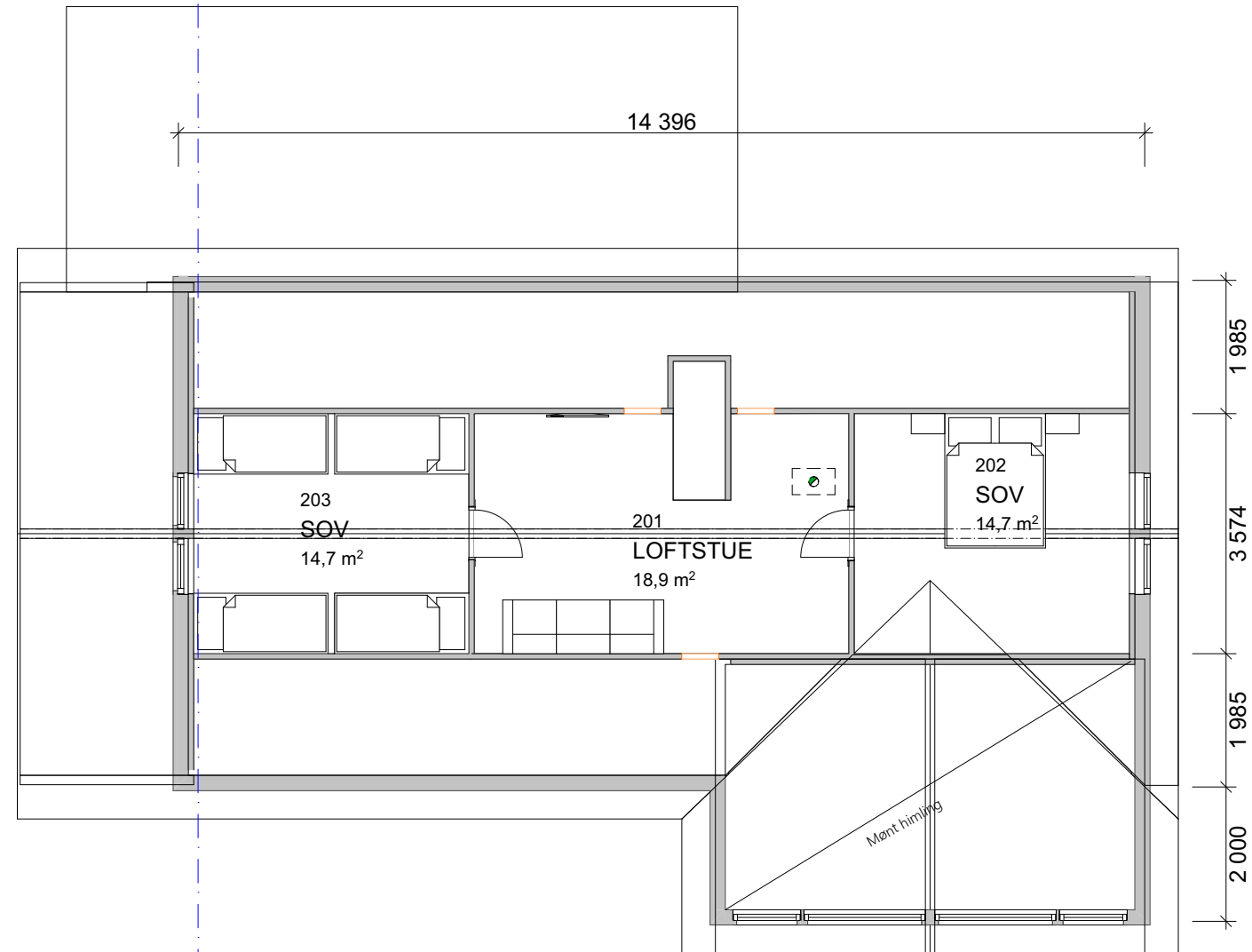
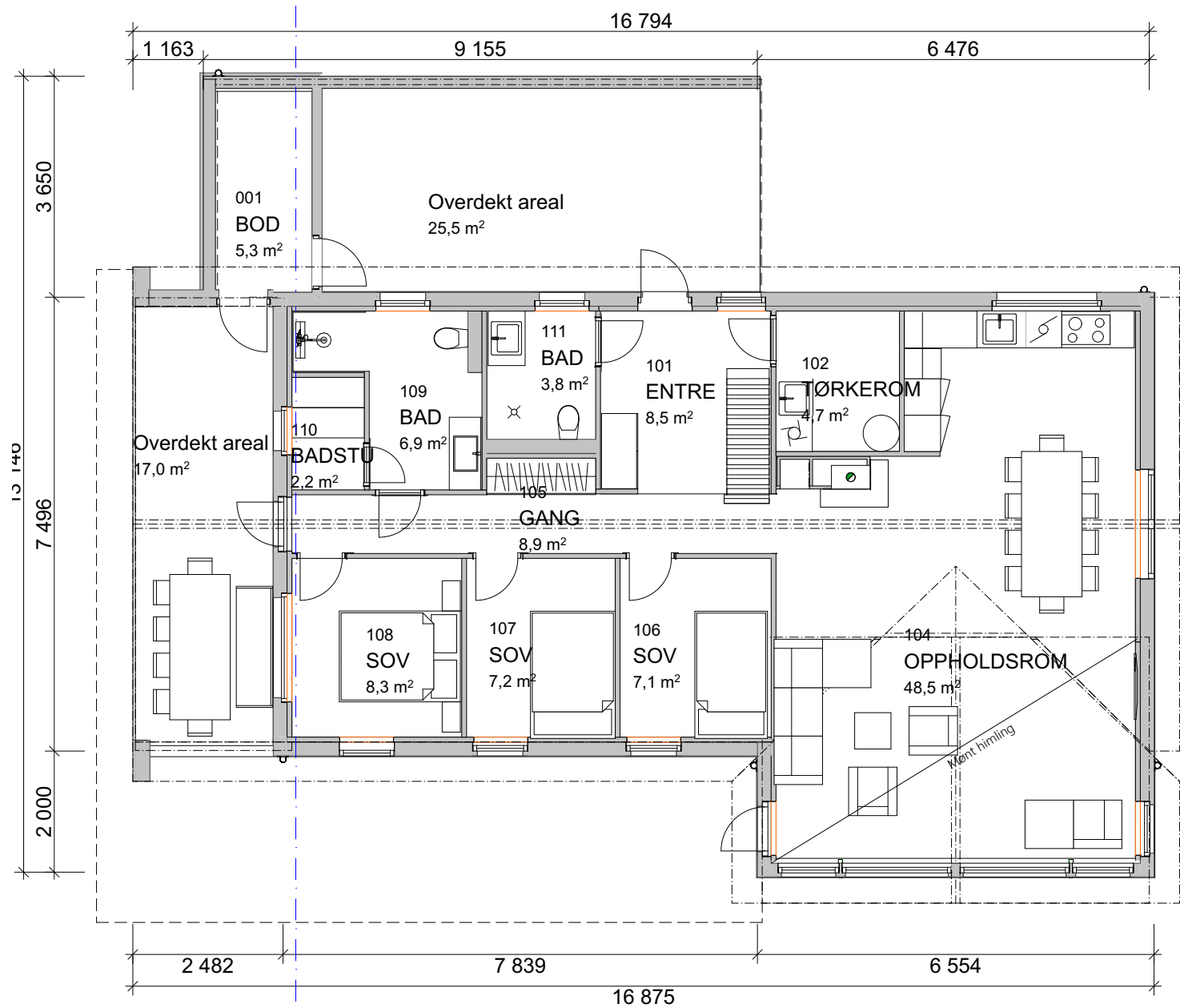
1:100



Fasade Aust

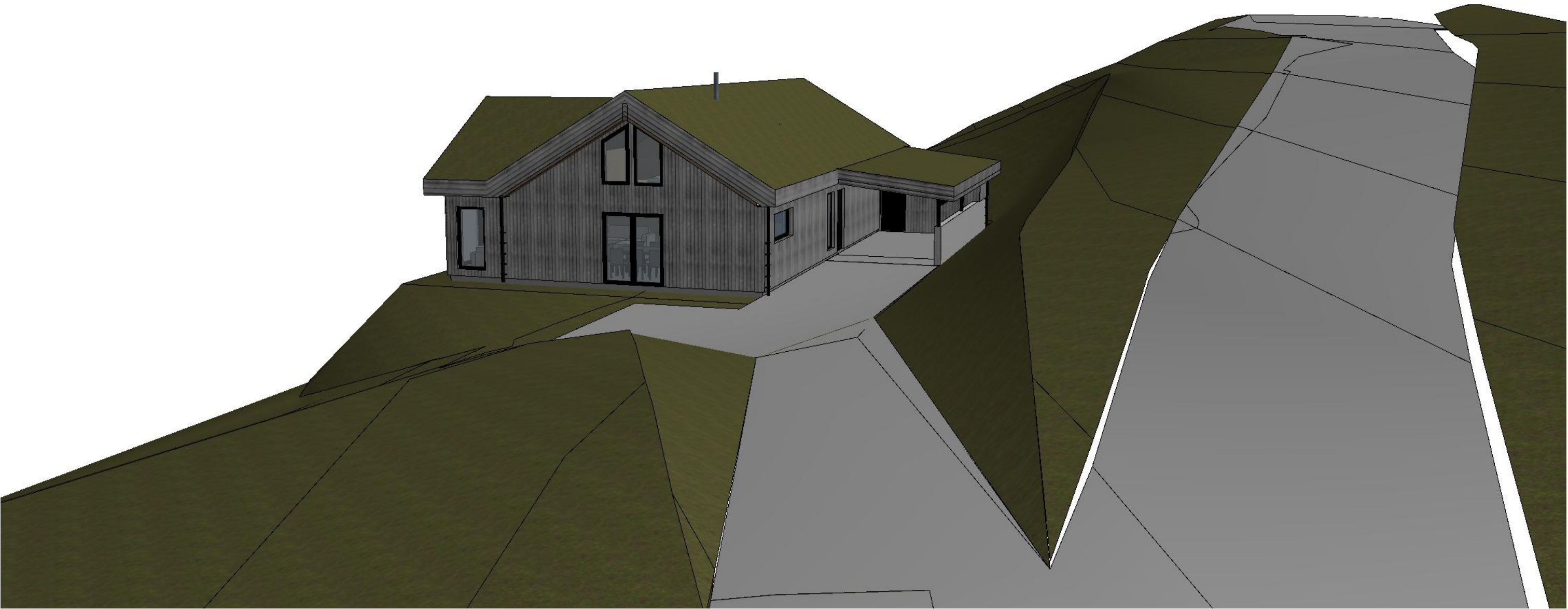
1:100

2425 Trehus Søvik - Hytte Hjelldhaugmarka		TOMTEAREAL BYA Hytte		1166,4m ² 174,3 m ²	Tiltakets adresse: Hjelldhaugmarka Stranda Kommune		Gnr 52/Bnr 375	Prosjekterende: Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda	
Fasade					Tiltakshaver Trehus Søvik Kyrkjegata 5 6200 Stranda			Dato: 19.06.2024	
Målestokk A3 - 1:100		BRA 1.etg		110,0 m ²				EMDAL BYGG AS © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	
Kommuneplanens arealdel §3.1		Hems		0 m ²	Utvendig bod:				
BRA 400m ² samla (maks 80m ² anneks, uthus/garasje)		Tilleggsareal:		5,3 m ²	Overbygd areal:				
Maks. mønehøgd 6 m over gj.sn. terreng		BRA TOTALT		157,8 m ²	Utarbeidet av				
Høgde synleg grunnmur 50cm over ferdigplanert terreng					Arkitekt Linda Emdal MNAL				



2425 Trehus Søvik - Hytte Hjellhaugmarka		TOMTEAREAL BYA Hytte		1166,4m ² 174,3 m ²	Tiltakets adresse: Hjellhaugmarka Stranda Kommune Gnr 52/Bnr 375	Prosjekterende: Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda Dato: 19.06.2024
Plan						
Målestokk	A3 - 1:100	BRA 1.etg		110,0 m ²	Tiltakshaver Trehus Søvik Kyrkjegata 5 6200 Stranda	EMDAL BYGG AS © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftelig samtykke
Kommuneplanens arealdel §3.1		Hems		0 m ²	Utarbeidet av Arkitekt Linda Emdal MNAL	
BRA 400m ² samla (maks 80m ² anneks, uthus/garasje)		Tilleggsareal:		5,3 m ²		
Maks. mønehøgd 6 m over gj.sn. terreng		Utvendig bod:		42,5 m ²		
Høgde synleg grunnmur 50cm over ferdigplanert terreng		Overbygd areal:		157,8 m ²		
		BRA TOTALT				

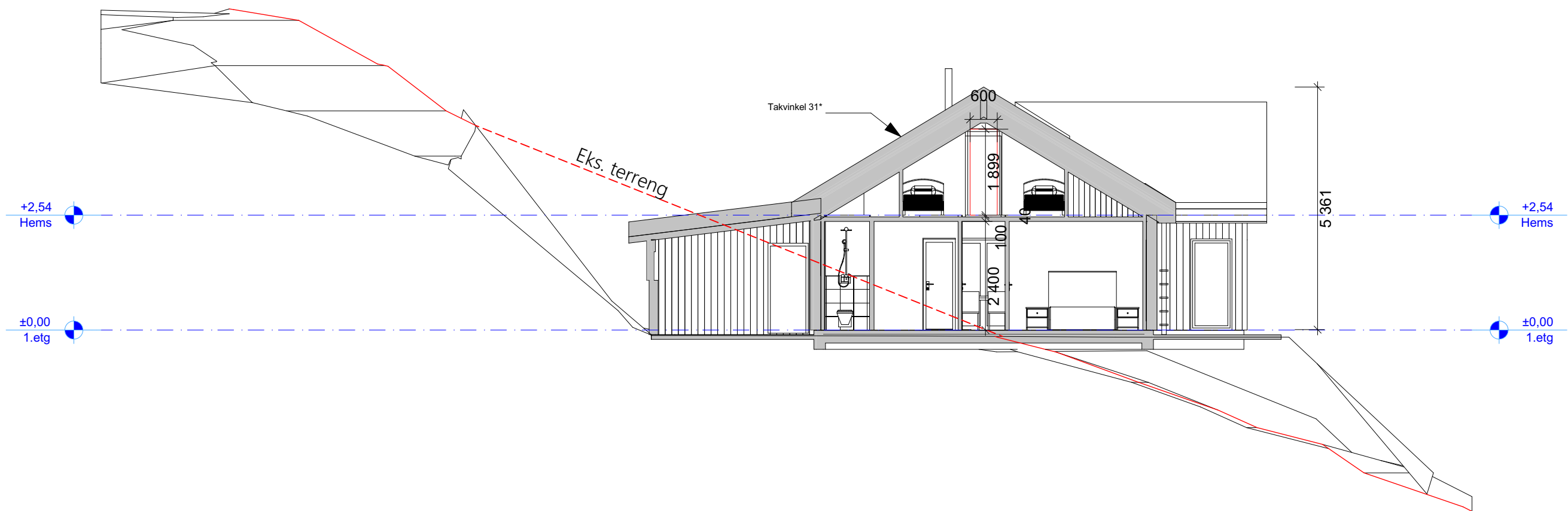
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen,
kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



2425 Søvik, Lars Thore - Hytte Hjellhaugmarka		TOMTEAREAL BYA Hytte		1166,4m ² 174,3 m ²	Tiltakets adresse: Hjellhaugmarka Stranda Kommune	Gnr 52/Bnr 375	Prosjekterende: Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda Dato: 10.06.2024
Perspektiv nordøst							 © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Målestokk A3 - 1:100,59		BRA 1.etg		110,0 m ²	Tiltakshaver Lars Thore Søvik		
Kommuneplanens arealdel §3.1		Hems		0 m ²			
BRA 400m ² samla (maks 80m ² anneks, uthus/garasje)		Tilleggsareal:		5,3 m ²	Utvendig bod:		
Maks. mønehøgd 6 m over gj.sn. terreng				42,5 m ²	Overbygd areal:		
Høgde synleg grunnmur 50cm over ferdigplanert terreng		BRA TOTALT		157,8 m ²	Utarbeidet av Arkitekt Linda Emdal MNAL		



2425 Trehus Søvik - Hytte Hjellhaugmarka	TOMTEAREAL BYA Hytte		1166,4m ² 174,3 m ²	Tiltakets adresse: Hjellhaugmarka Stranda Kommune	Gnr 52/Bnr 375	Prosjekterende: Emdal Bygg AS Ødegårdsvegen 125 6200 Stranda Dato: 19.06.2024
Perspektiv sørvest				Tiltakshaver Trehus Søvik Kyrkjegata 5 6200 Stranda		EMDAL BYGG AS © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Målestokk A3 - 1:83,85						
Kommuneplanens arealdel §3.1 BRA 400m ² samla (maks 80m ² anneks, uthus/garasje) Maks. mønehøgd 6 m over gj.sn. terreng Høgde synleg grunnmur 50cm over ferdigplanert terreng	BRA	1.etg Hems Tilleggsareal:	110,0 m ² 0 m ² 5,3 m ²	Utvendig bod: Overbygd areal:	42,5 m ²	
	BRA TOTALT		157,8 m ²	Utarbeidet av Arkitekt Linda Emdal MNAL		



2425 Trehus Søvik - Hytte Hjellhaugmarka		TOMTEAREAL		1166,4m ²	Tiltakets adresse:		Prosjekterende:	
Snitt		BYA Hytte		174,3 m ²	Hjellhaugmarka		Gnr 52/Bnr 375	Emdal Bygg AS
					Stranda Kommune			Ødegårdsvegen 125
					Tiltakshaver			6200 Stranda
					Trehus Søvik			Dato: 14.06.2024
Målestokk A3 - 1:100		BRA	1.etg	110,0 m ²	Kyrkjegata 5		 © Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!	
			Hems	0 m ²	6200 Stranda			
			Tilleggsareal:	5,3 m ²				
			Utvendig bod:	42,5 m ²				
			Overbygd areal:	157,8 m ²				
Kommuneplanens arealdel §3.1		BRA TOTALT			Utarbeidet av			
BRA 400m ² samla (maks 80m ² anneks, uthus/garasje)					Arkitekt Linda Emdal MNAL			
Maks. mønehøgd 6 m over gj.sn. terreng								
Høgde synleg grunnmur 50cm over ferdigplanert terreng								



© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen,
kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00092617	28.10.2025	2c0c000a-83f8-44d2-b63f-59910ff3790a

Ident

2012/816824/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

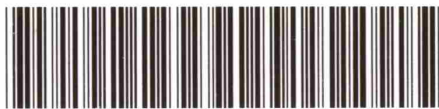
Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 816824 Tinglyst: 03.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMRekvirent iht. følgebrev/-
rekvisitt ikke oppgitt:
971 371 714
org.nr./fødselsnr.Rett kopi
Advokat
Olav V. MyklebustERKLÆRING
OM

VEGRETT FOR GNR 52, BNR 1, FESTENUMMER 26 M.FL. I STRANDA (1525)

Bestemmelsar som skal tinglysast

Underteikna grunneigarar stadfester hermed at eigedommane nemnt i andre og tredje avsnitt nedanfor (rettshavareigedommane) har stetsevarig vegrett til vegar over gnr 52, bnr 2, 5 og 16 (avgjeveareigedommane) som vist med blå, raud og grøn farge på vedlagt kartutsnitt til denne erklæringa:

Eigedommar som har vegrett til vegstykke vist med blå og grøn farge:

Gnr 52, bnr 1, festenummer 26, 27, 30, 32, 46 og 71,
Gnr 52, bnr 368, 381, 382, 383, 393, 426 og 427

Eigedommar som har vegrett til vegstykke vist med raud og grøn farge:

Gnr 52, bnr 1, festenummer 21, 22, 25, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43, 44 og 45,
Gnr 52, bnr 343, 375, 376, 377, 378, 379 og 406,
Gnr 53, bnr 278 og 279

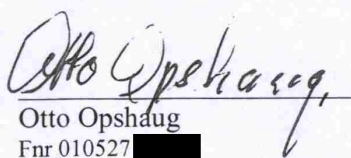
Bestemmelsar som ikkje skal tinglysast

Underteikna grunneigarar samtykker til at selskapet Trehus Søvik AS (org.nr. 994279297) kan gi vegrett til ovanfor nemnde vegar for nye eigedommar som seinare måtte knyte seg til vegane etter avtale med nemnde selskap. Vegerklæringar skal likevel godkjennast og underteiknast av grunneigararane.

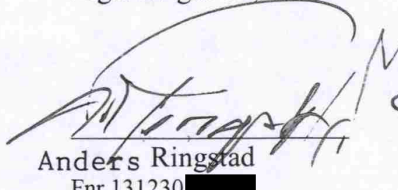
Underteikna grunneigarar samtykker til at dei som har og får vegrett kan gjere vedtak om å etablere trafikkbegrensande tiltak som oppsetting av bom etc.

Stranda, 27.09.2012

Eigar av gnr 52, bnr 5


Otto Opshaug
Fnr 010527 [redacted]

Eigar av gnr 52, bnr 2

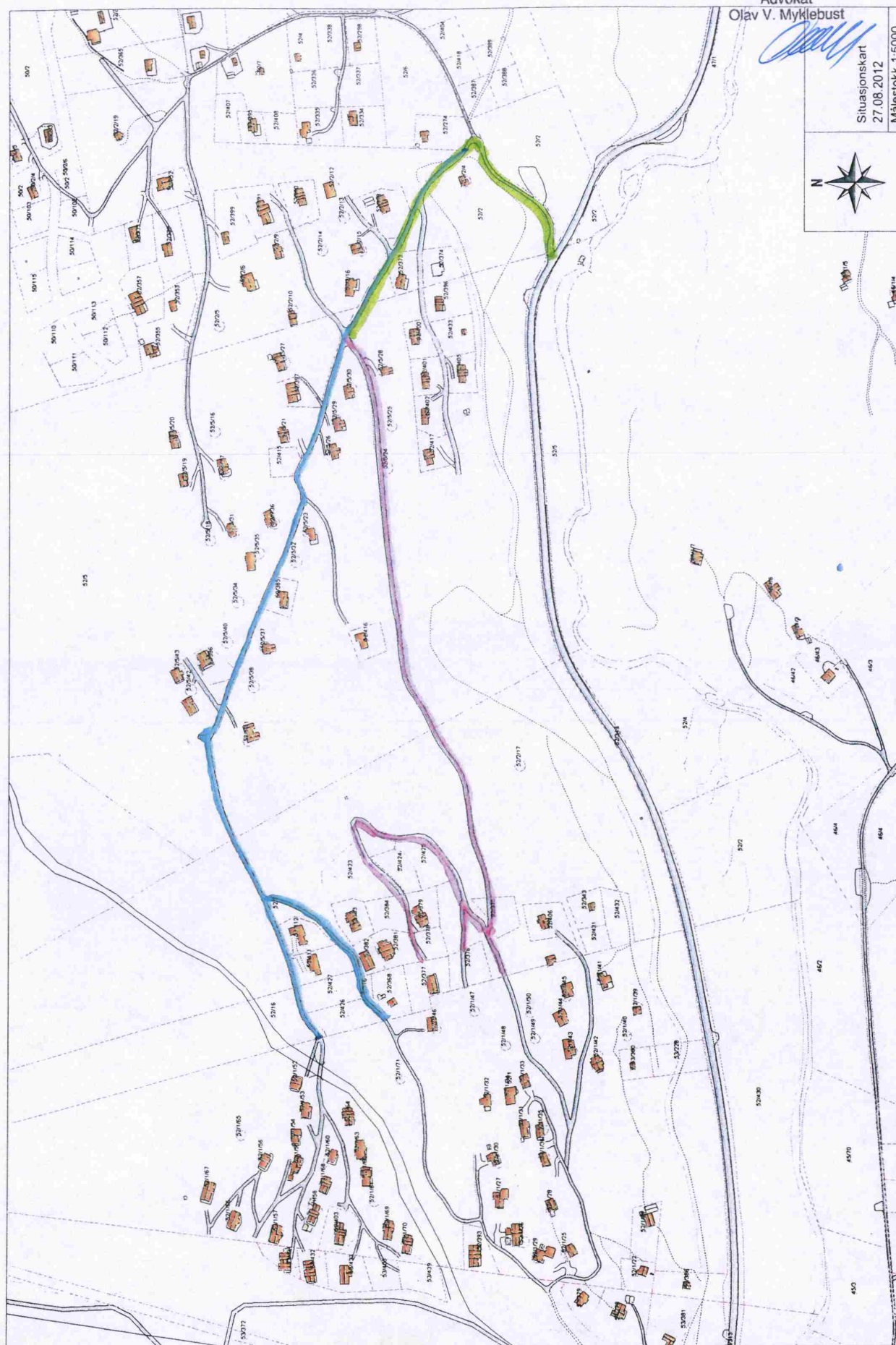

Anders Ringstad
Fnr 131230 [redacted]
med fullmakt frå
Lars Ringstad
Fnr 130434 [redacted]

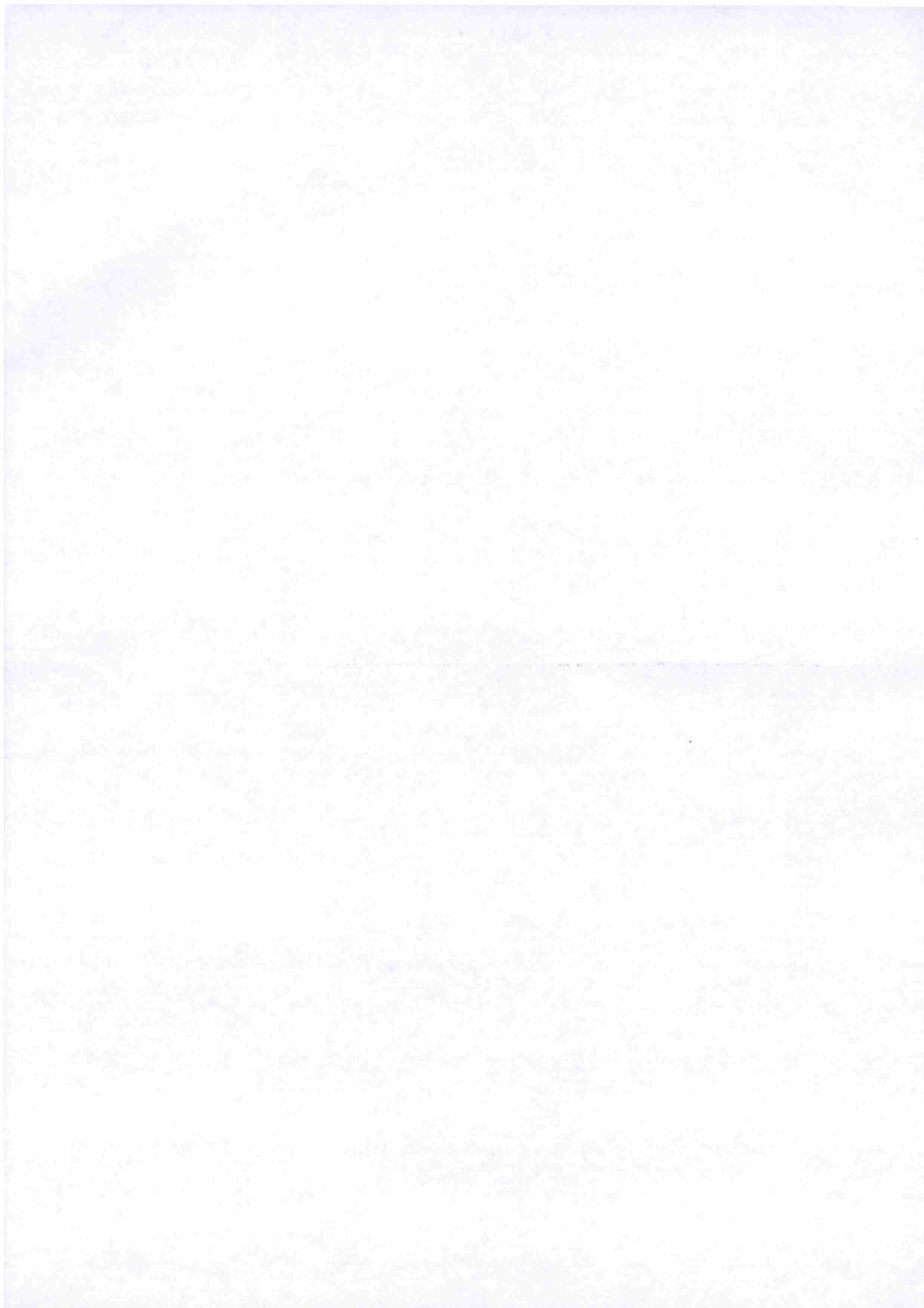
Eigar av gnr 52, bnr 16


Arne S. Ringstad
Fnr 190521 [redacted]

Rett kopi
Advokat
Olav V. Myklebust

Situasjonskart
27.08.2012
Målestokk 1:500





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00092616	28.10.2025	2c0c000a-83f8-44d2-b 63f-59910ff3790a

Ident

2006/158966/200

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Rett kopi
Advokat
Olav V. MyklebustERKLÆRING
OM
VEGRETT M.M.

1. Gnr 52, bnr 382, 383 og 393 i Stranda skal ha stedsevarig vegrett til eksisterande veg over gnr 52, bnr 1 og 2 som vist med blått (veg nr.1) på vedlagt kartutsnitt til denne erklæringa.
2. Gnr 52, bnr 375, 376, 377, 378, 379, 381, 382, 383, 384 og 393 i Stranda skal ha stedsevarig vegrett til dels eksisterande og dels prosjektert veg i inntil 4 meters breidde med tillegg av grøfter over gnr 52, bnr 1, 2, 5 og 16 etter trasé som vist med raudt (veg nr.2) på vedlagt kartutsnitt til denne erklæringa.
3. Gnr 52, bnr 381, 382, 383, 384 og 393 skal ha midlertidig vegrett til eksisterande veg over gnr 52, bnr 16 som vist med svart (veg nr.3) på vedlagt kartutsnitt til denne erklæringa. Retten fell bort frå det tidspunkt det samla veganlegget er ferdig utbygd.
4. Gnr 52, bnr 375, 376, 377, 378, 379, 381, 382, 383 og 384 skal ha rett til å legge, ha liggande og vedlikehalde leidningar for vatn og avløp samt tele- og elkablar på gnr 52, bnr 1, 2 og 16 etter trasé som vist med stipla line på vedlagt kartutsnitt til denne erklæringa.
5. Utgifter til vegvedlikehald blir å fordele i forhold til bruk i samsvar med dei til ei kvar tid gjeldande reglar i veglova.
6. Bestemmelsane i pkt. 1-4 i denne erklæringa skal tinglysast.

Stranda/Ikornnes 16.02.06

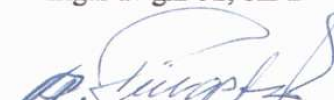
Eigar av gnr 52, bnr 5


Otto Opshaug, fnr 010527Doknr: 158966 Tinglyst: 10.03.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eigar av gnr 52, bnr 1

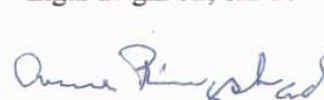

Per Fauske, fnr 061030
Haldis Fauske
Fnr 080534

Eigar av gnr 52, bnr 2


Anders Ringstad
Fnr 131230

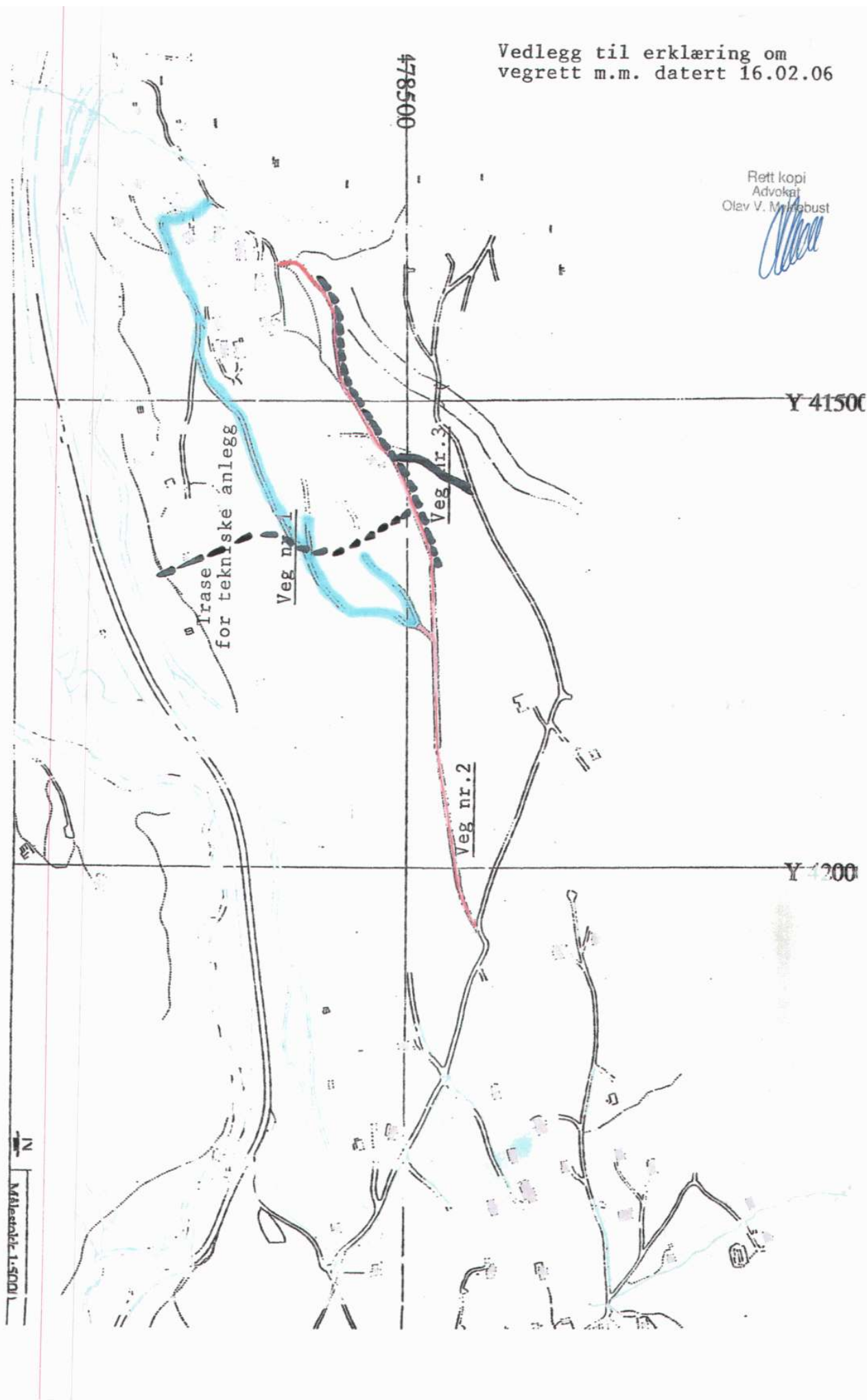
Lars Ringstad, fnr 130434
v/ Anders Ringstad e.f.

Eigar av gnr 52, bnr 16


Arne S. Ringstad
Fnr 190521

Vedlegg til erklæring om
vegrett m.m. datert 16.02.06

Rettkopi
Advokat
Olav V. Mørabust



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00092615	28.10.2025	2c0c000a-83f8-44d2-b 63f-59910ff3790a

Ident

2005/903/58

Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

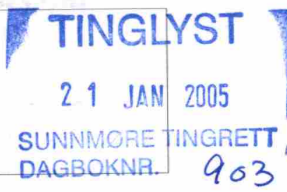
Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Kommune STRANDA				MÅLEBREV		☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
				J.nr. 89/03		
				Målebrev nr. 26219		
				Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

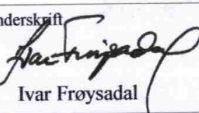
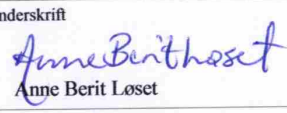
Målebrev over			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	52	375	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	1166.54		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	20.08.2004
Rekvirent	Anders Ringstad for eigarane av gnr 52 bnr 2.
Bestyrer	Ivar Frøysadal
Forretning	Kart- og delingsforretning for ein hyttetomt frå gnr 52 bnr 2. Tomten ligg i utbyggingsområde H52, jfr. Kommunedelplan for Hevsdalen. Arealet som måler 1166.54 m2, er tildelt bnr 375 under gnr 52.

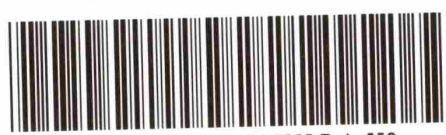
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Stranda	20.08.2004	 Ivar Frøysadal	 Anne Berit Løset

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel



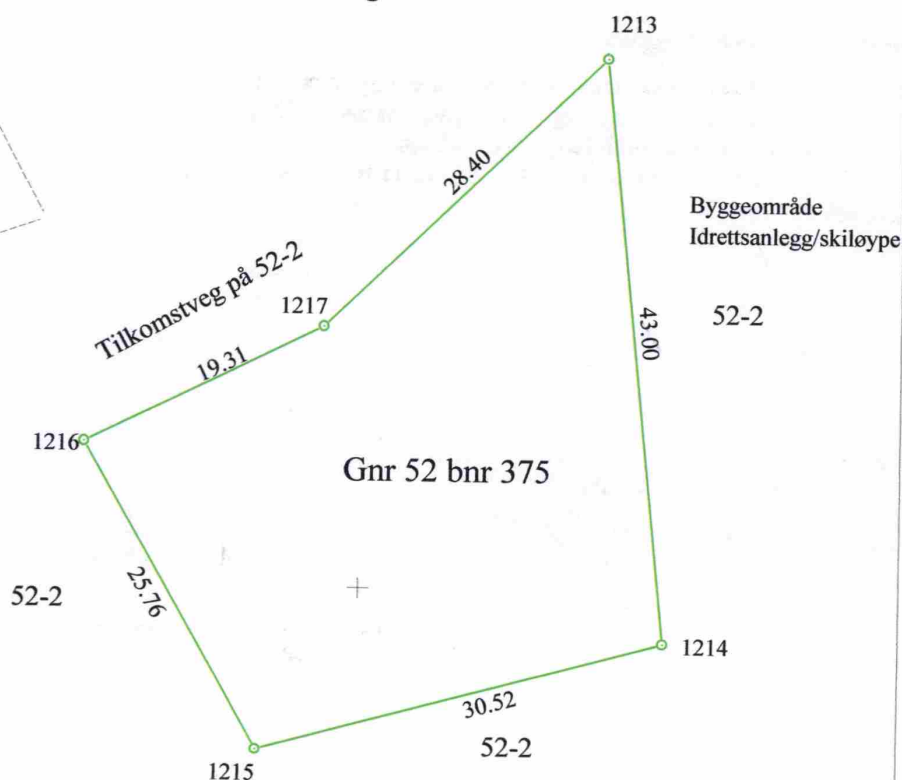
Doknr: 903 Tinglyst: 21.01.2005 Emb. 058
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vesla/Geonor

Gnr 52	Bnr 375	Festn	
Representasjonspunkt X 478364 Y 41651 Z			
Kartblad CU100-5-2	X	Landsnett	
Målestokk 1:500	Areal 1166.54	M ²	

MÅLEBREVKART	
Jnr	89/03
Målebrev nr	26219

N

+ X=478400
+ Y=41650


Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1213	Off.gkj.grmr. i jord	478388.93	41667.66	43.00	
1214	Off.gkj.grmr. i jord	478346.16	41672.15	30.52	
1215	Off.gkj.grmr. i jord	478338.09	41642.71	25.76	
1216	Off.gkj.grmr. i jord	478360.51	41630.02	19.31	
1217	Grensepunkt (gen.)	478369.13	41647.30	28.40	

Hjellhaugmarka 34

Høyde over havet

465 m



Offentlig transport

✈	Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 59 min
🚌	Strandafjellet Linje 110, 250	3 min 2.3 km
🚌	Storgjerdet Linje 110, 250	4 min 3.7 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 49 min
---------	------------

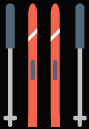
Ladepunkt for el-bil

🚗	Kople Strandafjellet Skisenter	4 min
🚗	Kople Dreges Hotell	8 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 149 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Sunnmørsalpane skiarena
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 5



Aktiviteter

Stranda Golfklubb	15 min
Velleseterhytta	19 min

Sport

🏠	Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 4.6 km
🏠	Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min 4.8 km
🏊	Stranda Treningssenter	8 min
🏊	Family Sports Club Sykkylven	25 min

Dagligvare

Spar Svingen	6 min
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min 6.3 km

Varer/Tjenester

🏪	Vitusapotek Stranda	8 min
🍷	Stranda Vinmonopol	8 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument). Vi vedlegger her en link til IPID for Boligkjøperforsikring og andre relevante produkter:

www.gjensidige.no/forsikring/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox og med Sedgwick som skadebehandler, og er formidlet gjennom Gjensidige.

I forbindelse med tegning av Boligkjøperforsikring mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket utgjør kr 2 500,-. Gjensidige mottar godtgjørelse på kr 2 100,- for distribusjon av forsikringen.

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med en avgjørelse fra Boligkjøperforsikringen levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick, har du to klagemuligheter.

Klagen bes rettet til Sedgwick, til klage.boligkjoper@sedgwick.com. Dersom du ikke er enig i avgjørelsen, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen som har behandlet saken din.

Finansklagenemnda

Dersom du ikke kommer til enighet med Sedgwick, kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda:

Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring.

Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Pris

Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen, så du får ingen egen regning. Pris for forsikringen gjelder i 5 år.

Om Gjensidige

I over 200 år har vi sikret liv, helse og verdier for kundene våre. Vi tilbyr de fleste forsikringer folk trenger for å være trygge når de er hjemme, på jobb, i bilen, på reise og andre steder. Vi forsikrer i tillegg nesten alle slags bedrifter, og skreddersyr løsninger for deres behov.

Gjensidige er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 568 217.

Postadresse:

Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo
Telefon: 915 03 100
boligkjoperpakken@gjensidige.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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