

# Digital salgsoppgave



Takk for din interesse for  
Fløvegen 170

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.  
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

Vedlegg til salgsoppgaven



# ULSTEIN KOMMUNE

## FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

### SKEIDE

PlanID: 19820001

Stadfesta i Molde den 21.06.82

Det digitale plankartet for denne reguleringsplanen er digitalisert frå eldre handteikna plan. Det kan difor forekomme avvik. Ved avvik er det den originale papiplanen som er juridisk bindande.

For bustadområda er det ikkje registrert inn gjeldande utnyttingsgrad, kva som gjeld er å finne i føresegnene her. Det er prinsipielt avklara at dispensasjon frå gjeldande utnyttingsgrad inntil 30 % BYA kan handsamast administrativt, i samsvar med føringar i § 7.1.1.c i føresegnene til arealdelen av kommuneplanen 2019-2031.

#### § 1

Det regulerede området er vist på planen med reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei jevne byggelinjer og i samsvar med § 70, nr. 2 i bygningslova.

#### A. Område for bustadhus *(For 6/71 m.fl. sjå vedtak k 98/0055)*

##### § 2

Frittliggende bustadhus kan oppførast med mønehøgde inntil 7 meter målt frå lågaste planerte terreng ved husvegg. Gesimshøgda skal ikkje vere over 5,5 meter.

##### § 3

For kvart husvære skal det avsetjast garasje plass for ein bil og biloppstillingsplass for ein bil.

##### § 4

Frittliggende garasje kan ikkje plasserast nærare tomtegrense mot veg enn 6 meter når garasjen er plassert vinkelrett mot vegen og ikkje nærare tomtegrense mot veg enn 3 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen. Situasjonsplan i tilknytning til byggemelding for bustadhus skal også syne plassering av eventuell frittliggende garasje.

#### B. Område for offentlege bygningar

##### § 5

Saman med byggemelding for offentlege bygningar må det innsendast situasjonsplan som syner disponering av den ubebygde del av tomta. Utvendige anlegg skal opparbeidast samstundes med bygging av hovudanlegget.

##### § 6

Bygningane kan oppførast i inntil to etasjar.

##### § 7

Nødvendig antal parkeringsplassar vert å fastsetje av bygningsrådet i kvart einskild høve.

#### C. Område for merkantile formål

##### § 8

I område "2, Forretning/bustad" kan det oppførast forretningsbygg, bustadbygg eller bygg for både bustad og forretning.

Det kan oppførast bygg i inntill to etasjar. Møne- og gesimshøgde vert å fastsetje av bygningsrådet.

I tillegg til parkeringsareal etter § 10 i føresegnene skal det avsetjast garasje plass/biloppstillingsplassar for to bilar på eigen grunn for kvart husvære.

#### § 9

I område "5, Forretningar, kontor 0.1.", kan det oppførast bygg med mønehøgde inntil 8 meter målt frå lågaste planerte terreng ved husvegg. Gesimshøgda skal ikkje vere over 5,5 meter.

Det kan ikkje etablerast varehus på området.

#### § 10

I tilknytning til bygg for merkantile formål skal det på eigen grunn avsetjast og opparbeidast minst ein parkeringsplass for kvar 50 m<sup>2</sup> golvareal til forretning, kontor og lager.

Utanom parkeringsarealet skal det etter bygningsrådet sitt krav avsetjast nødvendig areal for varetransport.

#### § 11

Saman med byggemelding skal det innsendast situasjonsplan som syner disponering av uteareal.

Område mellom byggeline og vegareal skal ikkje nyttast til opplagsplass.

### **D. Område for industri, bilservice, lager**

#### § 12

Utforming og plassering av anlegg/verksemdar innanfor område regulert til industriformål skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskild høve.

Verksemdar som etter bygningsrådet sitt skjønn kan ventast å ville medføre særlege ulemper kan ikkje etablerast i områda. (jfr. § 78 i bygningslova.)

#### § 13

Høgde på bygga innanfor ramma av § 72 i bygningslova og total utnyttingsgrad skal godkjennast av bygningsrådet i kvart einskild høve. Maksimal utnyttingsgrad er sett til 0,45.

#### § 14

Saman med byggemelding skal det sendast ein plan som syner disponering av den ubebygde delen av tomta.

Opplagsplassar og skjemmaende anlegg må det vere minst mogleg av i området. Dei må i alle høve skjermast av bygningsdelar, murar eller annan inngjerding så langt råd er. Areal mellom byggeline og vegområde kan ikkje nyttast til opplagsplass.

#### § 15

I industriområde er det ikkje høve til oppføring av bustadbygg. Bygningsrådet kan gjere unntak for vaktmeisterhusvære o.l. dersom helserådet samtykkjer.

#### § 16

Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst ein biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> golvflate for industri, lager og kontor, - eller 7 bilplassar pr. 10 tilsette. Det største talet skal leggst til grunn.

## **E. Naustområde**

### § 17

Nausta kan plasserast inntil 1 meter frå reguleringsgrense for naustområde. I grupper med samla areal inntil 400 m<sup>2</sup> kan nausta plasserast med innbyrdes avstand ned til 1,5 meter.

### § 18

Takvinkel for nausta skal vere mellom 22° og 35°. Høgde, takvinkel og utsjånad elles skal vere mest mogleg eins innanfor kvart naustområde.

## **F. Jordbruksområde**

### § 19

Innanfor jordbruksområde kan det ikkje oppførast andre bygg eller anlegg enn dei som har tilknytning til bruken av områda til jordbruksformål.

Det kan likevel ikkje etablerast hønseri, grisehus, pelsdyranlegg eller andre verksemder som etter bygningsrådet sitt skjønns kan ventast å ville medføre miljøulempar for tilgrensande område.

## **G. Spesialområde – Grustak**

### § 20

Innanfor område regulert til grustak kan det ikkje takast ut meir masse enn at skråningane kan stabiliserast med fall 1:1,5.

Det skal ikkje takast ut masse til større djupne enn det som er vist i reguleringsplanen med kotehøgder.

### § 21

Etterkvart som masse vert utteken i ynskjeleg eller føreskriven mengde skal skrpningar utan unødige opphald planerast og tilsåast/tilpløntast.

### § 22

I området skal det ikkje reisast bygg eller anlegg som ikkje har tilknytning til drifta av grustaket. Skjemmande anleggsutstyr o.l. må ikkje lagrast i området.

Bruk av området til lager og anna kan ikkje skje utan reguleringsendring.

## **H. Fellesføresegner**

### § 23

Ved handsaming av byggemeldingar skal bygningsrådet sjå til at bebyggelsen får ei god form og materialhandsaming, og at bygningar i same byggefelt får ei einskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel og materialbruk. Farge på huset skal godkjennast av bygningsrådet.

### § 24

Inga tomt kan bebyggast før det ligg føre tomtedeling for vedkomande husgruppe/område, godkjent av bygningsrådet.

### § 25

Utforming, høgde og farge på gjerde mot offentleg veg skal godkjennast av bygningsrådet. Høge støttemurar må ein unngå. Eventuelle murar bør oppførast som låge tørrmurar.

#### § 26

Eksisterande vegetasjon bør bevarast så langt råd er. Inga tomt må beplantast med tre eller busker som kan vere genererande for offentleg ferdsel.

#### § 27

Avkøyrslar til offentleg veg skal vere oversiktlege og mest mogleg trafikksikre.

#### § 28

Når særlege grunnar talar for det, kan bygningsrådet gje løyve til unntak frå desse reguleringsføresegnene innanfor bygningslova og byggeforskriftene for Ulstein Kommune.

Stadfesta i Molde den 21.06.82



FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

SKEIDE

datert 30.09.2014, sist revidert 01.07.2020 PlanID: 20070011

Godkjend av Ulstein kommunestyre  
den 15.15.2016 sak KST PS 16/101

Revidert ved mindre endring -14.09.2017 TEK PS sak 17/110  
Revidert ved mindre endring - 01.07.2020 DEL TEK sak 187/20  
Revidert ved mindre endring - 01.07.2021 TEK DS sak 150/21

### § 1 - GYLDIGHEITSOMRÅDE

Reguleringsføresegnene gjeld for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor grensene skal areala nyttast - og bygningane plasserast - slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

### § 2 - ANDRE BESTEMMINGAR

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

### § 3 - PRIVATRETTSLEGE AVTALAR

Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

### § 4 - REGULERINGSFØREMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

#### Bygningar og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Bustader – frittliggjande småhus, BFS
- Bustader – konsentrert småhus, BKS
- Tenesteyting, BOP
- Industri, BI
- Leikeplass, BLK

#### Samferdelsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg, SV
- Fortau, SF
- Gang- /sykkelveg, SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg, SVT
- Anna veggrunn – grøntareal, SVG
- Kollektivhaldeplass, SKH

#### Grøntstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Friområde, GF
- Turveg, GT

## Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag, VNV

## Omsynssoner (PBL § 12-6)

- Faresone – Ras- og skredfare, H310
- Sikringssone – Frisikt, H140
- Sikringssone - Infrastruktur i grunnen H190
- Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav samfunnsservice, H440
- Infrastruktursone – Rekkjefølgjekrav grøntstruktur, H450
- Angitt omsynssone – Bevaring kulturmiljø, H570
- Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

## **§ 5 - FELLESEGNER**

1. Garasjar, uthus, trafostasjonar og liknande bygg under 50 m<sup>2</sup> skal plasserast min. 1 m frå eigedomsgrænse/føremålsgrænse. Om nabo gir skriftleg samtykke, kan slike bygg plasserast nærare eller i bytet.
2. Tekniske anlegg som trafostasjonar og avlauspumpestasjonar kan integrerast i andre bygg. Kommunen fastset dette i kvar enkelt sak.
3. Parkeringsbehovet er føresett dekt på eige areal. Krav til antal parkeringsplassar skal vere i samsvar med § 5.3.2.12 i føresegnene til Kommuneplan godkjend 21.06.2011.
4. Ubebygd del av eigedom kan ikkje nyttast til lagring av avfall i container eller på annan skjemmande måte. Det skal ikkje førast opp plasthallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innan områda som denne planen omfattar.
5. Utvendige skilt i tilknytning til forretningsverksemd, og som er større enn 1 m<sup>2</sup>, skal godkjennast av kommunen og vere i samsvar med § 5.3.2.13 i føresegnene til Kommuneplan godkjend 21.06.2011.
6. I tråd med den satsinga som vert gjort i kommunen på fornybar energi og miljø skal det ved større utbyggingar utredast tilrettelegging til infrastruktur for forsyning av vassboren varme og energisentralar, jf. PBL §12-7 nr 8.
7. Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna, id. 219556, id. 143255 og del av id. 143258, som er merka som område for føresegne/bestemmelsesområde #2, #3 og # 5 i plankartet.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at dei kan fastsetja omfanget av den arkeologiske granskinga.

Dei rørde kulturminna, id. 219557, id. 219558 og del av id. 143260, som er merka som område for føresegn #1, #4 og #6 i plankartet, kan fjernast utan ytterlegare vilkår om arkeologisk gransking.

Den arkeologiske granskinga skal dekkast av tiltakshavar, jf. kulturminnelova § 10.

## **§ 6 - BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL. § 12-5, nr. 1)**

### **1. Bustadbygg:**

#### **a. Bustader – frittliggjande småhus (BFS 1 - BFS 30)**

I område merka "BFS 1 - BFS 30" kan det byggjast frittliggjande småhus, med inntil to (2) bueiningar.

Utnyttingsgraden for BFS-områda er sett til maks BYA 30 %.

Bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,0 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Bygningar med flatt tak kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For BFS 21 og BFS 23 kan regulerte tomtegrenser justerast om det under prosjektering kjem fram at det kan gje ei betre bygningsmessig tilpassing.

Bestemmelsesområda #3, #4 og #6 i plankartet viser omriss av busetnad-aktivitetsområde og dyrkingslag idnr 143255, 219558 og 143260. Lokalitetane er automatisk freda kulturminne som det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for etter kulturminnelova § 8.4.

Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er nødvendig for tilkomstfunksjon til budareal. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve til planert terreng ved port. Grunnflate for garasje skal vere mindre eller lik 50 m<sup>2</sup>.

Garasje skal som hovudregel plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomta gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 2,0 m frå regulert trafikkareal.

Ved søknad om tiltak (jf pbl § 20-1) skal det på situasjonsplan med målestokk 1:500 visast korleis området/eigedomen (-ane) skal utnyttast, planerast og formast. Den enkelte tiltakshavar og kommunen skal sjå til at bygningane får ei god form med høveleg materialbruk. Kommunen krev at det vert lagt særleg vekt på det samla arkitektoniske uttrykket i høve ei harmonisk områdeoppfatning. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar på bygningar eller anlegg. Unnateke er glasfasade. Som del av søknad om tiltak kan kommunen krevje at det vert utarbeidd teikningar/skisser for å illustrere bygningar og anlegg (også murar) sitt samspel med nabobygningar, fjernverknad og silhuett.

#### **b. Bustader – konsentrert småhus (BKS 1 - BKS 4 (i planalternativ 2: BKS 5)**

I område merka BKS kan det byggjast småhus med inntil 4 bueiningar i kvar. Det kan byggjast terrassehus der terrengtilhøva ikkje tillèt småhus. Talet på bueiningar vert då fastsett av kommunen i kvart enkelt tilfelle. Desse bygningane kan ha ei gesimshøgde på inntil 6,5 m og ei mønehøgde som ikkje overstig 8,0 m frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen.

For BKS 3 kan det også byggast lavblokker i inntil 3 etg. Utnyttingsgraden for desse områda er sett til maks BYA 40 %. BKS-området skal planleggjast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

BKS 4 og BKS 5 skal planleggjast under eitt og skal vise god terrengmessig tilpassing. Skråning mot veg skal vere kombinert mur og skråning, med mur på maks 1 m og skråning på 1/1,5. Innanfor BKS 5 er det høve til å byggje einebustadar. Tomteinndeling og tilkomst for BKS 5 skal vere godkjent av kommunen før tiltak kan setjast i verk.

Bestemmelsesområda #1 og #2 i plankartet viser omriss av dyrkingsspor og busetnad-aktivitetsområde idnr 219557 og 219556. Lokalitetane er automatisk freda kulturminne som det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for etter kulturminnelova § 8.4.

For fornminne idnr 142285 vert det mot vest sett krav om gjerde mellom omsynssone H570 og utbyggingsområdet.

Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg. Unntaksvis kan frittstående enkelt garasje (til ei bueining) byggast med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup>. Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass.

For BKS-områda skal det utarbeidast utomhusplan. Planen skal fylgje søknad om rammeløyve eller løyve til tiltak, og skal godkjennast saman med søknaden.

Utomhusplanen skal vise:

- Uteopphaldsareal og anna disponering av ubebygde areal
- Støttemurar
- Parkeringsareal
- Tekniske forhold som avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn
- Gangareal
- Eksisterande og planlagt terreng for eigedommen og overgangen til terrenget på naboeigedommen (kotesatt)
- Eksisterande og planlagt vegetasjon (plantelag). Eksisterande trær som skal fjernast avmerkast.
- Støyskjermer
- Detaljering som for eksempel kantar, gjerde, trapper, møblering og avskjerming av uteareal

Planen skal synleggjere krava til uteareal i lov, forskrift og eventuelle reguleringsbestemmelsar. jf. plan- og bygningslova § 28-7 og TEK10 kapittel 8.

## 2. Tenesteyting BOP 1

Her kan det tillatast bygg med gesimshøgde 8 m og mønehøgde 9 m. Eksisterande bygningar som inngår i planen kan, som følgje av skade, først opp att i høgde i samsvar med høgde før skade skjedde.

Som del av søknad om tiltak i desse områda skal det utarbeidast utomhusplan for heile området. Planen skal syne tomtegrenser, byggjetrinn og arealbruk i samsvar med § 28-7 og TEK10 kapittel 8. Planen skal vise hovuddisposisjonen for ulike typar leik og aktivitetar som del av drifta av skulen.

Parkeringsbehovet er i hovudsak føresett dekt innan området. Krav til sikt i avkøyrslar skal vere tilfredstillande og i samsvar med dei krav som gjeld for kryss.

Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=60 %.

Trafo for el-anlegg kan etablerast inne på området.

## 3. Industri BI 1

I område BI 1 kan det oppførast industribygg med maksimal gesimshøgde 8 meter og mønehøgde 9 meter. Maksimal kote for møne er 24. Utnyttingsgrad skal ikkje overstige BYA=60 %.

Til byggjesøknad skal fylgje illustrasjon (modell, 3D-framstilling eller fotomontasje) som realistisk viser korleis ny utbygging vil framtre i høve til eksisterande bygningar og omgjevnadane elles.

I industriområdet er det ikkje høve til å føre opp bustadbygg.

Opplagsplassar og skjemmaende anlegg må det vere minst mogleg av i området. Dei må i alle høve skjermast av bygningsdelar, murar eller annan inngjerding så langt råd er. Areal mellom byggegrense og vegområde kan ikkje nyttast til opplagsplass.

Ny industri som vert etablert på arealet skal ikkje medføre støy i strid med gjeldande støyretningslinjer T-1442.

#### **4. Leikeplass BLK**

Område merka BLK 1 – BLK 3 er felles leikeplassar for BFS og BKS områda.

Leikeplassane skal ved utbygging setjast i ein slik stand at dei er eigna for leik og opphald, jf. TEK 10-2 og REN § 10-2. Dei skal minimum ha sandkasse, benk og eit leikeapparat. Leikeareala skal utformast som rekreasjons- og leikeområde. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle.

### **§ 7 - UTEAREAL**

1. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast tiltalende. Det er ikkje tillate å ha skjemma skjerjingar og fyllingar. Skjerjingane som følgjer av utgraving/planering av tomt skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte.
2. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting. Der planering medfører forstøttingsmur mot nabo tomt eller veg, kan kommunen påby at planeringshøgda vert senka eller heva slik at høgda på forstøttingsmuren vert redusert.
3. Ev. utelagring kan berre tillast dersom funksjonane vert skjerma av vegetasjon, gjerde eller overdekkande bygning. Dette må vurderast i kvar enkelt sak og ut i frå funksjon og omfang. Skjermingstiltak skal godkjennast av kommunen.
4. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med utbyggingsplan godkjent av kommunen.
5. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
6. Innafor kvar tomt må utbyggjar syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen.
7. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
8. Terreng, gjerde og hekkar langs gater og i kryss skal ikkje vere høgre enn 0,7 m over vognivået. Ved avkøyrsløp gjeld krava ovanfor, men høgda skal ikkje vere over 0,5 m. Sjå elles føresegnene vedkomande frisktsoner, § 11.2.

### **§ 8 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr.2)**

I offentlege trafikkområde skal det byggjast:

- Veg SV
- Fortau SF
- Gang- /sykkelveg SGS
- Anna veggrunn - tekniske anlegg SVT
- Anna veggrunn - grøntareal SVG
- Kollektivhaldeplass SKH

Anna veggrunn – tekniske anlegg kan nyttast til grøft, snøopplag og forstøtningsmur. Anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig tilleggsareal til vegskjeringar, fyllingar og murar. Fylling/skjering skal takast opp med mur der dette er illustrert på plankartet. Mur kan elles nyttast som alternativ der dette ikkje er vist, men avstand til vegbane og utføring skal godkjennast av kommunen.

Bestemmelsesområde #5 i plankartet viser omriss av busetnad-aktivitetsområde idnr. 143258. Lokaliteten er eit automatisk freda kulturminne der det gjennom godkjent plan er gitt dispensasjon for delar av lokaliteten etter kulturminnelova § 8.4. Det må settast opp gjerde mellom delen av lokaliteten som ikkje skal utgravast og utbyggingsområde.

### **§ 9 - GRØNTSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)**

I friområde GF er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjønn er til hinder for bruk av området. Det kan etablerast gangstiar i områda.

Turvegar, GT.

Offentlege turvegar skal opparbeidast og grusast med slik breidde som synt på plankartet. O\_GT 2 kan nyttast til å ta ut tømmer før vegen, o\_SV 1, vert etablert.

### **§ 10 - BRUK OG VERN AV VASSDRAG (PBL § 12-5 nr. 6)**

For Naturområde i sjø og vassdrag VNV, skal elv/bekk kunne haldast ved like iht. dei sikringskrav som til ei kvar tid vert gjort gjeldande.

Ved omlegging av elv/bekk, skal sikringstiltak prosjekterast av utbygger og deretter vurderast av NVE. Det skal under omlegging av elv/bekk vurderast om kantvegetasjon skal plantast langs elv/bekk.

### **§ 11 - OMSYNSSONER (PBL § 12-6)**

#### **1. Faresone – Ras- og skredfare, H310**

Faresone i områder med fare for ras- og skredfare. Det skal ikkje førast opp blokkbebyggelse for varig opphald i dette området.

#### **2. Sikringssone – frisikt, H140**

Frisiktsone i vegkryss må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innanfor frsiktsone skal planerast ned til 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Det kan ikkje plantast vegetasjon som kan hindre sikta i frsiktsone.

#### **3. Bevaring kulturmiljø H570**

Sikringssone rundt automatisk freda kulturminne. Omsynssone H570, omfattar dei automatisk freda kulturminna sine sikringssoner og areal. Det er ikkje lov å dekke til eller skjemme kulturminne.

#### **4. Bandlegging etter lov om kulturminne H730**

Området er automatisk freda etter Kulturminnelova, §§ 3 og 4. Innanfor området er det ikkje tillate å gjere inngrep i grunnen, eller gjere anna som kan medføre skade på fornminnet. Det er ikkje lov å dekke til eller skjemme kulturminne.

#### **5. Sikringssone - infrastruktur i grunnen H190**

Innanfor sikringssona er det ikkje tillate å føre opp bygningar eller faste innstallasjonar då der ligg avløpsledningar og høgspenkablar i grunnen.

## § 12 - REKKEFØLGJEKRAV (PBL. § 12-7, nr. 10)

1. Nye bustadtomter kan ikkje byggjast ut før nytt vegsystem er utført og ferdigstilt i samsvar med planen, lik tabellen under:

Byggeområde	Veg som må vere bygd
BFS 28 og 29	O SV 1 og 6
BKS 3	O SV 1
BFS 26 og 25 (med unntak av 25a)	O SV 1 og 5
BFS 25a, 15a og 15b, BKS 2 og BFS 11, 12, 16, 17, 18, 19	O SV 1 og 2
BFS 21, 22, BKS 4, 5	O SV 1, 2 og 3
BFS 15 (med unntak av 15a og 15b) og 23	O SV 1, 2, 3 og 4
BFS 24	O SV 1, 7 og 21

2. Leikeplassar skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av tilgrensande veg/tilkomst og ferdigstillast samstundes med ferdigstilling av bustadene etter fylgjande føringar:  
leikeplass BLK 1 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BKS 4. (H450\_1)  
leikeplass BLK 2 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BKS 3. (H450\_2)  
leikeplass BLK 3 skal ferdigstillast før bruksløyve kan gjevast for BFS 12. (H450\_3)
3. Før byggeløyve kan gjevast for bustadtomt på gnr. 6, bnr. 75, område BFS 4, må avbøtande tiltak for rasfare vurderast og etablerast (H440\_1).

Ulstein, den 15.12.2016

---

Knut Erik Engh  
ordfører

**MELLOMBELS BRUKSLØYVE**

etter plan- og bygningslova av 14. juni 1985, § 99 nr.2 og 3

Ansvarleg søkjar:

Boindustri AS  
Saunesmarka  
6065 Ulsteinvik**ULSTEIN KOMMUNE****Teknisk etat**

Tiltakshavar:

AS Rena  
PB 7255  
5020 BergenA. nr.: 03 / 01101  
L. nr.: 005305 / 04**ARKIVKOPPI**

Eigedom/Bustad	Skeide	Gnr.	6	Bnr.	26	Festenr.	Seksjonsnr.
----------------	--------	------	---	------	----	----------	-------------

Dykkar søknad	Dato	24.10.03.	Handsaming/ vedtak	Vedtaks dato	18.02.04.	Saksnr.	DB 04 / 0041
Kva slag arbeid	Fasadeendring, tilbygg og ominnreiing.	Kva slag bygg	Industribygg				

Merknader	<p>Kontrollerklæringar for utføring er innlevert frå;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boindustri AS, datert 03.05.04, tømrrar- og trekonstruksjonsarbeid, våtrom og ventilasjonsanlegg.</li> <li>Ulstein Betongindustri AS, datert 03.05.04, grunn- og betongarbeid.</li> <li>Rørservice AS, datert 30.04.04, varmeanlegg (sjøleidning ikkje lagt enno).</li> <li>Rørservice AS, datert 30.04.04, vakuump- og sanitæranlegg, vass- og avløpsleidningar.</li> </ul> <p>I samsvar med PBL § 99 vert det med dette gjeve mellombels bruksløyve for: Heile bygget, utanom sjøleidningen for varmeanlegget.</p>
	<p>Kommunal synfaring for mellombels bruksløyve for tiltaket er ikkje aktuelt.</p> <p>Eg har følgjande merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Før ferdigattest kan gjevast, må også sjøleidningen for varmeanlegget vere utført og kontrollerklæring for utføringa av sjøleidningen vere innlevert teknisk etat.</li> <li>Byggeløyve for dette arbeidet er gjeve i sak DB 04 / 0041, jf. plan- og bygningslova (PBL) § 93. Kystverket Midt-Norge har handsama spørsmålet om løyve til utlegging av sjøleidningen i sak 04 / 855, datert 26.04.04, i høve Havne- og farvannslova.</li> </ol>

Dette arbeidet må vere fullført innan:

Stad	Dato	Sign./stempel
Ulsteinvik,	07.05.04.	Arnfinn Rørvik

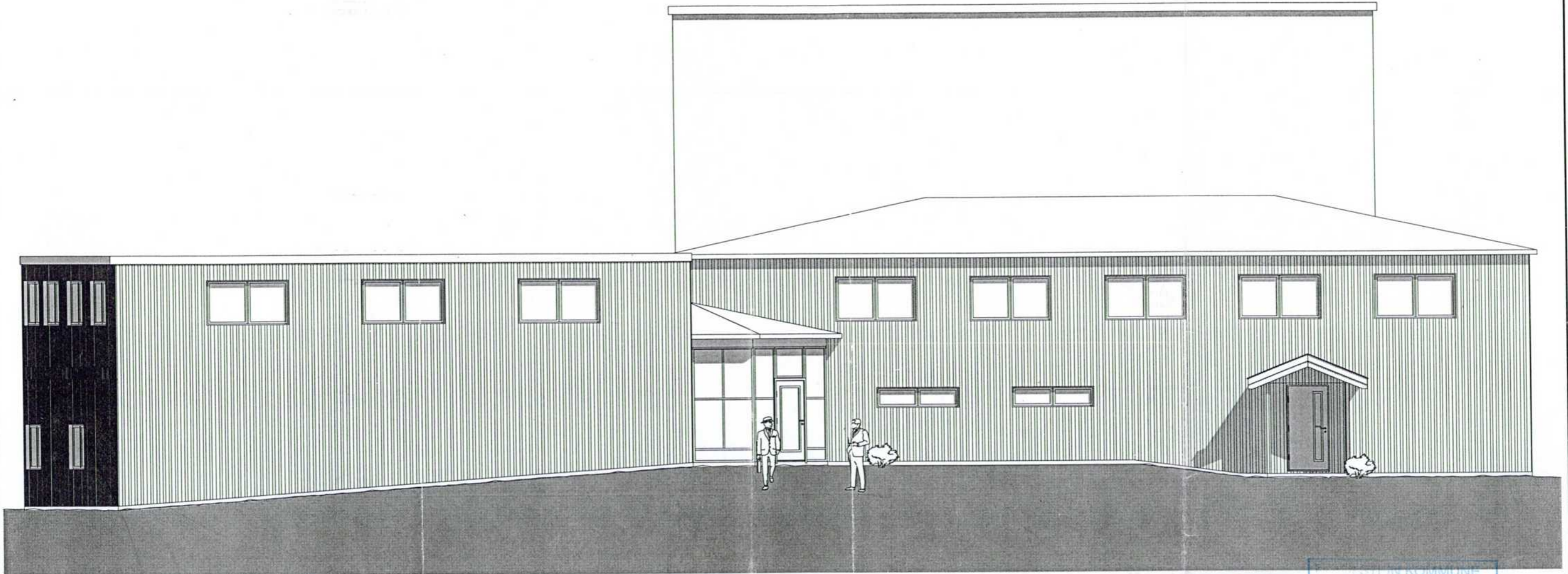
<b>KOPI SENDT</b>	Ansvars- havande	Namn Boindustri AS, Ulstein Betongindustri AS, Rørservice AS,	Adresse Saunesmarka, 6065 Ulsteinvik 6064 Haddal PB 385, 6067 Ulsteinvik
	Andre	Bygningsavdelinga, HER Økonomiavdelinga, HER Folkeregisteret AS Rena c/o Kåre Bersås, Bergen Rørhandel AS, v/ Tor Inge Nordmo, PB 140, 6067 Ulsteinvik	Auka bruksareal (BRA) er 17 m <sup>2</sup> PB 140, 6067 Ulsteinvik



Gårdsnummer 41 04 AB 301


Tilbygg muf. med rød tuss

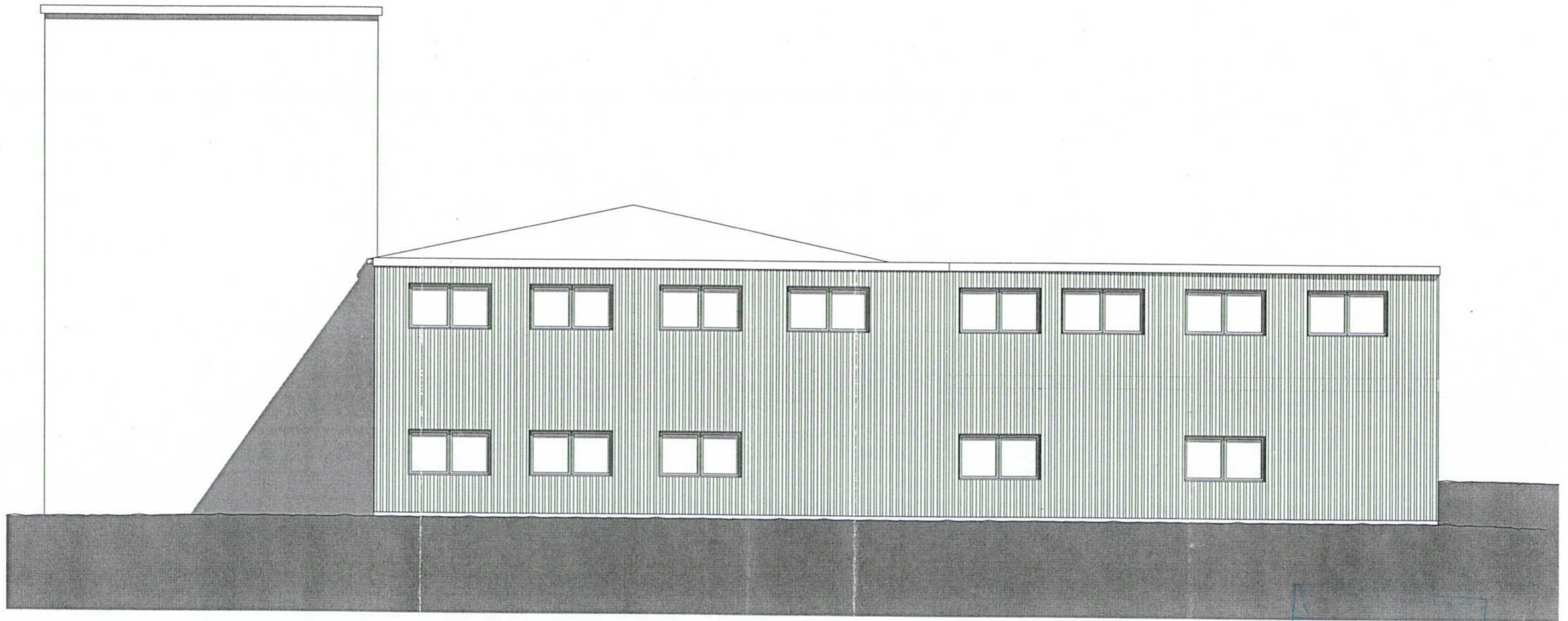
Godkjent i D.sak 41104  
 TEKNISK SJEK I UTSITT *AS*



KONTROLLERT AV KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Avisjon:	
Jaktstamme	Saksnr.
3 0 OKT 2003	
E-2	

DENNE TEGNINGEN KAN KUN BENYTTES ETTER AVTALE MED AS BYGGKJØP ENGROS

<b>KUNDENAVERN:</b> AS BERGENS RØRHANDEL FRAMNES, SKEIDE		<b>TEGNINGEN VISER:</b> FASADE 1/4		
	<b>AS BYGGKJØP ENGROS</b>		PROSJEKTNR:	REV.1
	KEISER WILHELMSGATE 50		BI 000-15	21.10.2003
	6003 ÅLESUND		MALESTOKK:	REV.2
			1:100	REV.3
			DATE:	REV.4
		09.10.2003	L S	
		TEGNER:		



Avtalt  
 Journ.  
 30 OKT 2003  
 Ark. korr.  
 E-2

DENNE TEGNINGEN KAN KUN BENYTTES ETTER AVTALE MED AS BYGGKJØP ENGRS

**KUNDENAVN:**

AS BERGENS RØRHANDEL  
FRAMNES, SKEIDE

**TEGNINGEN VISER:**

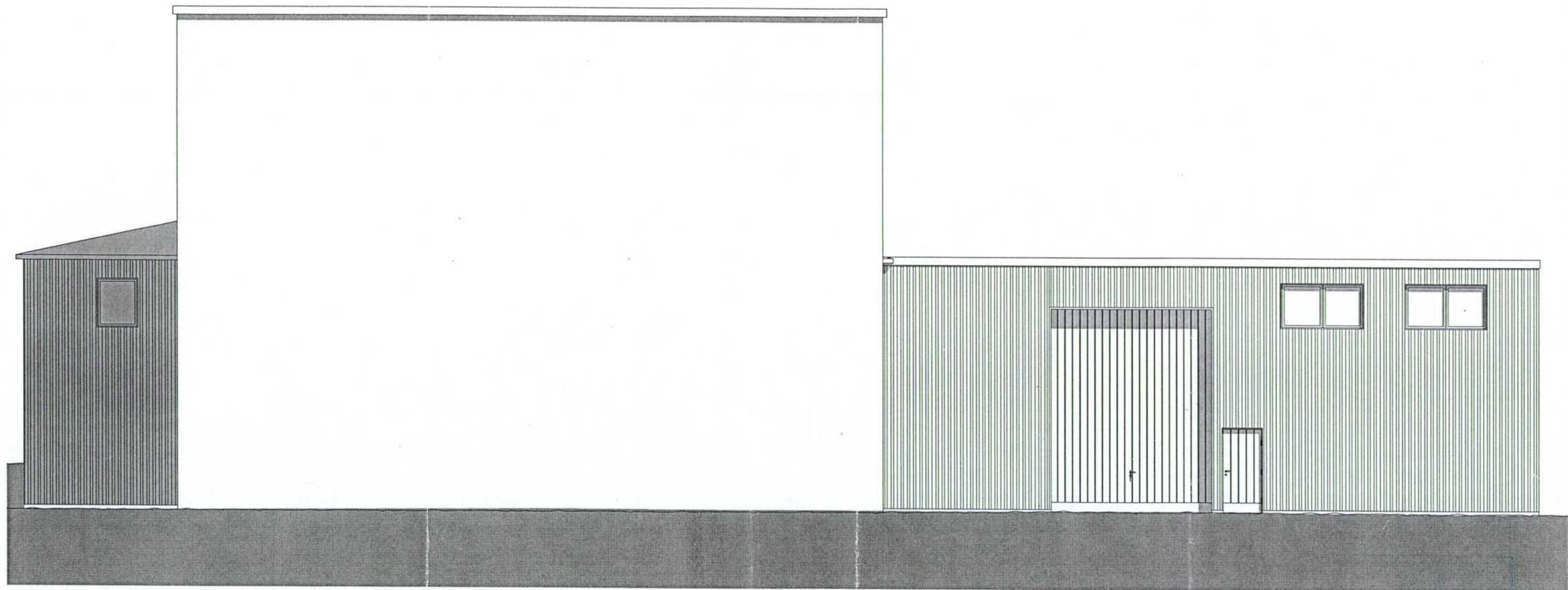
FASADE 2/4



**AS BYGGKJØP ENGRS**

KEISER WILHELMSGATE 50  
6003 ÅLESUND

PROSJEKTNR: B1 000-15	REV.1
MALESTOKK: 1:100	REV.2
DATO: 09.10.2003	REV.3
TEGNER: L S	REV.4

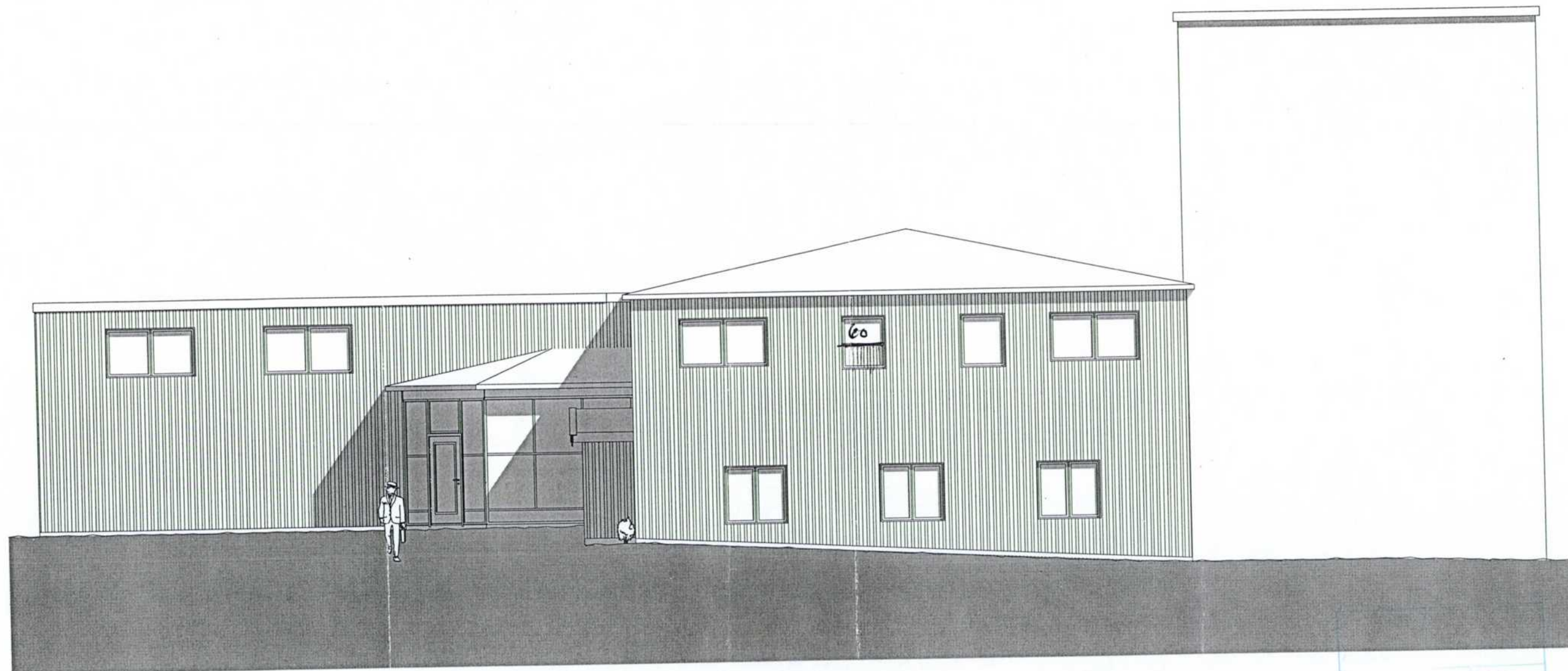


3 0 OKT 2003

E-2

DENNE TEGNINGEN KAN KUN BENYTTES ETTER AVTALE MED AS BYGGKJØP ENGROS

<b>KUNDENAVN:</b> AS BERGENS RØRHANDEL FRAMNES, SKEIDE		<b>TEGNINGEN VISER:</b> FASADE 3/4		
	<b>AS BYGGKJØP ENGROS</b>		PROSJEKTNR:	REV.1
	KEISER WILHELMSGATE 50		BI 000-15	REV.2
	6003 ÅLESUND		MALESTOKK:	REV.3
			1:100	REV.4
		DATO:	L S	
		09.10.2003		
		TEGNER:		



30 OKT 2003

E-2

DENNE TEGNINGEN KAN KUN BENYTTES ETTER AVTALE MED AS BYGGKJØP ENGROS

**KUNDENAVN:**

AS BERGENS RØRHANDLEL  
FRAMNES, SKEIDE

**TEGNINGEN VISER:**

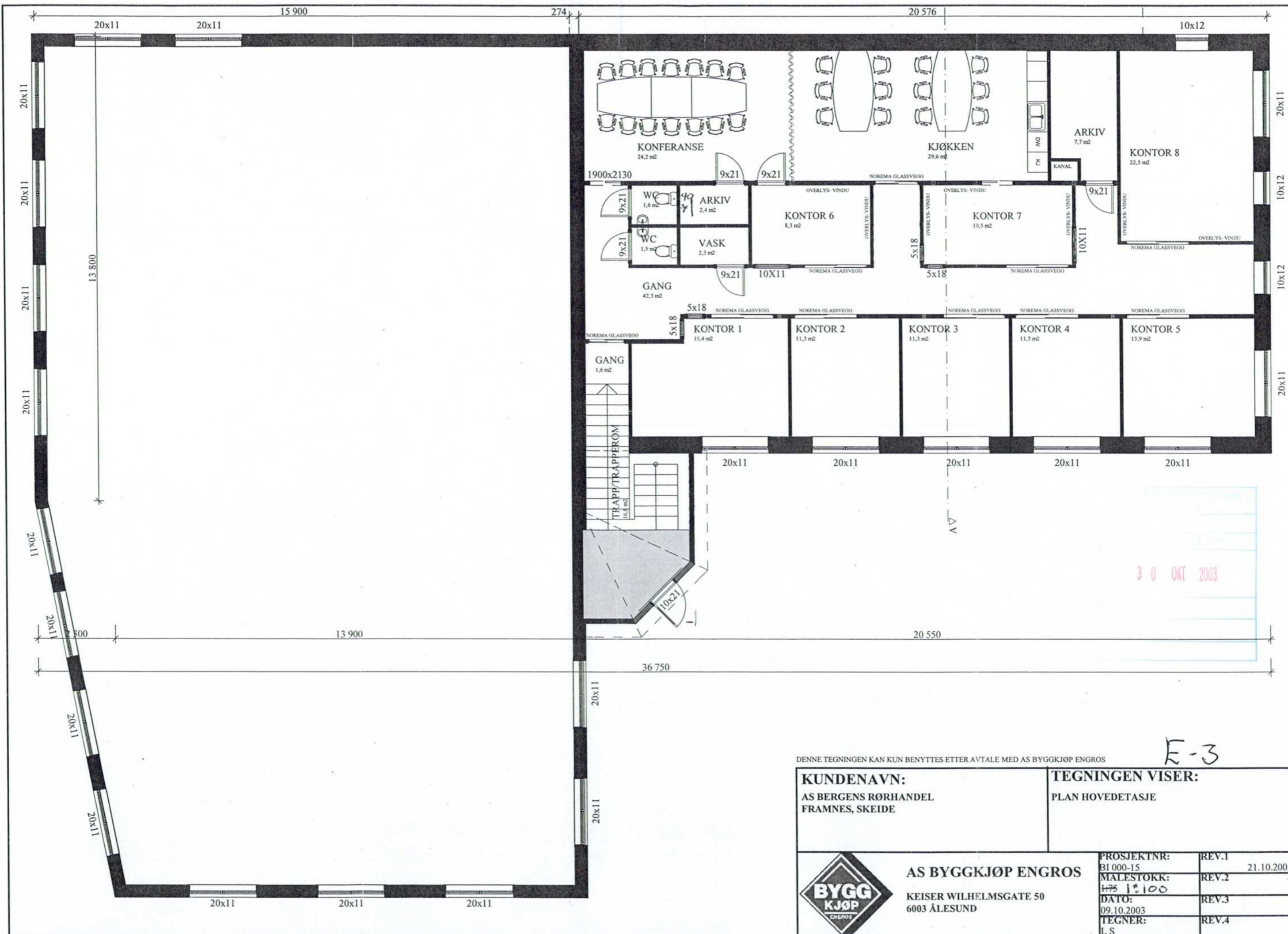
FASADE 4/4



**AS BYGGKJØP ENGROS**

KEISER WILHELMSGATE 50  
6003 ÅLESUND

PROSJEKTNR:	REV.1
BI 000-15	21.10.2003
MALESTØKK:	REV.2
1:100	
DATO:	REV.3
09.10.2003	
TEGNER:	REV.4
L S	

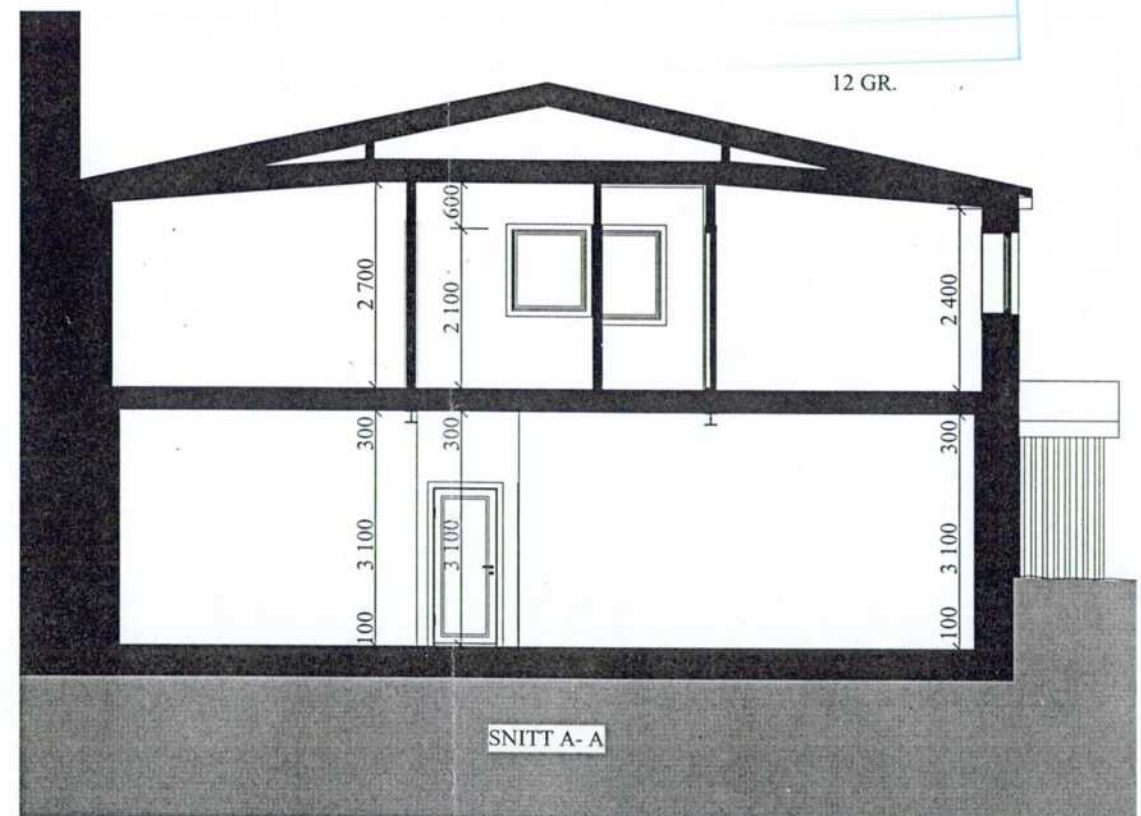
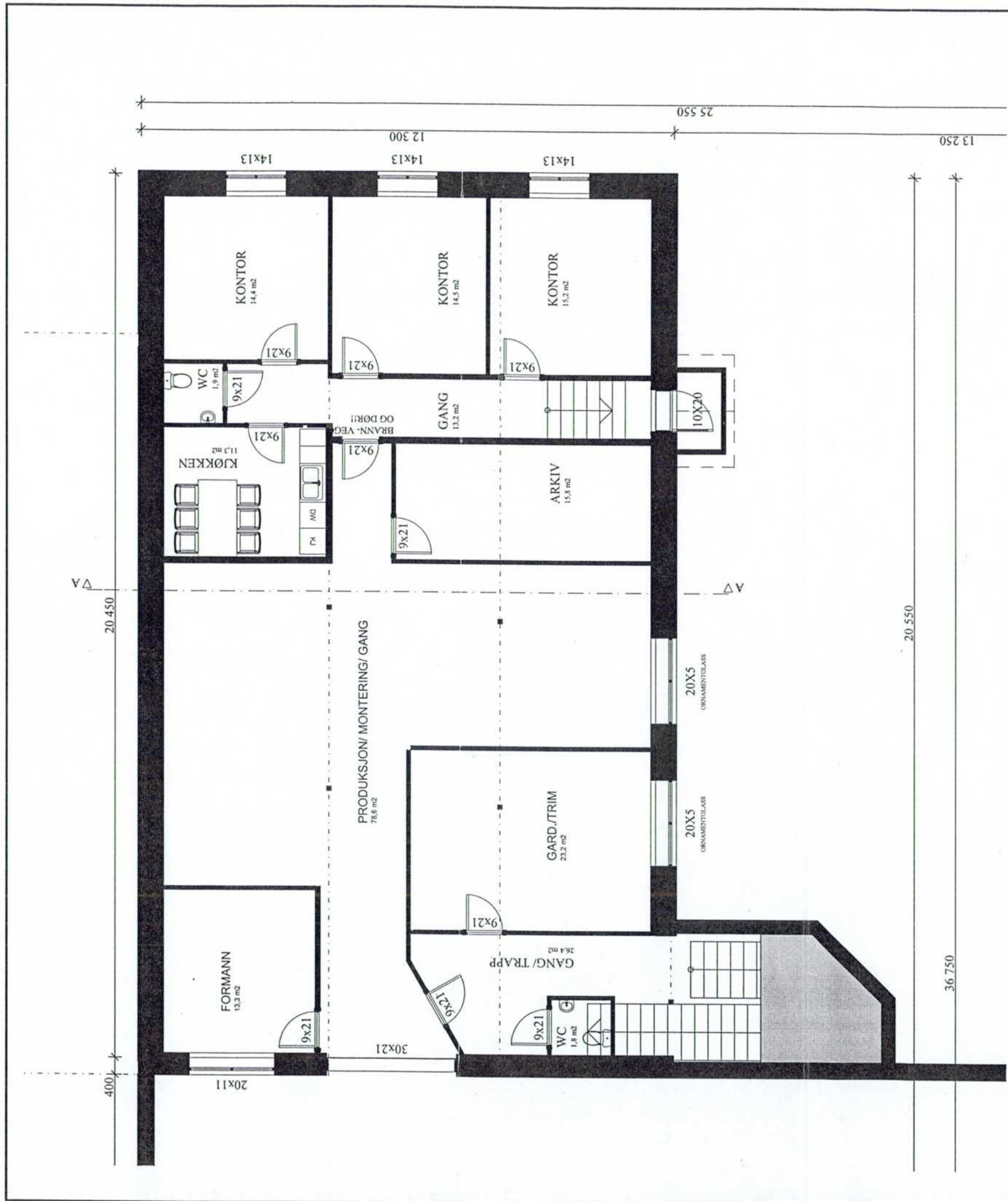


DENNE TEGNINGEN KAN KUN BENYTTES ETTER AVTALE MED AS BYGGKJØP ENGROS

<b>KUNDENAVN:</b> AS BERGENS RØRHANDLEL FRAMNES, SKEIDE		<b>TEGNINGEN VISER:</b> PLAN HOVEDETASJE	
	<b>AS BYGGKJØP ENGROS</b>		PROSJEKTNR: BI 000-15
	KEISER WILHELMSGATE 50 6003 ÅLESUND		MALESTOKK: 1:75 1:2100
			DATE: 09.10.2003
			TEGNER: L.S.
			REV.1 21.10.2003
			REV.2
			REV.3
			REV.4

E-3

30 OKT 2003



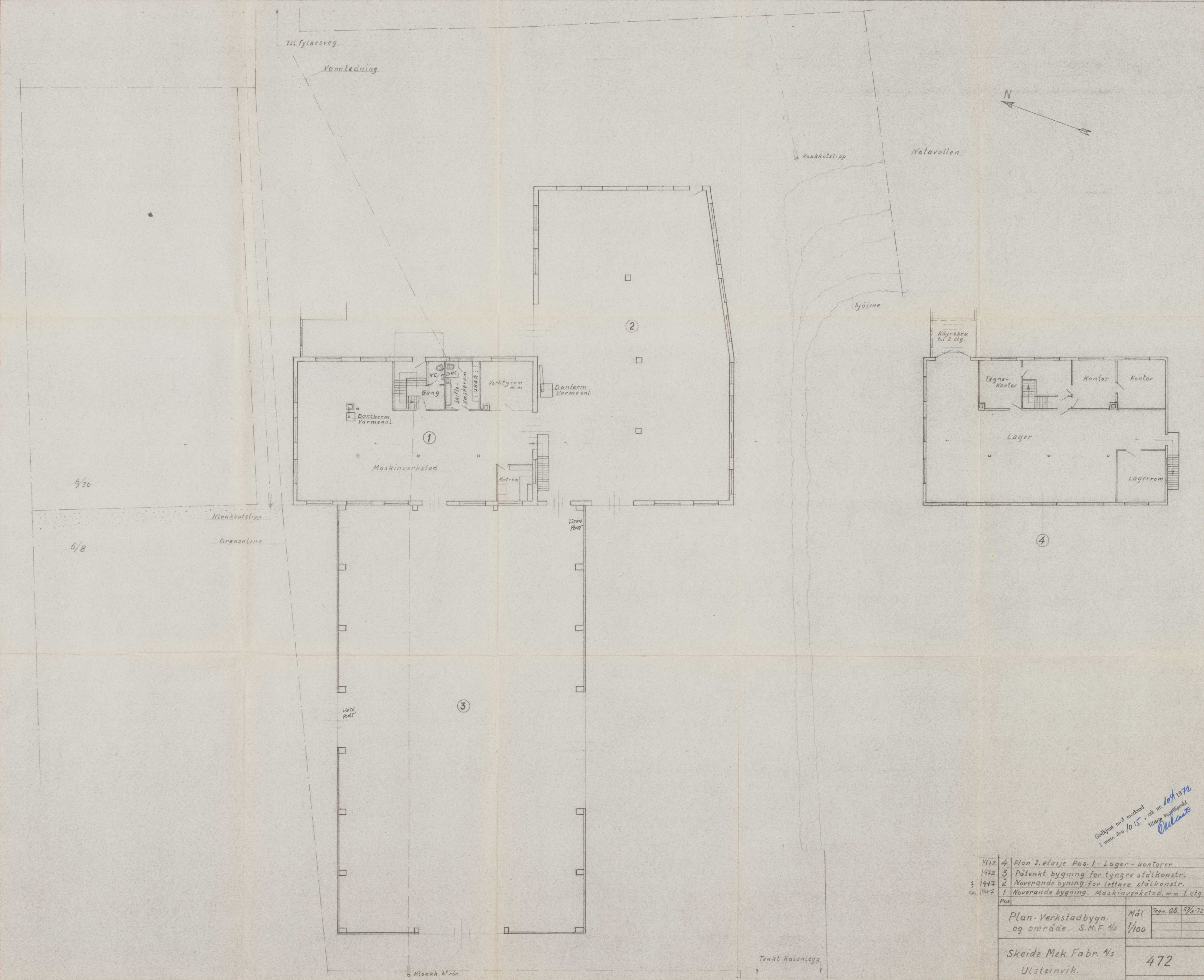
3 0 OKT 2003

12 GR.

DENNE TEGNINGEN KAN KUN BENYTTES ETTER AVTALE MED AS BYGGKJØP ENGRÓS

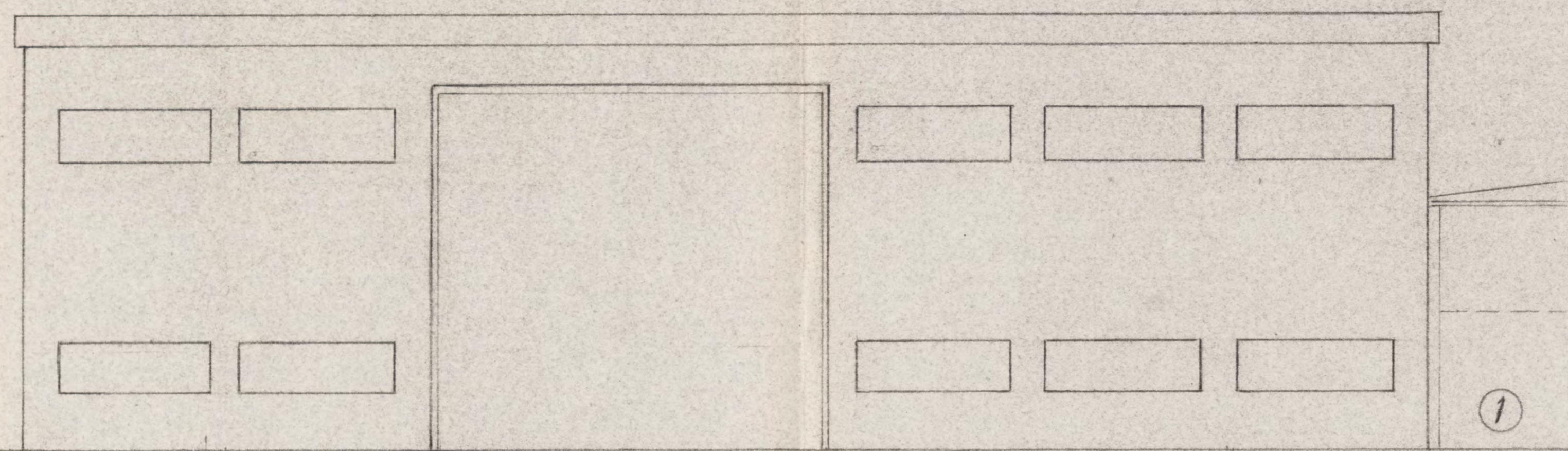
<b>KUNDENAVN:</b> AS BERGENS RØRHANDLEL FRAMNES, SKEIDE	<b>TEGNINGEN VISER:</b> PLAN UNDERETASJE OG SNITT	
	F-3	

	<b>AS BYGGKJØP ENGRÓS</b> KEISER WILHELMSGATE 50 6003 ÅLESUND	
	PROSJEKTNR: BI 000-15	REV.1 21.10.2003
	MALESTØRCK: 1:75 1:100	REV.2
	DATO: 09.10.2003	REV.3
	TEGNER: L S	REV.4

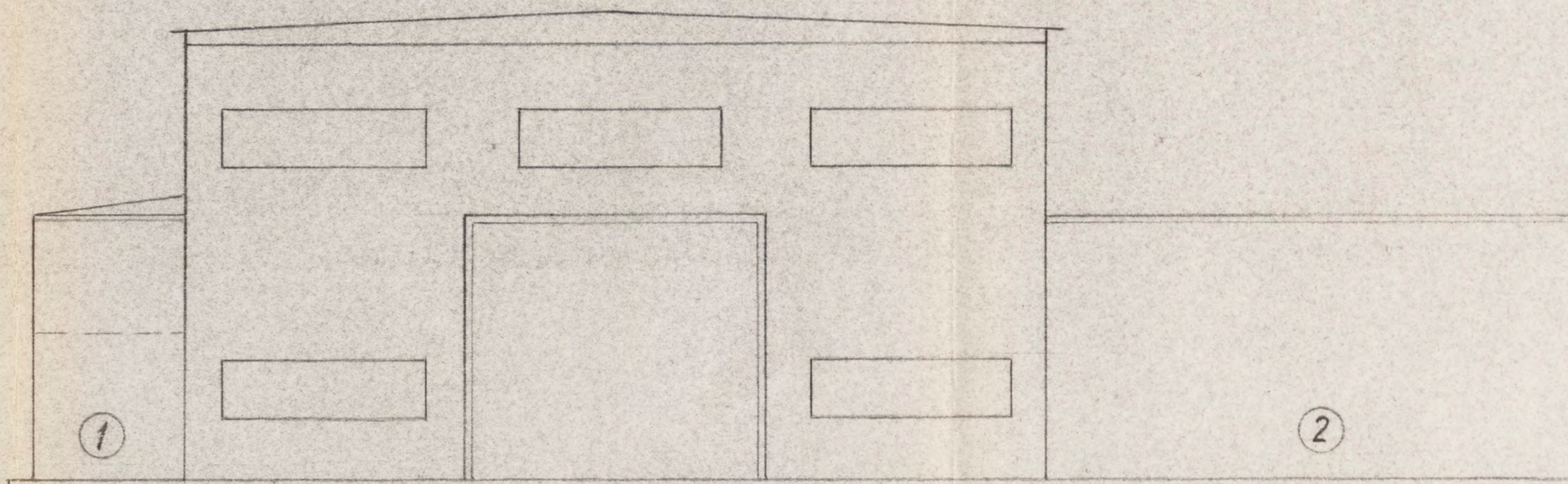


Godkjent med merkeblad  
i møte den 10.15. sak nr. 104/1972  
Utløst byggesak  
Ollans

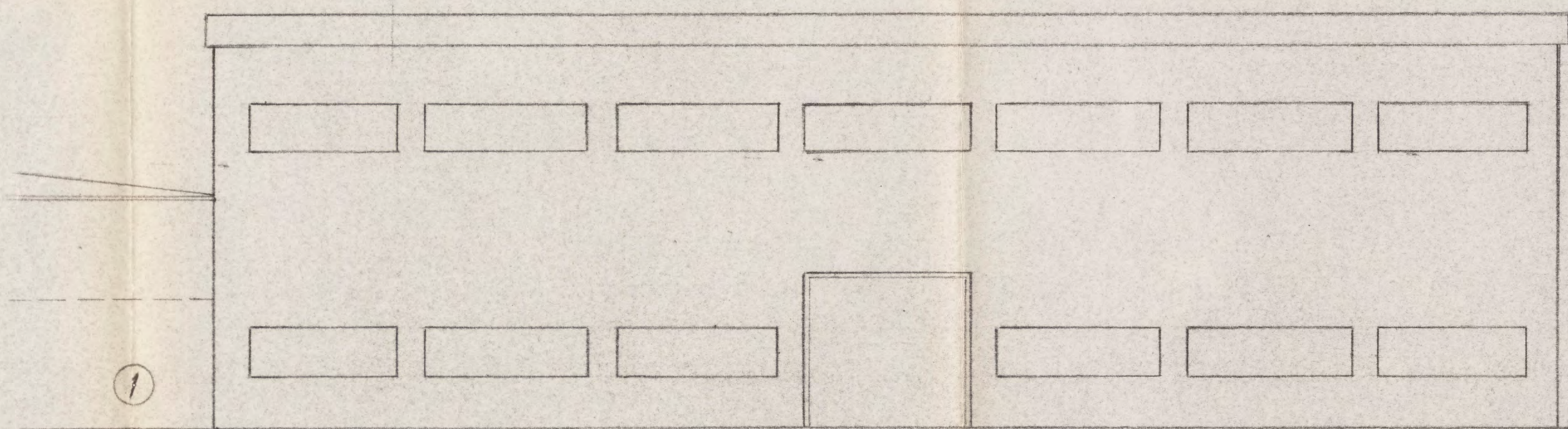
1972	4	Plan 2. etasje Pos. 1 - Lager - kontorer	Mål	Tegn. D.B.	27/6-72
1972	3	Påtenkt bygning for tyngre stålkonstr.	1/100		
2. 1947	2	Noverende bygning for lettere stålkonstr.			
ca. 1947	1	Noverende bygning. Maskinverkstad, m.m. 1. etg.			
Pos.					
		Plan-Verkstadbygning og område. S.M.F. 4/s			
		Skeide Mek. Fabr. 4/s			
		Ulsteinvik.			472



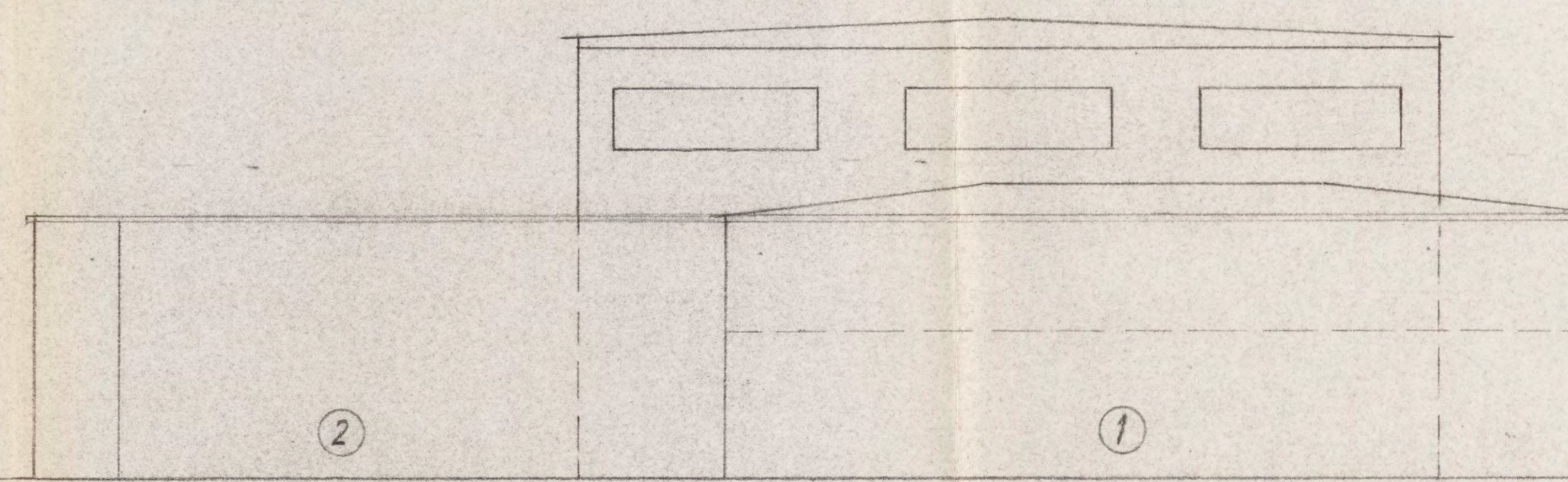
Fasade syd



Fasade vest



Fasade nord

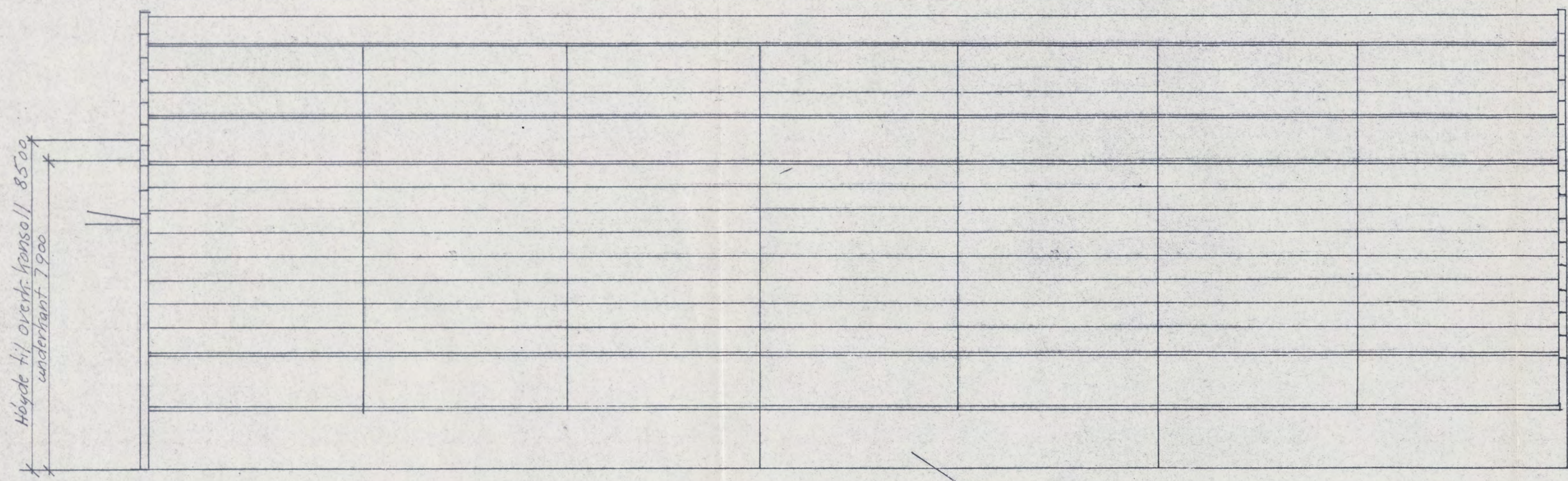


Fasade øst

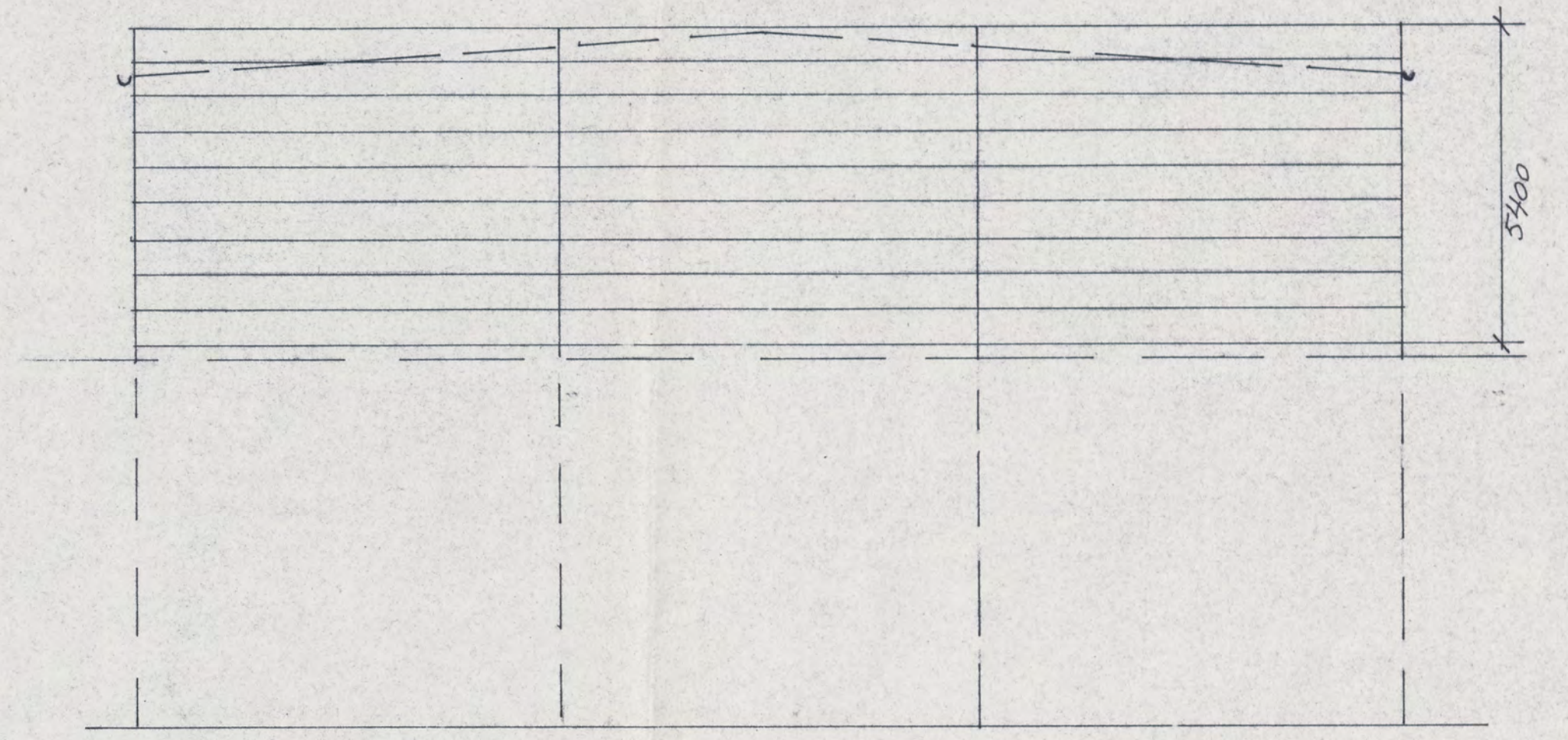
Godkjent med merkeblad  
i møte den 10/15 ssk nr. 104/1972  
Ulstein byggesråd  
Diskusjon

3	Påtenkt bygning			
2	Noverande bygning (Ytterliner)			
1	Noverande bygning (Ytterliner) 2 etg.			
Pos				
	S.M.F. 1/3	Mål	Tegn. dt.	2/3/72
	Verkstadbygg	1/100		
	Fasader.			
	Skeide Mek. Fabr. 1/3			
	Ulsteinvik			372

FASADE NORD

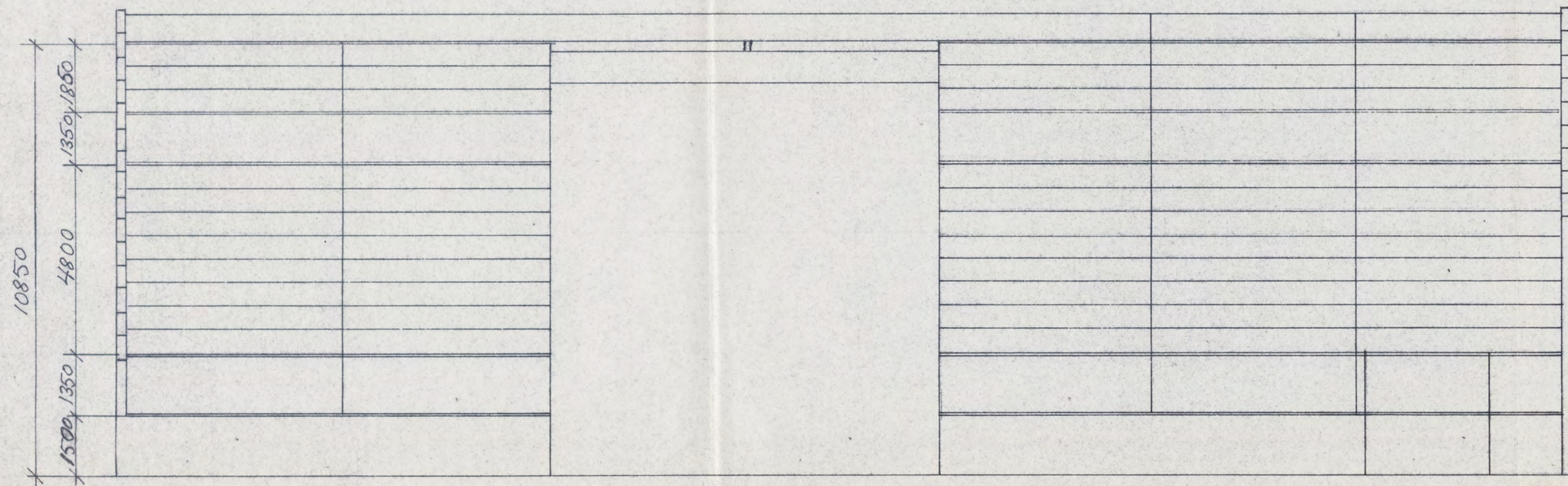


FASADE ØST

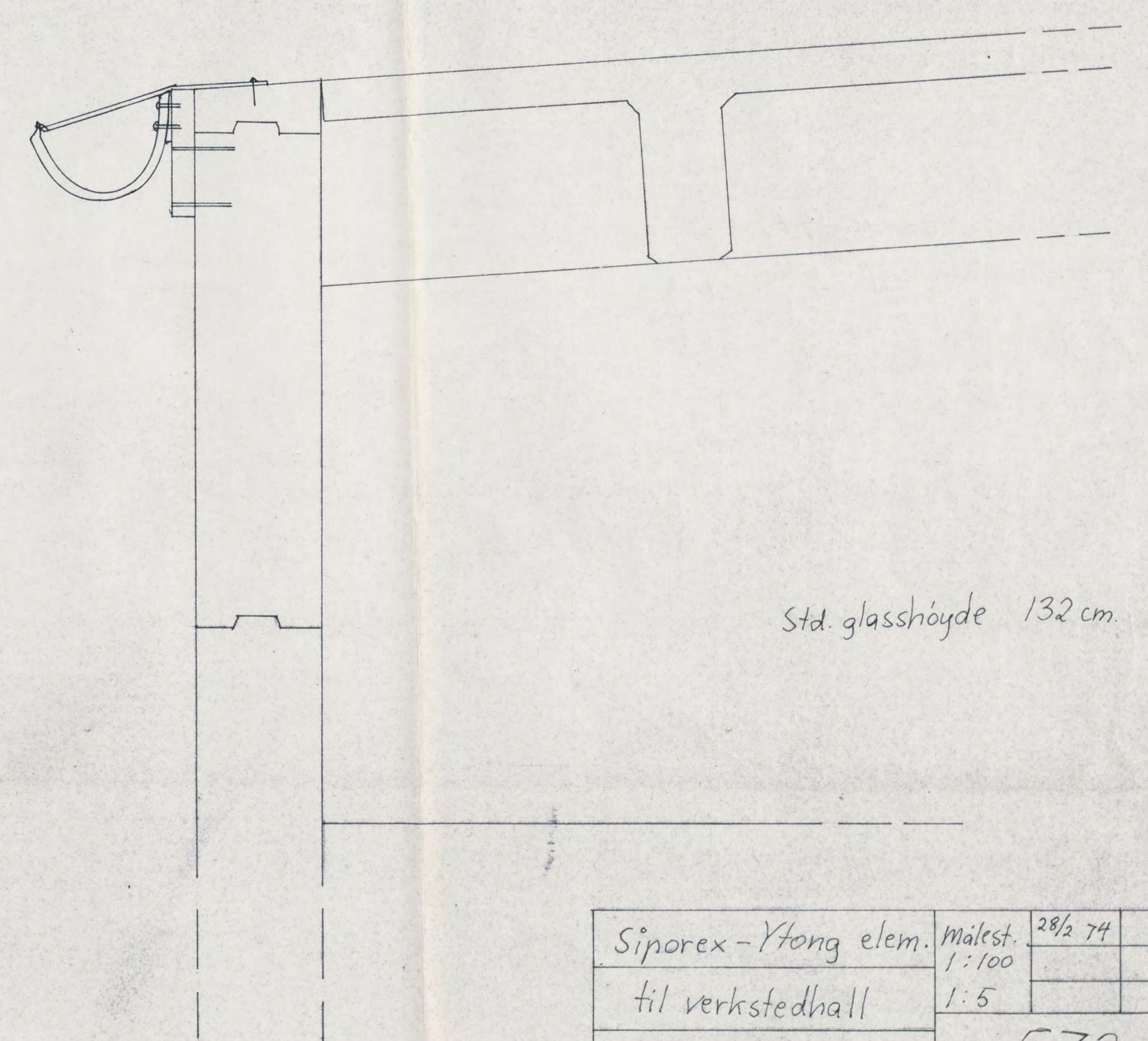
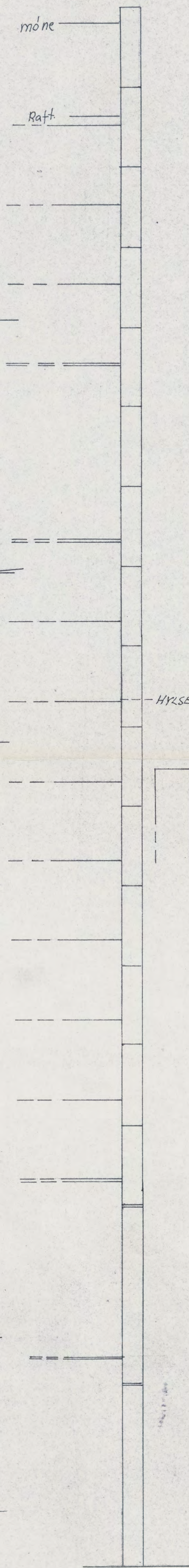
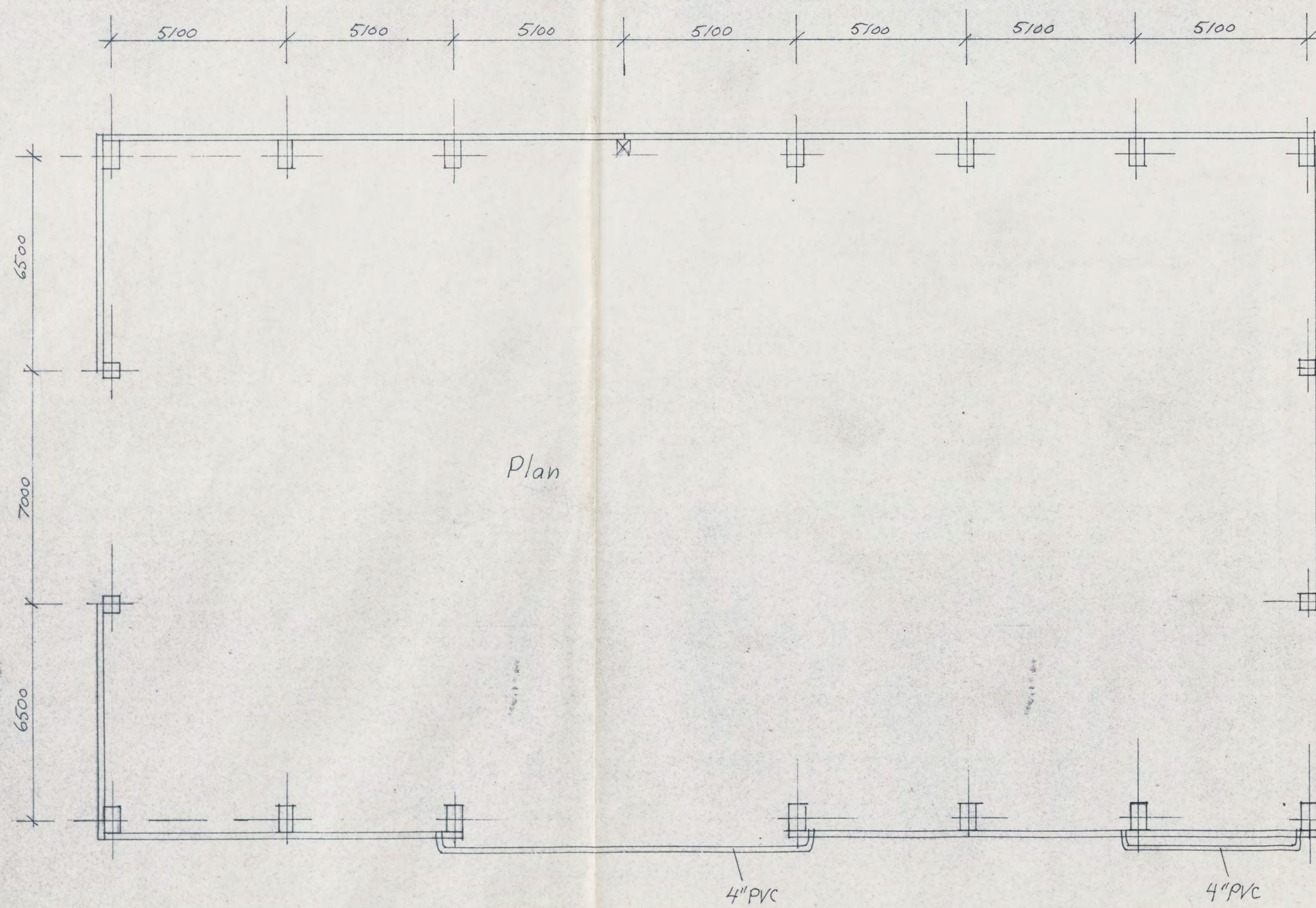
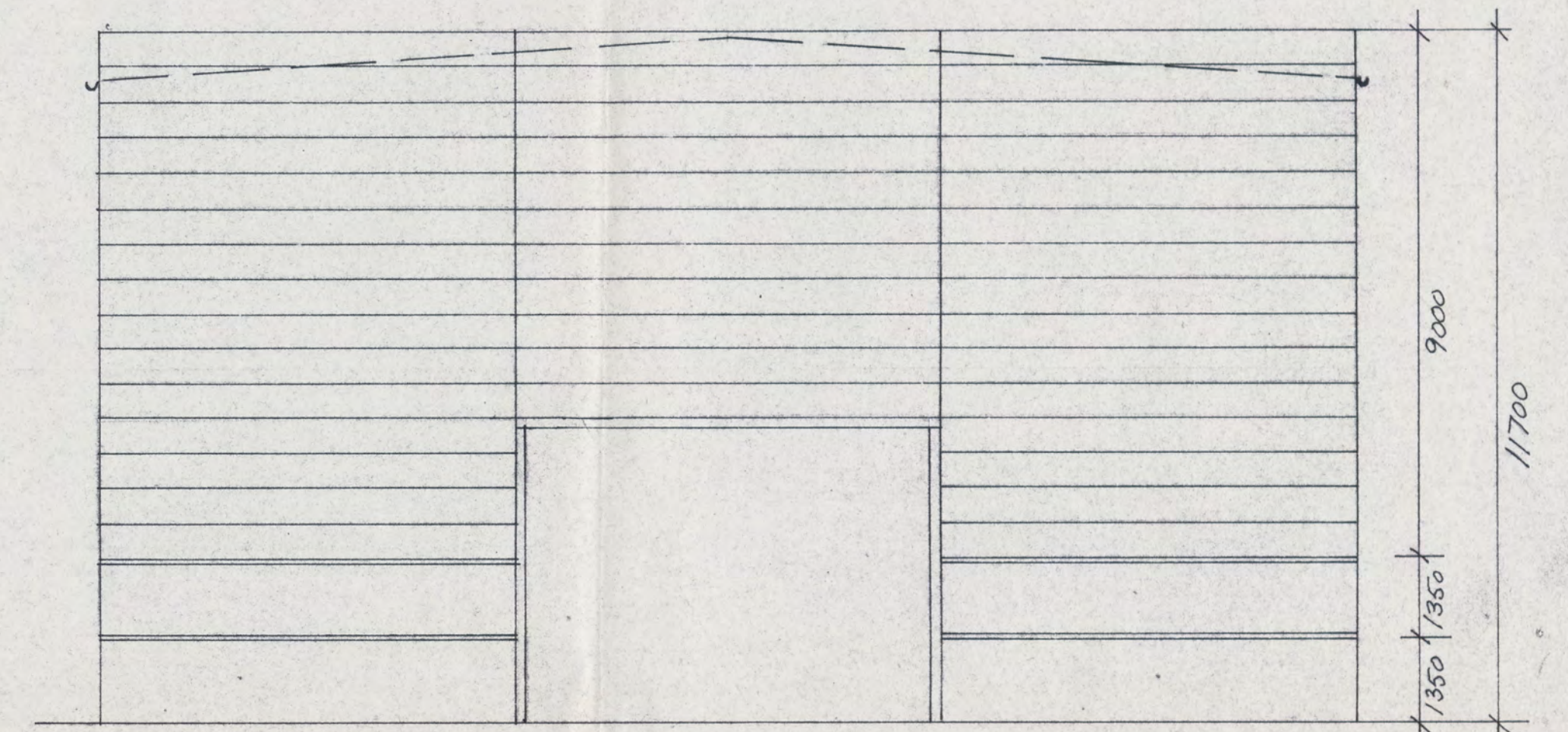


FASADE SYD

15 cm betong



FASADE VEST



Siporex-Ytong elem.	Målest.	28/2 74	88.
til verkstedhall	1:100		
	1:5		
Skeide Mek. Fabrikker 1/8		572	
6065 Ulsteinvik			



## Ulstein kommune

Org.nr.: 964 979 456

Telefon: 70 01 75 00

E-post: [postmottak@ulstein.kommune.no](mailto:postmottak@ulstein.kommune.no)

Utskriftsdato: 10.04.2026

## Meklaropplysningar













<b>Kommunenr.</b>	1516	<b>Gårdsnr.</b>	6	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Fløvegen 170, 6065 ULSTEINVIK								

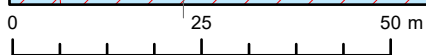
## Godkjende bygningsteikningar

Det som er av godkjende bygningsteikningar i kommunen sitt arkiv vert levert på pdf format	<input checked="" type="checkbox"/>
Godkjende bygningsteikningar eksisterar ikkje i kommunen sitt arkiv	<input type="checkbox"/>













*Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.*

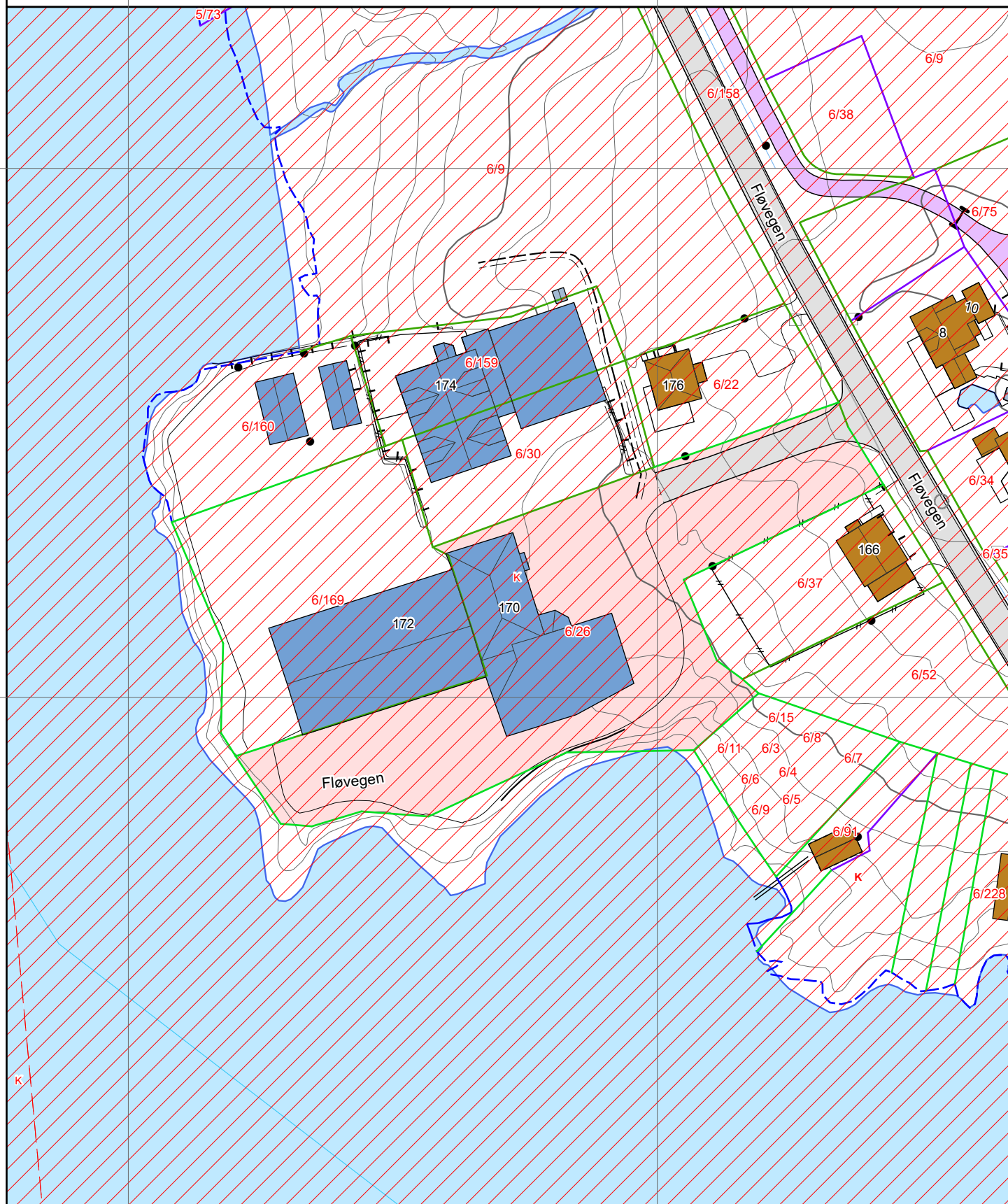
## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm            |  Omtvistet grense   |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm          |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm          |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm           |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm      |  Teigdelelinje      |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste         |










## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm            |  Omtvistet grense   |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm          |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm          |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm           |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm      |  Teigdelelinje      |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste         |













0 25 50 m

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

## Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 6, Bruksnr 26	<b>Kommune:</b>	1516 Ulstein
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	104 Skeide
Veiadresse:	Fløvegen 170, gatenr 1106 6065 Ulsteinvik	<b>Valgkrets:</b>	1 Ulstein og Flø
Oppdatert:	07.08.2013	<b>Kirkesogn:</b>	8020701 Ulstein
		<b>Tettsted:</b>	6051 Ulsteinvik

## Eiendomsopplysninger

## Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Framnes	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	25.09.1946	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	3 739,5 kvm	<b>Skyld:</b>	0,03		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

## Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

## Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

## Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
14234	04 - Kommune	Fløvegen 170 - Tussa installasjon	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	08.01.2021		
Oppdatert:	08.01.2021	<a href="http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=14234">http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=14234</a>	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

## Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.06.2019	Avgiver	1516/6/26	-223,1
	Matrikkelført:	24.06.2019	Berørt	1516/6/169	0,0
			Mottaker	1516/6/179	223,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.04.2003	Avgiver	1516/6/26	-1 748,1
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/169	1 748,1
Sammenslåing	Forretning:	22.09.2001	Avgiver	1516/6/29	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/26	0,0
Sammenslåing	Forretning:	22.09.2001	Avgiver	1516/6/89	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/26	0,0
Sammenslåing	Forretning:	22.09.2001	Avgiver	1516/6/56	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/26	0,0
Sammenslåing	Forretning:	22.09.2001	Avgiver	1516/6/53	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/26	0,0
Sammenslåing	Forretning:	22.09.2001	Avgiver	1516/6/36	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/26	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.09.1946	Avgiver	1516/6/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/26	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Verkstedbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fløvegen 170	Annet enn bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	179530333			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 6, Bruksnr 52 **Kommune:** 1516 Ulstein

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Framnes II	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	04.11.1961	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 048,0 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:


Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	18.12.2020	Berørt	1516/6/7	0,0
	Matrikkelført:	18.12.2020	Berørt	1516/6/9	0,0
			Berørt	1516/6/52	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.12.2020	Berørt	1516/6/7	0,0
	Matrikkelført:	18.12.2020	Berørt	1516/6/8	0,0
			Berørt	1516/6/9	0,0
			Berørt	1516/6/52	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	16.12.2020	Avgiver	1516/6/7	-229,3
	Matrikkelført:	18.12.2020	Avgiver	1516/6/9	-200,4
			Berørt	1516/6/8	0,0
			Berørt	1516/6/52	0,0
			Mottaker	1516/6/228	429,7
Kartforretning	Forretning:	11.12.2015	Berørt	1516/6/3	0,0
	Matrikkelført:	12.03.2018	Berørt	1516/6/5	0,0
			Berørt	1516/6/6	0,0
			Berørt	1516/6/7	0,0
			Berørt	1516/6/8	0,0
			Berørt	1516/6/9	0,0
			Berørt	1516/6/52	0,0
			Berørt	1516/6/91	0,0
			Berørt	1516/6/158	0,0
			Berørt	1516/6/165	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.11.1961	Avgiver	1516/6/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/52	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.**

	<b>Ulstein kommune</b>	Utskriftsdato: 10.04.2026
	<b>Org.nr.: 964 979 456</b>	
	<b>Telefon: 70 01 75 00</b>	
	<b>E-post: <a href="mailto:postmottak@ulstein.kommune.no">postmottak@ulstein.kommune.no</a></b>	

## Meklaropplysningar

<b>Kommunenr.</b>	1516	<b>Gårdsnr.</b>	6	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Fløvegen 170, 6065 ULSTEINVIK								

## Ferdigattest / Mellombels bruksløyve

	Ja	Nei
Det føreligg ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Det føreligg mellombels bruksløyve:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Det føreligg søknad om byggeløyve (ikkje vedlagd):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentarar:</b>		

### Generell informasjon:

Eldre hus oppført på 60- talet manglar ofte bruksløyve. Plan- og bygningslova kom i 1965, og fyrst då eit krav om å søke og få godkjend bruk av bygning, men det tok nokre år å få lovverket opp å gå. Vi opplever også at det ved seinare høve har skjedd at ein bustad ikkje har fått utskrive eit formelt bruksløyve. Kommunen skal i ettertid ikkje skrive ut ferdigattest for saker før 01.01.1998.

Bustadar frå denne perioden er likevel å ansjå som godkjend for det formålet dei har vore nytta til.

**Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnadar.**



ULSTEIN KOMMUNE



## Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031

# Føresegner og retningslinjer

Vedteke i Ulstein kommunestyre sak 19/29  
28.03.2019

Nasjonalt arealplanID  
1516 2017

Mindre endring av plan vedtatt KOM sak 127/19, 28.11.2019

Sist revidert 11.11.2019

## Innhald

<b>§ 1</b>	<b>PLANKRAV, REKKJEFØLGJEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALAR.....</b>	<b>5</b>
§ 1.1	PLANKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 1.....	5
§ 1.1.1	<i>Områder med plankrav</i> .....	5
§ 1.1.2	<i>Unntak frå plankrav</i> .....	5
§ 1.1.3	<i>Utarbeiding av detaljregulering</i> .....	5
§ 1.2	REKKJEFØLGJEKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 4.....	6
§ 1.2.1	<i>Generelt</i> .....	6
§ 1.2.2	<i>Nytt kryss på fv 61 ved N7 Saunesmarka</i> .....	6
§ 1.2.3	<i>Omlagging av vegkryss til Saunesmarka</i> .....	6
§ 1.2.4	<i>Skeide utmark I B102</i> .....	6
§ 1.2.5	<i>Skeide utmark II B103</i> .....	6
§ 1.2.6	<i>Grav- og urnelund G101-G102</i> .....	6
§ 1.3	UTBYGGINGSAVTALAR, JF. PBL §§ 11-9 NR. 2 OG 17.....	6
§ 1.3.1	<i>Kommunale styringsdokument:</i> .....	6
§ 1.3.2	<i>Føresetnader for bruk av utbyggingsavtale</i> .....	6
§ 1.3.3	<i>Når er det aktuelt med utbyggingsavtale</i> .....	6
§ 1.3.4	<i>Differensierte krav til ytingar i høve til storleiken på utbygginga</i> .....	7
§ 1.3.5	<i>Tidsfristar</i> .....	7
§ 1.3.6	<i>Vedtakskompetanse</i> .....	7
<b>§ 2</b>	<b>KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING .....</b>	<b>8</b>
§ 2.1	ESTETIKK / VISUELL KVALITET, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	8
§ 2.2	SKULPTURAR OG UTSMYKKING I OFFENTLEGE BYGG OG UTEROM .....	9
§ 2.3	OMSYNET TIL KULTURMINNER, JF. PBL § 11-9 NR. 7 .....	9
§ 2.4	UNIVERSELL UTFORMING, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	9
<b>§ 3</b>	<b>LANDSKAP OG GRØNSTRUKTUR .....</b>	<b>9</b>
§ 3.1	GRØNTSTRUKTUR, JF. PBL § 11-9 NR. 6 .....	9
§ 3.2	BYGGEFORBOD LANGS SJØ OG VASSDRAG, JF. PBL § 1-8 OG 11-9 NR. 5 .....	10
§ 3.2.1	<i>Langs vassdrag</i> .....	10
§ 3.2.2	<i>Langs sjø</i> .....	10
<b>§ 4</b>	<b>SAMFERDSEL, PARKERING OG HAMNEOMRÅDE I SJØ .....</b>	<b>10</b>
§ 4.1	VEGNETT, JF. PBL § 11-9 NR. 3 .....	10
§ 4.2	AVKØYRSLE FRÅ KOMMUNAL VEG, JF. PBL § 11-9 NR. 3) .....	10
§ 4.3	PARKERING, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	11
§ 4.3.1	<i>Generelt</i> .....	11
§ 4.3.2	<i>Krav til tal på parkeringsplassar</i> .....	11
§ 4.3.3	<i>Sykkelparkering</i> .....	11
§ 4.3.4	<i>Ladepunkt for elbilar</i> .....	12
§ 4.3.5	<i>Bruk av parkeringsplassar</i> .....	12
§ 4.3.6	<i>Ombygging/bruksendring m.m.</i> .....	12
§ 4.3.7	<i>Frikjøp av parkeringsplassar:</i> .....	12
§ 4.4	HAMNEOMRÅDE I SJØ, JF. PBL § 11-11 NR. 3.....	12
<b>§ 5</b>	<b>HANDEL, NÆRING OG SENTRUMSFUNKSJONAR .....</b>	<b>13</b>
§ 5.1	FORBOD MOT ETABLERING AV KJØPESENTER, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	13
§ 5.2	KVALITETSKRAV TIL SENTRUMSKJERNA, JF. PBL §11-9 NR. 5 OG 6.....	13
§ 5.2.1	<i>Handelskjerna</i> .....	14
§ 5.2.2	<i>Utarbeiding av områdeplan i sentrum</i> .....	14
<b>§ 6</b>	<b>SKILT OG REKLAME .....</b>	<b>14</b>
§ 6.1	FASTMONTERT SKILT OG REKLAME, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	14
§ 6.1.1	<i>Generelle reglar</i> .....	14
§ 6.1.2	<i>Særskilt for digitale skilt/skjermar:</i> .....	14

§ 6.2	MIDLERTIDIGE REKLAMESKILT / BANNER, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	14
<b>§ 7</b>	<b>AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG.....</b>	<b>14</b>
§ 7.1	KRAV TIL BEBYGGELSEN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	14
§ 7.1.1	<i>Bustadar, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	14
§ 7.1.2	<i>Garasjar – frittliggjande, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	15
§ 7.1.3	<i>Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	15
§ 7.1.4	<i>Rorbuer, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	15
§ 7.1.5	<i>Naust, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	16
§ 7.1.6	<i>Fritids- og turistformål, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	16
§ 7.2	FORTETTING AV SENTRUMSNÆRE BUSTADOMRÅDER, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	17
§ 7.3	KRAV TIL UTEAREAL OG LEIKEPlassAR, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	17
§ 7.3.1	<i>Uteoppfallsareal for bustadar.....</i>	17
§ 7.3.2	<i>Krav til leikeplassar (pbl § 11-9 nr. 5).....</i>	18
§ 7.4	UTOMHUSPLAN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	19
§ 7.5	SMÅBÅTHAMNER, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	19
§ 7.6	SMÅBÅTANLEGG, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	19
§ 7.7	TEKNISKE ANLEGG, JF. PBL § 11-9 NR. 3.....	19
§ 7.8	FJERNVARME, JF. PBL § 11-9 NR. 3.....	19
<b>§ 8</b>	<b>AREALFORMÅL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER.....</b>	<b>20</b>
§ 8.1	TILTAK I LNF-OMRÅDE, JF. PBL § 11-11 NR. 1 OG 2.....	20
§ 8.1.1	<i>Forbod mot tiltak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 1.....</i>	20
§ 8.1.2	<i>Spreidd bustadbygging, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>	20
§ 8.1.3	<i>Turvegar/turstiar i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>	20
§ 8.1.4	<i>Massefylling og masseuttak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>	21
<b>§ 9</b>	<b>MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHEIT.....</b>	<b>21</b>
§ 9.1	ROS-ANALYSE, JF. PBL § 4-3.....	21
§ 9.2	HØGDEPLASSERING AV BYGG VED SJØEN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	22
§ 9.3	STØY, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	22
§ 9.4	LUFTKVALITET, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	23
§ 9.5	OVERVASSHANDTERING OG FLAUMVEGAR, JF. PBL § 11-9 NR. 3 OG 5.....	23
§ 9.5.1	<i>Overvatn.....</i>	23
§ 9.5.2	<i>Flaumvegar.....</i>	23
§ 9.5.3	<i>Byggegrenser langs vassdrag.....</i>	23
§ 9.5.4	<i>Bevaring av elvar og bekkar.....</i>	23
§ 9.6	FORUREINA GRUNN, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	23
§ 9.7	MARIN GRENSE.....	24
<b>§ 10</b>	<b>OMRÅDE MED RESTRIKSJONAR.....</b>	<b>24</b>
§ 10.1	OMSYNSONER, JF. PBL § 11-8 OG § 11-10.....	24
§ 10.1.1	<i>H110 Tiltak i nedslagsfelt for drikkevatn, jf. PBL § 11-8 a).....</i>	24
§ 10.1.2	<i>H310 Område med potensiell skredfare, jf. PBL § 11-8 a).....</i>	24
§ 10.1.3	<i>H540 Byggegrense langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 11-10.....</i>	24
§ 10.1.4	<i>H720 Område bandlagde etter naturvernlova, jf. PBL § 11-8 d).....</i>	24
§ 10.1.5	<i>H730 Område med automatisk freda kulturminne, jf. PBL § 11-8 d).....</i>	24
§ 10.1.6	<i>H740 Område bandlagt etter andre lover, jf. PBL § 11-8 d).....</i>	25
§ 10.2	GJENNOMFØRINGSSONER, JF. PBL § 11-8.....	25
§ 10.2.1	<i>H810 Krav om samla planlegging, jf. PBL § 11-8 e).....</i>	25
§ 10.2.2	<i>H830 Område for fornying.....</i>	25
§ 10.3	DETALJERINGSSONE, JF. PBL § 11-8 F).....	25
§ 10.3.1	<i>Reguleringsplan skal vidareførast.....</i>	25
§ 10.4	FØRESEGNOMRÅDE, JF. PBL § 11-8 F).....	25

Arealdelen av kommuneplanen er juridisk bindande, og skal leggjast til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområdet.

Tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen kan ikkje godkjennast.

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova av 2008 (Pbl), § 11-5. Kommuneplanen sin arealdel viser hovudtrekka i arealdisponeringa, samt rammer, føresetnader og omsyn ved nye tiltak og ny arealbruk. Kommuneplanen sin arealdel består av plankart, føresegner og planomtale, jf. Pbl § 11-5.

Føresegnene til arealdelen er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. Pbl § 11-6. Føresegnene er utheva med ramme/gråtone. Anna tekst er retningslinjer av rådgjevande og informativ karakter og skal fylgjast så langt som råd. Dersom ein må fråvike desse, skal grunngjeving gå klart fram av vedtaket/plandokumenta.

For kommuneplanen sin arealdel er det utarbeidd temakart.

Juridisk bindande temakart:

T1 – Avgrensing sentrumskjerna

T2 – Avviksone støy

Retningsgjevande temakart:

Temakart støyvarselkart

Temakart infrastruktur

Temakart lokal forskrift utslepp sanitært avløpsvatn/sårbare vassresipientar

Temakart grønstruktur Ulsteinvik

Planomtalen (og tilhøyrande ROS og Konsekvensutgreiing) er ikkje juridisk bindande, men legg likevel viktige, retningsgjevande føringar for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen då dei presiserer kommunetyret sin politikk og ønskemål for utviklinga i planperioden.

Det skal leggjast vekt på synleggjering og ivaretaking av naturmangfaldet ved planlegging og utbygging. I samsvar med Naturmangfaldlova § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde.

## § 1 Plankrav, rekkjefølgjekrav og utbyggingsavtalar

### § 1.1 Plankrav, jf. PBL § 11-9 nr. 1

#### § 1.1.1 Områder med plankrav

I område for *Bebyggelse og anlegg* og i område avsett til *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* kan tiltak etter § 1-6, jf. kap. 20 i PBL inkludert frådelling, ikkje setjast i verk utan at tiltaket samsvarar med reguleringsplan omfatta av omsynssone etter PBL § 11-8 f) (sone der reguleringsplan framleis skal gjelde) eller ny reguleringsplan.

#### § 1.1.2 Unntak frå plankrav

For bustadområde som i dag er heilt eller delvis utbygde til bustadføre mål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan, kan fylgjande byggast ut utan plankrav: Nye bustadar med maks 2 bueiningar eller tilbygg/påbygg, bruksendring, garasje og liknande på bebygd eigedom. Føresegnene i § 7.1 skal leggjast til grunn ved slik utbygging. Det må dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller at det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Utbyggingsprosjekt med to eller fleire bustadbygg skal regulerast.

Omsynet til kulturminner, jf § 2.3 skal ivaretakast.

Plankravet gjeld ikkje riving.

#### § 1.1.3 Utarbeiding av detaljregulering

For område som i reguleringsplan er bestemt skal omfattast av utbyggingsplan (bm: bebyggelsesplan) (§ 28-2 i PBL av 1985), skal det heretter utarbeidast detaljregulering. Ved utbygging av eitt samla feltområde, kan kommunen godkjenne at dette kravet vert fråvike. Det skal då utarbeidast detaljert utomhusplan, etter nærare spesifikasjonar med utgangspunkt i retningslinje for utarbeiding av privat framlegg til detaljreguleringsplan.

Til § 1.1.1 Områda bør så langt råd planleggast samla. Dersom dette ikkje vert gjort, må det dokumenterast at det er forsvarleg å dele dei opp i fleire delområde.

### Privat framlegg til detaljreguleringsplan

Privat framlegg til detaljreguleringsplan som er knytt til eit avgrensa område for å legge til rette for eitt konkret utbyggingsprosjekt eller ein byggesøknad, må oppfylle lova sin intensjon om at langsiktige juridisk bindande rammer og hovudløyisingar vert fastsett i kommuneplan, medan gjennomføring av konkrete prosjekt vert tilrettelagt gjennom detaljregulering etter kvart som dei vert aktuelle. Detaljreguleringsplan skal også erstatte tidlegare "bebyggelsesplan" og må i dei tilfelle ha tilsvarende detaljeringsgrad og gje god planavklaring i høve kva tiltak planen gjev heimel for. Eit privat framlegg til detaljreguleringsplan bør normalt vise:

- tomtegrenser (juridisk line 1218 u:1203/1204)
- byggegrenser ev. byggeliner eller planlagde bygg (juridisk line 1218 u: 1211/1212/1213)
- høgder på større bygningar skal fastsettast med maks kote.
- offentlege, private og felles vegar som er vesentleg for funksjonen til området
- parkering, slik som offentlege, felles eller private parkeringsanlegg. Planframlegget må vise korleis parkeringsbehovet er løyst for planområdet
- skjerings- og fyllingsutslag som illustrasjon, der det er naudsynt med mur må denne synast med juridisk line (1228). I føresegnene kan fastsettast at skjerings- og fyllingsutslag kan ligge inne på tomtene. Alternativt må skjerings- og fyllingsutslag ligge innanfor føremålet "Annan veggrunn – tekniske anlegg" (2018) eller "annan veggrunn – grøntareal" (2019) med tilhøyrande tekst i føresegn
- avkøyrslar til offentleg veg
- aktuelle omsynssoner, slik som frisktsoner, faresoner, bandleggingssoner m.v.
- felles leikeareal, renovasjonspunkt og andre fellesområde (fellesområde skal ha påskrift f\_ og i føresegna må det gå fram kva eigedomar areala er felles for)
- støygrenser, ev. støytiltak som skal vere bindande for området slik som støyvoll/støyskjerm må synast med juridisk line (1218 u: 1227)
- namnsetting av områdenamn må følgje nasjonal produktspesifikasjon

I tillegg bør plandokumenta innehalde lengdeprofil og ev. normalprofil for vegar. I enkelte prosjekt kan snitt av heile eller deler av utbyggingsområdet, fastsetting av kotehøgder og illustrasjon i 3D-modell vere aktuelt.

Plandokumenta skal omtale korleis omsynet til tilgjenge og universell utforming, barn og unge sine interesser m.v. er ivareteke jamført med det som er fastsett i sentrale, regionale eller kommunale reglar og retningslinjer. Dersom planframlegget ikkje er tilstrekkeleg avklarande, kan kommunen måtte pålegge å gjere illustrasjonsplan bindande. Kommunen vil også måtte vurdere å avvise planar som ikkje gjev ei tilstrekkeleg og føreseieleg arealbruksavklaring.

## § 1.2 Rekkefølgjekrav, jf. PBL § 11-9 nr. 4

### § 1.2.1 Generelt

I reguleringsplan skal det vurderast å stille rekkefølgjekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, grøntstruktur som turstiar, friområde/parkar/badebrygger og liknande, sosial infrastruktur, offentlige rom (gater og plassar), energiforsyning, omlegging/kabling av høgspenlinjer, uteopphaldsareal, samt leike – og idrettsområder og kulturelle funksjonar utanfor planområdet.

### § 1.2.2 Nytt kryss på fv 61 ved N7 Saunesmarka

Dette kan etablerast dersom dei to noverande avkøyrslene til gamlevegen over Eidet vert stengd.

### § 1.2.3 Omlegging av vegkryss til Saunesmarka

Ved utviding av næringsarealet i Saunesmarka aust for reguleringsplan med planid 20100004, må det vurderast omlegging av eksisterande vegkryss mellom fv. 61 og Saunesmarka (vegen Smårisevadet).

### § 1.2.4 Skeide utmark I B102

Før ein kan sette i gong med utbygging av dette området, skal 80 % av bustadarealet innafør reguleringsplan Skeide PlanID 20070011 vere utbygd.

### § 1.2.5 Skeide utmark II B103

Før ein kan sette i gong med utbygging av dette området, skal 80 % av bustadarealet innanfor Skeide utmark I, B102, vere utbygd.

### § 1.2.6 Grav- og urnelund G101-G102 (OBS! Unnateke rettsverknad)

Område G102 kan ikkje takast i bruk før område G101 er fullt utnytta.

## § 1.3 Utbyggingsavtalar, jf. PBL §§ 11-9 nr. 2 og 17

### § 1.3.1 Kommunale styringsdokument:

- Vedtekne kommuneplanar og kommunedelplanar som t.d. arealdelen og samfunnsdelen av kommuneplanen, trafikktryggingsplanen, kommunedelplanar for vassforsyning og for avløp, levekårsplan, skulebehovsplan m.fl.
- Økonomiplan, årsbudsjett og handlingsprogram.

### § 1.3.2 Føresetnader for bruk av utbyggingsavtale

For å kunne inngå utbyggingsavtale for eit område, må det inngå i vedteken reguleringsplan, jf. pbl § 17-4, ledd 5.

Avtalen skal sikre at utbygging av område i privat regi bygger på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar. Tiltak som utbyggar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga sitt omfang, jf. pbl § 17-3.

### § 1.3.3 Når er det aktuelt med utbyggingsavtale

Normalt skal det inngåast utbyggingsavtale i alle utbyggings saker med 20 eller fleire bustadeiningar, eller der utbygginga omfattar meir enn 2 000 m<sup>2</sup> BRA eller der utbyggingsarealet overstig 10 daa – sjølv om utbygginga skjer i fleire etappar.

Trongen for utbyggingsavtale vert vurdert nærare for prosjekt med mindre enn 20 bustadeiningar og areal mindre enn 2 000 m<sup>2</sup> BRA.

Utover dette skal utbyggingsavtale alltid vurderast der det er gjeve rekkefølgjeføreseger i arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og utbyggingsplan (bm: bebyggelsesplan)).

Innhaldet i utbyggingsavtalen skal ligge innanfor det som er fastsett i pbl § 17-3.

#### § 1.3.4 Differensierte krav til ytingar i høve til storleiken på utbygginga

Det vert stilt differensierte og aukande krav til kva tiltak utbyggar skal bidra med.

- Små prosjekt (< 20 bustadeiningar eller mindre enn 2 000 m<sup>2</sup> BRA)  
Avgrensa krav til bidrag til ekstern teknisk infrastruktur. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggar.
- Mellomstore prosjekt (20-100 bustadeiningar eller 2 000 – 10 000 m<sup>2</sup> BRA)  
Utbyggar kan bli pålagt å yte bidrag til eller opparbeide ekstern teknisk infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggar.
- Store prosjekt (> 100 bustadeiningar eller større enn 10 000 m<sup>2</sup> BRA)  
Utbyggar skal yte bidrag til eller opparbeide naudsynt ekstern teknisk infrastruktur ut frå den belastning utbygginga påfører kommunen. Intern infrastruktur skal kostast av utbyggar.

#### § 1.3.5 Tidsfristar

Kommunen sine krav til innhald i ein utbyggingsavtale skal avklarast med utbyggar så tidleg som mogeleg i ein plan- og utbyggingsprosess.

Bindande utbyggingsavtale for eit område kan ikkje godkjennast før det ligg føre godkjend reguleringsplan for det aktuelle området, jf. pbl § 17-4, ledd 5.

#### § 1.3.6 Vedtakskompetanse

Utbyggingsavtalar for små prosjekt kan godkjennast av teknisk utval om dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnader utover pliktene i pbl § 18-1, ledd 5. Avtalar for mellomstore og store prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå teknisk utval.

I område der kommunen er einaste grunneigar, kan rettar og plikter knytt til ei privat utbygging avtalast i ein privatrettsleg avtale i staden for ein utbyggingsavtale etter desse føresegner.

Tilhøva med omsyn til infrastruktur (teknisk og sosial) varierer rundt i kommunen og innhaldet i utbyggingsavtalane vil difor variere.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtalen:

- Geografisk avgrensing
- Tall på bustadeiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustadtypar, og fordeling
- Næringsbygg, formål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning
- Kostnadsfordeling mellom utbyggjar/kommune
- Forskotering av offentlege investeringar
- Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding av friområde m.v. samt i høve til opparbeidinga og eventuell framtidig drift. Fjernvarme og nedgraven avfallslysning skal vurderast.
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggeskikk, universell utforming, livsløpsstandard m.v.
- Bygging av veglys og felles kabel/parabolanlegg
- Økonomiske føresetnader, under dette eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring m.v.
- Overtaking av grunn og anlegg etter utbygging (vegar, fjernvarme-, vass-, - og avlaupsleidningar, veglys, friområde og liknande) og i tilknytning til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal.
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere organisasjons- og driftsform for fellesanlegg, under dette ansvar/oppgåver/plikter for nye eigarar.
- Bankgaranti

Om kommunen ønskjer å stimulere til utbygging i spesielle område av kommunen, kan det vere aktuelt å gå inn med støttetiltak for tilrettelegging osv. Der dette er aktuelt vil kommunale ytingar og tiltak inngå som ein del av utbyggingsavtalen.

## § 2 Kvalitetskrav til bebyggelsen, estetikk, kulturmiljø og universell utforming

### § 2.1 Estetikk / visuell kvalitet, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Nye bygningar og anlegg, samt endringar av eksisterande, skal utformast i samspel med omgjevnadene sin karakter og form. Bygningar skal ha form, volum og materialval tilpassa omgjevnadene, skal fremje gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterande vegetasjon og landskapsbilete. Kulturverdiar i bygg og anlegg skal takast i vare, både ved ombyggingar og nybygging. I plan- og byggesaker skal det gjerast ei vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg sjølv, til omgjevnadene og til fjernverknad.

#### Tiltak i strandsona:

- Der kommuneplanen opnar for fritidsbustader i strandsona, skal slike bygg utformast utan ruvande volum og med vekt på å ta vare på strandsonenaturen sin karakter.
- Sterk fargebruk, også kvit farge, må nyttast med varsemd og med omsyn til karakteren i eventuell kringliggjande busetnad. Visuelle kvalitetar i naturleg terreng og vegetasjon skal søkjast verna.
- Anlegg i strandsona skal utformast slik at ein unngår unødige omfattande framføringar av tilkomstvegar. Tilkomst skal i størst mogleg grad samordnast.

#### Sentrumsområde:

- Områdeutbygging i sentrumsnære område skal regulerast med sikte på å styrkje ”by”-delen sin karakter, og planframlegg skal følgjast av illustrasjon som realistisk viser korleis ny utbygging vil stå fram i høve til annan busetnad og landskap.
- Enkelbygg i sentrum utan særleg fellesfunksjon skal normalt følgje og vidareføre det mønsteret som pregar kringliggjande bygg når det gjeld plassering på tomt, orientering i landskapet og proporsjonar.

#### Spreidd busetnad

- Der det blir opna for spreidde enkelthus eller bustadklynger, skal desse tilpassast etablert bustadmiljø og ta omsyn til kulturlandskapet.
- Små, spreidde reiselivsbygg skal like eins normalt lokaliserast og leggast slik at dei føyer seg etter landskapsforma og utnyttar landskapselement som knausar eller vegetasjon som bakgrunn.
- Bustadhus knytt til gardsbruk, skal plasserast i eit harmonisk tilhøve til eksisterande gardstun og ta omsyn til kulturlandskapet. Så langt det høver, skal nye bustadhus lokaliserast i tilknytning til tunet. Bygningen si orientering, volum og proporsjonar skal supplere og vidareføre, men ikkje dominere det eldre tunet sin visuelle karakter.

#### Tiltak i eller nær særlege kulturmiljø eller gamal busetnad

- Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Det må dokumenterast med teikningar og utgreiing at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til miljøet både når det gjeld storleik, proporsjonar, material- og fargebruk.
- Nye bygg skal som regel ikkje vere stilkopiar av tidlegare bygg på tomte eller nabobygg, men fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det av antikvariske grunnar vert tilrådd gjenreising (til dømes ved brannskader og liknande), eller der det er aktuelt å flytte verneverdige bygg som vert rivne andre stader.

#### Ombygging, tilbygg og garasjar

- Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustader skal opphavleg bygningsvolum – også takforma – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg.
- I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søkjer formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det liggje føre ei fagleg estetisk grunngeving.
- Tiltaket skal bidra til at uteareala framleis er tiltalende og held god visuell standard.

## Lyssetting og kvalitetskrav

Ulstein kommune vil utvikle og betre lyssettinga primært i heile kommunen, men spesielt i Ulsteinvik, for å få eit betre estetisk miljø og for å spare energi.

Det skal innarbeidast estetiske vurderingar i gatebruksplanar og opparbeidingsplanar når det kjem til lyssetting av gater, strøk, enkeltbygg, fasaderekker og landemerke. Det skal setjast kvalitetskrav, teknisk og estetisk til det tekniske utstyret. Det skal også setjast kvalitetskrav til andre lyskjelder, som reklamelys, lysskilt, vindaugsllys og privat utandørs lyssetting som vil verke saman med den offentlege belysninga.

### § 2.2 Skulpturar og utsmykking i offentlege bygg og uterom

Kunst i offentlege bygg og uterom i Ulstein kommune skal ha høg kunstnarisk kvalitet og det skal leggst vekt på kunstnarisk variasjon, mangfald og nyskaping. Med offentlege bygg og uterom meinast i denne samanheng kommunale bygg og utandørs områder som offentlege gater, plassar, torg, kaier, parkar og friområde i Ulstein kommune.

For kvart enkelt kunstprosjekt skal det settast ned eit kunstutval som skal gi råd til formannskapet i saker som omfattast av denne føresegna. Irekna

- Utveljing av kunst som ønskast innkjøpt av kommunen
- Vurdering av kunst som ønskast gitt som gåve til kommunen
- Søknadar om temporære kunstprosjekt/utstillingar
- Andre kunstprosjekt der det er behov for kunstfagleg kompetanse.

Det skal utarbeidast ei generell prosedyre for korleis kunstprosjekt skal gjennomførast.

### § 2.3 Omsynet til kulturminner, jf. PBL § 11-9 nr. 7

For å ivareta dei mange automatisk freda kulturminna i kommunen på best mogeleg måte, må aktuelle tiltak etter pbl § 1-6 utanom regulerte område og i område omfatta av reguleringsplanar stadfesta/godkjende før 31.12.1978 avklarast i høve lov om kulturminne. Dette gjeld tiltak både på land og i sjøen, jf. lov om kulturminne §§ 8 og 9.

Dersom det ved arbeid i marka dukkar opp freda kulturminner, må arbeidet straks stoppe opp i den utstrekning det kan røre ved kulturminne eller deira sikringszone. Melding skal straks sendast Fylkeskommunen, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 § 8.

### § 2.4 Universell utforming, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Nye bustadområde og alle offentleg tilgjengelege bygg skal planleggjast og utførast etter prinsippa om universell utforming, jf. NS 11001-1:2009 og byggtknisk forskrift til plan- og bygningslova.

Alle uteareal til bruk for ålmenta (gater, fortau, gangvegar, parkar, torg m.v.) skal gjevast universell utforming. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis universell utforming er planlagt ivareteke.

## § 3 Landskap og grønstruktur

### § 3.1 Grøntstruktur, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterande byggeområde skal den overordna grønstrukturen ivaretakast og utviklast, herunder turvegar, hovudstiar, tråkk og andre gang- og sykkelamband til friluftsområde, samanhengande grøntdrag, grønne lunger og område for leik og rekreasjon.

Temakart grønstruktur for Ulsteinvik legg føringar i høve framtidige behov for samband og møteplassar i sentrum som må sikrast i vidare planprosesser.

### § 3.2 Byggeforbod langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 1-8 og 11-9 nr. 5

#### § 3.2.1 Langs vassdrag

Langs dei større vassdraga er det av omsyn til naturverdiar og friluftinteresser definert ei Byggjeforbodsgrense, jf. pbl § 11-11 nr. 5. Innanfor desse grensene kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte. Det kan likevel etablerast tursti/turveg i samsvar med planen samt enkel tilrettelegging for friluftsliv.

#### § 3.2.2 Langs sjø

For nye byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsetjast gjennom reguleringsplan. Der offentleg veg ligg nærare sjøen enn 100 m er vegen grense for byggeforbodet. 100-metersgrensa gjeld for alle andre område der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

Innanfor 100 meters belte langs sjø er det ikkje tillat å sette opp gjerder eller andre stengsler som er i strid med allemannsretten, utan at dette er heimla i reguleringsplan, eller nødvendig for husdyrhald. Ved søknad om dispensasjon kan det gis løyve eksisterande bygg gjenreisast etter brann og storm.

Unntak frå byggeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl §§ 1-8 og 11-11, nr. 2 og 4)

I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.

Nye landbruksbygg som er naudsynt for næringa, kan oppførast innanfor 100-metersbeltet i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedomen. Dette omfattar også andre naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst eller ferdsel på sjøen.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge (t.d. toalett, parkering m.v.).

## § 4 Samferdsel, parkering og hamneområde i sjø

### § 4.1 Vegnett, jf. PBL § 11-9 nr. 3

Alle søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet.

Korte og trafikk sikre gangsamband til viktige målpunkt og kollektivhaldeplass skal ivaretakast i all arealplanlegging.

Nye veglinjer vist på plankartet har rettleiande plassering og endelige trasear vil bli avklart i vidare planarbeid.

Det skal leggjast til rette for rasjonell bruk av sykkel i nye utbyggingsprosjekt. Det bør utarbeidast ein overordna strategi for bruk av sykkel der m.a. hovudtraseane for sykkeltrafikk vert fastlagde. Desse bør primært reserverast for syklande, skilt frå gangtrafikken der dette er gjennomførbart. Det skal leggjast vekt på å sikre trygg kryssing, med gode lys- og siktforhold.

### § 4.2 Avkøyrsløse frå kommunal veg, jf. PBL § 11-9 nr. 3)

- Opparbeiding/endring av avkøyrsløse frå kommunal veg skal godkjennast av kommunen. Plassering og utforming skal visast på situasjonsplan.
- Geometrisk utforming og krav til sikt skal vere i samsvar med Statens vegvesen sine normalar. Det skal i godkjenninga av avkøyrsløse fastsetjast kva kategori veg det er snakk om (hovudveg, samleveg eller tilkomstveg).
- Stigning på avkøyrsløse kan vere maks. 1:8 med utflating mot kommunal veg på 1:25 i minimum fem meters lengde. Dette skal dokumenterast ved lengdeprofil.
- For avkøyrsløse frå veg med veggrøft skal det leggjast stikkrenne gjennom avkøyrsløse. Minste diameter på rør skal vere 160 mm (6"). Til stikkrenne skal det nyttast vegrør eller tilsvarande rør med muffe (ikkje rørbitar eller rør utan muffe). Stikkrenna skal gå min. 0,4 meter utom fylling for avkøyrsløse.

- e. Avkøyrsløse med tilhøyrande stikkrenne skal haldast ved like av grunneigar eller brukar, utan omsyn til kven som har bygt eller kosta avkøyrsløse.
- f. Dersom avkøyrsløse vert bygt eller nytta i strid med godkjenning, kan det gjevast pålegg om at avkøyrsløse skal stengast, endrast eller flyttast på den ansvarlege sin kostnad, jf. veglova § 42.

#### § 4.3 Parkering, jf. PBL § 11-9 nr. 5

##### § 4.3.1 Generelt

I reguleringsplanar skal det gjerast greie for dei anlegg som er nemnt i § 28-7 i PBL. I den grad behovet for slike anlegg er dekt på tilstøytande areal må dette dokumenterast. Anlegga sin samanheng med køyreveggar, gangveggar og friareal må visast.

Krava til parkering gjeld for heile kommunen inntil det er vedteke eigne parkeringsføresegner som skal gjelde innafør sentrumskjerna, jf. temakart T1. Desse skal utarbeidast som ein del av planprosessen med ny områdeplan for Ulsteinvik sentrum.

##### § 4.3.2 Krav til tal på parkeringsplassar

På eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter skal det sikrast areal for følgjande tal på biloppstillingsplassar:

- a. Einebustader, tomannsbustader, firemannsbustader og rekkjehus skal ha dekning for 2 biloppstillingsplassar pr. bueining. Det skal visast høve til å ha minst 1 av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m<sup>2</sup> pr. bilplass.
- b. Bustader elles (i terrassehus, blokker, bygg med fleire mindre husvære og husvære i forretnings- / kontorbygg) skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1,5 bil pr. bueining. Der parkeringsplassane er lagt til felles parkeringsanlegg, skal minst 10 % av p-plassane, men ikkje færre enn 3, settast av til gjesteparkering på terreng.  
For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining.  
For husvære skal minst 1 biloppstillingsplass vere i garasje innanfor ein avstand på 100 m frå bygningen.
- c. Forretnings- / kontorbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar. Bruksareal for tekniske rom som t.d. ventilasjonsrom, heis- og heismaskinrom, fyrrom o.l. skal ikkje reknast med i arealgrunnlaget. Garasjeareal skal heller ikkje reknast med i grunnlaget.
- d. Industri- og lagerbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal BRA. For bilverkstader og servicestasjonar er kravet 3 biloppstillingsplassar pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal BRA. I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar, jf. elles unntak under c.
- e. Hotell skal ha oppstillingsplass for 0,7 bilar pr. rom og i tillegg 0,3 bilar pr. tilsett.
- f. Restaurantar, kaféar o.l. skal ha oppstillingsplass for 0,2 bilar pr. sitjeplass. Ev areal for uteservering skal ikkje reknast med i grunnlaget.
- g. Skular og barnehagar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. tilsett. I tillegg skal vidaregåande skular ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 elevar, grunnskule skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 20 elevar og barnehagar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 barn.
- h. Sjukeheimar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. sengeplass.
- i. Omsorgsbustader skal ha 1 plass pr. bueining. Dette kravet kan reduserast etter individuell vurdering av prosjektet og brukargruppe.
- j. Forsamlingslokale som t.d. kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendehus, teater og kino, skal ha biloppstillingsplassar fastsett etter skjønn. Kravet skal likevel vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 5 sitjeplassar.
- k. For andre bygningar og anlegg skal talet på biloppstillingsplassar fastsetjast etter skjønn.
- l. Krava i punkt c-k kan fråvikast dersom det kan dokumenterast gode løysingar for sambruk av parkeringsareal.
- m. Av tal utrekna plassar skal minimum 5 % vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg gangavstand til hovudinngang i ein gunstig trasé. Dette gjeld og ved parkering til bustadområde med meir enn 8 bustadar.

##### § 4.3.3 Sykkelparkering

Parkeringsplassar for sykkel skal etablerast etter følgjande norm for nye bygg:

- a. Kontor-, industribygg og barnehagar: 1 sykkel plass pr. 200 m<sup>2</sup> BRA
- b. Bygg for handel, service og publikumsbygg elles (restaurant, kafé, forsamlingslokale, offentlege bygg, idrettsanlegg m.v.): 1 sykkel plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- c. Bustadblokker med fleire enn 10 bueiningar: 1 sykkel plass for bueiningar opp til 100 m<sup>2</sup> BRA, 2 sykkel plassar for bustadeiningar over 100 m<sup>2</sup> BRA.
- d. Skular: 1 sykkel plass pr. 5 elevar.

#### § 4.3.4 Ladepunkt for elbilar

Ved etablering av nye parkeringsplassar skal minst 10 % av plassane ha ladepunkt for elbilar.

#### § 4.3.5 Bruk av parkeringsplassar

Parkeringsplassar på bakkeplan (overflateparkering) kan ikkje reserverast til kundar eller særskilte grupper (unntak for parkeringsplassar skilta eller merka for rørslehemma).

Parkeringsplassar i parkeringshus/-kjellar kan reserverast til nærare definert husvære/ adressat.

Parkeringsplassar i parkeringshus/-kjellar kan reserverast for næringsdrivande/tilsette i nærare definerte verksemdar dersom det innanfor same kvartal/område er tilgjengelege parkeringsplassar på overflata som dekker behovet for korttidsparkering. Nærare avtale om slik ordning må gjerast mellom aktuell utbyggjar og kommunen.

#### § 4.3.6 Ombygging/bruksendring m.m.

For tilbygg/påbygg gjeld kravet i § 4.3.2 for dei delar av bygningar som arbeidet omfattar. Hovudombygging og bruksendring gjev krav om biloppstillingsplassar i samsvar med § 4.3.2.

#### § 4.3.7 Frikjøp av parkeringsplassar:

Kommunen kan samtykke i at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass for bygging av offentlege parkeringsanlegg. Kommunen kan krevje at tiltakshavar inngår avtale om betaling av nærare utrekna beløp før igangsetjingsløyve vert gjeve. Avtalen skal kunne tinglysast på eigedomen.

Endeleg innbetaling av fastsett/avtalt beløp skal gjerast seinast når bygget/anlegget vert teke i bruk.

Kommunen fastset beløpet som til ei kvar tid skal gjelde i slike tilfelle.

### Sambruk av parkeringsplassar

Sambruk av parkeringsplassar kan vere fornuftig både med omsyn til effektiv arealbruk, praktiske tilhøve og økonomisk. For at kommunen skal kunne redusere kravet til tal på parkeringsplassar i utbyggingsprosjekt, må det dokumenterast at parkeringsbehovet varierer med formål og tid på dagen eller veka. Føremålet må vere å sikre betre utnytting av parkeringsplassar, der ein justerer ned det totale kravet til parkeringsplassar for bustad, arbeidsplassar, handel og publikumsbygg m.v. for å gje meir fleksibel bruk av plassane. Det må ligge føre klare og bindande avtalar om felles bruk.

Til §4.3.2 b: Med hybelbygg meinast bustadbygg med fleire mindre bueiningar, med felles inngang og kjøkken, typisk studenthyblar og einingar i bufellesskap for eldre, funksjonshemma o.l.

Til § 4.3.3: Sykkelparkering bør utformast slik at både hjul og ramme kan låsast. Det skal tilstrebast å få til sykkelparkering under tak.

### § 4.4 Hamneområde i sjø, jf. PBL § 11-11 nr. 3

Formålet hamneområde i sjø, for områda Ha3, Ha4, Ha5, og Ha6, omfattar også ankring.

Ankring er ikkje sameint med leidningar og kablar.

## § 5 Handel, næring og sentrumsfunksjonar

### § 5.1 Forbod mot etablering av kjøpesenter, jf. PBL § 11-9 nr. 5.

I næringsområda N5, N6 og N7 (Saunesmarka) kan det ikkje etablerast kjøpesenter i strid med rikspolitisk føresegner for kjøpesentre og fylkesdelplan for senterstruktur. Det kan ikkje etablerast nye handelsverksemder som kvar for seg, eller samla utgjør eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 kvadratmeter. I same områda er det berre handel med plasskrevjande varer det kan gjevast løyve til, jf. definisjon Regional delplan for attraktive byar og tettstader 2014-2020; "Plasskrevjande varer er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarer, møblar, teppe, kvite- og brunevarer samt utsal frå hagesenter og planteskular."

Næringsareal N4 Saunes

Området skal ikkje nyttast til handel eller tung industri som skapar støy eller anna forureining. Ved regulering kan arealet nyttast til næring, lett industri, kontor, lager og med innslag av bustadar frå 2. etasje.

#### **N/F5 og N/F/B6 i Holsekerdalen,**

I næringsområda N/F5 og N/F/B6 kan det ikkje etablerast industri eller annan støyande eller forureinande verksemder. Ved regulering kan N/F/B6 nyttast til kombinert næring-/forretningsbebyggelse med innslag av bustadar frå 2. etasje. Bustadane skal ha tilkomst frå Høddvegen. N/F5 kan nyttast til kombinert næring-/forretningsbebyggelse.

#### **Næringsareal N101 Kvalneset**

Det skal utarbeidast reguleringsplan for næringsarealet på Kvalneset. Reguleringsplanen skal vise fjern- og nærverknad av tiltaket. Plassering og høgder skal regulerast på ein slik måte at ein i så stor grad som mogeleg skjermar utbygginga frå omgjevnadane. Før ein reguleringsplan for Kvalneset kan vedtakast må arealet vere frigjeve i samsvar med føringane frå Møre og Romsdal fylkeskommune.

#### **Næringsareal N102 Saunes**

Arealet inngår i omsynssone H810\_5 med krav om felles planlegging. For å oppretthalde tilstrekkeleg areal til fiskebruk, er dette arealet lagt inn som erstatningsareal for Mylna som er foreslått endra til bustadformål.

#### **Næringsareal N103 Glopen**

Området ligg sentrumsnært, og kan ved regulering nyttast til daglegvare i tråd med avklaringane i pågåande reguleringsforslag.

### § 5.2 Kvalitetskrav til sentrumskjerna, jf. PBL §11-9 nr. 5 og 6

Temakart T1 viser avgrensing av sentrumskjerna. Innanfor sentrumskjerna skal det leggjast til rette for ei meir bymessig utvikling, med strammare gatestruktur som tydligare definerer byggelinjer, gangareal, torg og møteplassar, og skil desse frå trafikkarealet. Gjennom detaljplanar og områderegulering skal det leggjast til rette for ei høg grad av funksjonsblandingar med vekt på servicefunksjonar, tenesyting, servering, handel og bustadar, slik at ein får aktivitet i sentrum til forskjellige tider på døgnet.

For areal i sentrumskjerna skal følgjande sikrast gjennom reguleringsplanar

- Bymessig utforming av området gjennom fortetting og høg arkitektonisk kvalitet som bygger vidare på stadens eigenart.
- Planane skal sikre eit finmaska gatenett og byromstruktur med variert arealbruk og utovervendte funksjonar i 1. etasje mot sentrale gater og byrom.
- Gode og solfylte byrom og integrering og vidareutvikling av eksisterande stadlege eigenskapar, som historiske og kulturelle spor, og viktige terreng og naturkvalitetar.
- God tilgjenge med prioritet på gåande og syklande.
- Sikre gode og samanhengande grøntstruktur, gate og byromstruktur både innanfor sentrum, men også til omkringliggjande område.
- Gode veg- og gateløysingar som prioriterer lokalsamfunnet framfor gjennomgangstrafikk.
- Etablere tilfredstillande skjerming mot støy- og luftforureining gjennom plassering og utforming av bebyggelsen.
- Gode parkeringsløysingar.

### § 5.2.1 Handelskjerna

Utover krav til sentrumskjerna gjeld her kravet om at det innanfor handelskjerna skal vere publikumsretta funksjonar med opne utoverretta fasadar i 1.etasje i alle bygningar. Minimum 50 % av glasflatene i 1.etasje skal vere fri for reklameskilt og foliering. Avfallshandtering og varelevering skal handterast innomhus. Den ubebygde delen av eigendomen skal til ei kvar tid haldast ryddig og vere open for almen ferdsel.

### § 5.2.2 Utarbeiding av områdeplan i sentrum

For å vidareutvikle og styrke sentrumskjerna i Ulsteinvik skal det utarbeidast ein områdeplan. Utstrekning er lagt inn i plankartet med KpArealformål 1130 Sentrumsformål.

Nye tiltak innanfor dette området, som vert omsøkt før områdeplan er vedteken, skal vurderast i forhold til ønska framtidig utvikling i sentrumsområdet.

## § 6 Skilt og reklame

### § 6.1 Fastmontert skilt og reklame, jf. PBL § 11-9 nr. 5

#### § 6.1.1 Generelle reglar

- All skilting og reklame skal godkjennast av kommunen med unntak av reklameskilt utan lys som er mindre enn 1 m<sup>2</sup> montert flatt på vegg.
- Skilt eller reklame skal ikkje ha ei plassering, storleik, lyssetting, fargebruk eller utforming elles som vil bli eit dominerande blikkfang.
- Der er ikkje høve til å nytte lyskasser anna enn i industriområde og berre med lukka front slik at berre tekst og symbol er gjennomlyst.
- Fleire skilt på same bygg skal samlokalisert og samordnast i storleik og form. Det skal leggast fram skiltplan for godkjenning hjå kommunen.
- I opne natur- og kulturlandskap og i parkar og friområde, skal det ikkje oppførast frittstående reklameskilt.

#### § 6.1.2 Særskilt for digitale skilt/skjermer:

- Alle utvendige digitale skilt/skjermer skal godkjennast av kommunen.
- Lysstyrken skal justerast automatisk etter forholda ute.
- Hovudfargen til skjermbiletet skal ha eit dempa uttrykk. Det kan berre unntaksvis nyttast kvit bakgrunn.
- Reklamen kan bestå av bilete og tekst, ikkje film. Gjeld ikkje for infoskjermer.
- Skjermbiletet kan skiftast maksimalt 1 gong i timen. Gjeld ikkje for infoskjermer.
- Det er berre høve til å ha *ein* digital skjerm pr. fasadevegg.

### § 6.2 Midlertidige reklameskilt / banner, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- Det er ikkje høve til å nytte lausfot-reklame anna enn ved særskilde arrangement og etter avtale med kommunen.
- Mellombelse skilt, banner, plakatar m.m. som vert oppført i samband med messer o.l. treng ikkje handsaming når dette gjeld for ei tidsperiode på inntil 1-ei- veke. Føresetnaden er at tiltaka ikkje er til fare, vesentleg ulempe eller sjenanse for nokon. Mellombelse skilt, banner og plakatar som skal stå frå 1 veke – 3 månadar skal avklarast med kommunen.

Til § 6.2: For tiltak langs fylkesveg må det i tillegg innhentast løyve frå Statens vegvesen.

## § 7 Arealformål bebyggelse og anlegg

### § 7.1 Krav til bebyggelsen, jf. PBL § 11-9 nr. 5

#### § 7.1.1 Bustadar, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- Det skal arealmessig leggast til rette for mindre og rimelege bustadar i Ulstein kommune primært sentralt og integrert i busetnaden elles.

- b. Tomter for einebustader skal ikkje vere større enn 700 m<sup>2</sup>. I bratt terreng kan tomtene vere inntil 1000 m<sup>2</sup>. Naudsynt tilrettelegging for rørslehemma kan kvalifisere for avvik.
- c. Bebygd areal (BYA) for bustader kan tillatast inntil 30 % i nye område. Bustadareal med konsentrert utnytting kan ha BYA på inntil 40 %.
- d. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.

#### **Område B104 – Mylna**

Ved regulering kan arealet nyttast til bustadblokk. Det kan etablerast næring i 1. etasje. Arealet inngår i omsynssone H810\_5 med krav om felles planlegging.

Område **B107 på Lyngneset** er ei utviding av eit regulert bustadområde. Utvidinga strekker seg opp mot Tua som er toppen på Tueneset. Det er viktig å bevare silhuetten på Tua som eit landskapselement. Gjennom regulering av området må det sikrast at høgde på ny bebyggelse vert maks kote 17. Bygningar skal plasserast godt i terrenget utan høge skjeringar og fyllingar, og oppførast med møneretning som fylgjer terrenget. Det kan leggest inn maks fem nye tomter for frittliggjande småhusbebyggelse innanfor området.

#### **§ 7.1.2 Garasjar – frittliggjande, jf. PBL § 11-9 nr. 5**

- a. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.
- b. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port.
- c. Grunnflata skal vere mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> BYA. Garasjar på landbrukseigedomar, eller på eigedomar som ligg landleg til, kan etter nærare vurdering byggast med inntil 70 m<sup>2</sup> BYA.
- d. Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå grense mot friområde og eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i bytet.
- e. Kommunen kan tillate at garasje med port mot veg kan plasserast inntil 5 meter frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 meter frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

Til § 7.1.2 c - Der hus og garasje elles har eit harmonisk uttrykk, kan det gjevast løyve til garasjestorleik inntil 70 m<sup>2</sup> grunnflate BYA. Ein føresetnad er at garasjen vert godt tilpassa tunet og omgjevnadane elles og klart innordnar seg bustadhuset. Garasjar er i hovudsak ein del av bustaddelen av eigedommen og ikkje ei driftsbygning.

#### **§ 7.1.3 Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5**

Ved regulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggjast til grunn:

- f. Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m<sup>2</sup>.
- g. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til 4,0 m frå topp grunnmur / fundament. Grunnmuren skal vere lågast råd, og maks 1,5 m målt frå lågaste terrengnivå. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i eksisterande terreng.
- h. Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.
- i. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m<sup>2</sup>.
- j. Innlagt vatn føreset utsleppsløyve.

#### **§ 7.1.4 Rorbuer, jf. PBL § 11-9 nr. 5**

Rorbu vert definert som eit bygg der 1. etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr o.a., og der 2. etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan. Utbygging skal vere tett og skape eit heilskapleg hamnemiljø, mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Det skal vera mogeleg for ålmenta å ferdast framfor og mellom rorbuer. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, plattung eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrar ålmenta sin tilgang til strandsona.

Bygg med rorbufunksjon kan oppførast med inntil 70 m<sup>2</sup> bebygd areal, og kan ha mønehøgde på inntil 7 m rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen. Det stillast krav om vegtilkomst og parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. rorbu.

Antal bueiningar i område **Fr101 Garnes**: inntil 4 bueiningar.

#### § 7.1.5 Naust, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- a) Naust er definert som eit uisolert bygg til oppbevaring av båt og tilhøyrande reiskap/vegn.
- b) Desse føresegnene er gjeldande for einskildsaker og ved regulering av nye naustområde eller der føresegner til reguleringsplanane ikkje seier noko om storleik.
- c) Naust kan oppførast med inntil 50 m<sup>2</sup> bebygd areal eller bruksareal (jf. NS 3940) i ein etasje, men det er tillate å opparbeide garnloft ved å legge golv på hanebjelkar eller takstol-undergurtar. Det er ikkje tillate å nytte naust eller garnloft til varig opphald. Dobbeltaust skal ha to møne og kan oppførast med inntil 100 m<sup>2</sup> bebygd areal eller bruksareal. Med rom for varig opphald i naust meinast stue, kjøkken, bad og soverom.
- d) Sikring mot brann:  
Når naustgrupper får større samla areal enn 400 m<sup>2</sup>, skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand er brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60. Dobbeltaust med storleik over 50 m<sup>2</sup> må ha brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60 mot andre naust.
- e) Ferdig golv i naust skal plasserast i intervallet 1,3 – 2,5 over NGO kote 0 avhengig av terrenghøgda på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo.
- f) Mønehøgde rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen skal ikkje vere større enn 6 m.
- g) Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader.
- h) Vindauga må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til naustfunksjonen. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- i) Det er ikkje tillate med brot i takflatene (arker eller opplett), karnappar, balkongar, skorstein, leveggar og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- j) Det er ikkje høve til å støype/bygge plattningar framfor nausta, men skinner og betongdekke for båttopptrekk kan etablerast etter søknad.
- k) Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering. Nausta skal utførast i samsvar med tradisjonell byggeskikk.
- l) I nye naustområde kan det stillast krav om parkeringsdekning på ½ parkeringsplass pr. naust.

#### § 7.1.6 Fritids- og turistformål, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Innanfor desse områda, med unntak av T101a-c Borgarøya, kan det oppførast mindre fritidshus med BYA inntil 50 m<sup>2</sup>. Tillate BRA er inntil 70 m<sup>2</sup>.

Ferdig golv i hyttene skal plasserast i intervallet 2,5 – 2,7 over NGO kote avhengig av terrenghøgda på staden. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonerast og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo. Mønehøgde rekna frå ferdig golv i gavl nærast sjøen skal ikkje vere større enn 7 meter.

Fritidshusa skal ha vindauga i avgrensa storleik, og utførast i samsvar med, og som ei fortolking av tradisjonell byggeskikk for naust/sjøbuder.

Fargebruken skal vere avdempa. Dette gjeld også på lister og annan detaljering.

Det stillast krav om parkeringsdekning på 1 parkeringsplass pr. fritidshus.

**T2 på Eiksund** skal det etablerast fritidshus/utleiehytter i samsvar med føringane over. Arealet skal opparbeidast med kvalitetar som gjer det attraktivt å opphalde seg der også utanom tida ein søv. Området skal vere tilrettelagt med nødvendige fasilitetar og arealet skal opparbeidast parkmessig.

**På T102 Hellestøda** kan det etablerast kai og bryggjeplassar, fellesanlegg og inntil 10 einingar med fritidshus/utleiehytter. Utleiehytter i samsvar med føringane over. Området skal opparbeidast med høg kvalitet.

**På T103 Lyngneset** kan det etablerast kai og bryggjeplassar, fellesanlegg og inntil 10 einingar med fritidshus/utleiehytter i samsvar med føringane over. Området skal opparbeidast med høg kvalitet. Eksisterande strand skal ivaretakast i planen, og leggast til rette for almen bruk. Tilkomstvegen frå Tueneset skal vidareførast i bakkant av området.

På **T104 Garnes** kan det etablerast fritidshus/utleiehytter med bryggjeplassar i samsvar med føringane over. Tilkomstvegen til eksisterande naustområde frå fylkesveg 61 skal vidareførast inn til planområdet. Området skal opparbeidast med høg kvalitet.

Område **T101a-c Borgarøya** skal regulerast med vekt på å ta vare på dei viktige kulturhistoriske kvalitetane i bygningane og kulturlandskapet på øya. Ei vidareutvikling av området skal legge til rette for auka bruk av området for ålmenta. Utviklinga skal vere tufta på handelsstaden si historie og alle tiltak skal underorde seg eksisterande historiske bebyggelse med tanke på plassering, skala, volum, fasadeutrykk og fargebruk. Det skal ikkje gjerast tiltak i terrenget utover det som er heilt nødvendig for å legge til rette for ønska bruk. Ved utleige, eller private arrangement i nokon av bygningane, kan ein ikkje sette opp installasjonar eller gjere andre tiltak som er til hinder for opplevinga av området som tilgjengeleg for ålmenta. Kaiområdet som er tilkomstsonen til Borgarøya skal ikkje ha bruk med privatiserande verknad. Sjå også § 10.2.1 om gjennomføringszone H810\_6.

### § 7.2 Fortetting av sentrumsnære bustadområder, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Det er eit overordna mål å vidareutvikle og fortette allereie utbygde område nær sentrum. Ei slik utvikling er i samsvar med eit utbyggingsmønster basert på samordna bustad, areal- og transportplanlegging.

- Ved fortetting innanfor eksisterande bustadområde må fjern- og nærverknaden dokumenterast gjennom snitt og 3D-illustrasjonar.
- Det kan vurderast maksimal gesims/mønehøgde inntil 1. etasje over den dominerande høgde i området. Med dominerande meinast framtrudande eller gjennomsnittleg høgde, og ikkje den høgaste eller lågaste. Dominerande høgde skal reknast ut etter bygnadane på same side av gata og i eit strekk på inntil ca100 meter til begge sider.
- Der fortettinga inngår i eit område som skal transformerast, og det derfor ikkje er aktuelt å ta utgangspunkt i eksisterande høgder, må det lagast ein felles illustrasjonsplan som viser høgden sett mot ei framtidig utvikling for heile området.
- Ved fortetting skal nye bygningar innordne seg eksisterande bebyggelse med tanke på oppdeling av fasadelengder. Bygningar med fasadelengde på over 18 meter skal delast opp i dei to øvste etasjane slik at bygget framstår med fleire mindre volum.

### § 7.3 Krav til uteareal og leikeplassar, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Ved regulering skal det sikrast og dokumenterast tilstrekkelege, gode og solfylte leike- og opphaldsareal som er egna for variert fysisk aktivitet for den aktuelle alders- og brukargruppa. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvalitetar og skaper variasjon i leike- og opphaldsareala, skal bevarast så langt det er mogeleg.

Kvalitetskrav til uteopphaldsareal:

- Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde.
- Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med.
- Leikeplassane skal utformast etter prinsippa om universell utforming.
- Leike- og opphaldsareal skal ha støyinnivå lågare eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12
- Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med, og minst 50 % av arealet bør vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande.
- Minst halvparten av leikearealet skal vere solbelyst kl.15.00 ved vårjamdøgn.
- Areal smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med
- Leike- og opphaldsareal skal vere lett tilgjengeleg

#### § 7.3.1 Uteopphaldsareal for bustadar

- Einebustadar skal ha min. 100m<sup>2</sup> uteopphaldsareal pr. bustad.
- Rekkehus og fleirmannsbustadar med inntil 4 bustadar skal ha min. 50 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal pr. bustad
- Terrassehus, blokker, feltutbyggingar, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteopphaldsareal min.20 % av samla BRA til bustadføremål. Uteopphaldsarealet skal fordelast på

private og felles uteopphaldsareal, og samla felles uteopphaldsareal skal vere minst 150-250 m<sup>2</sup> avhengig av størrelse på utbygginga.

Krava til uteareal gjeld for heile kommunen inntil det er vedteke eigne føresegner som skal gjelde innafør sentrumskjerna, jf temakart T1. Desse skal utarbeidast som ein del av planprosessen med ny områdeplan for Ulsteinvik sentrum.

### § 7.3.2 Krav til leikeplassar (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle bueningar skal som hovudregel ha tilgang til nærleikeplass, og ein større leikeplass som kvartalsleikeplass og/eller ein felles leikeplass i gangavstand frå bueninga i samsvar med tabellen under. Privat uteareal kjem i tillegg.

- Ved nye planar og byggjetiltak skal det for kvar buening settast av min. 50 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde. Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueningar. Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueningar. Kvartalsleikeplassen skal tilretteleggast for variert aktivitet som også rettar seg mot dei største barna.
- Arealet skal opparbeidast med leikeapparat, parkmessige installasjonar og beplantning, men bør primært behalde mest mogeleg av det naturlege terrenget, tre og annan vegetasjon dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal og opphaldskvalitetar.
- Ved utbygging av nye bustadområder skal leikeplassar være ferdigstilt før første buening får bruksløyve.
- Leikeplassar bør ikkje ligge ved trafikkert veg. Leikeplassar skal vere skjerma med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikkert veg eller tilstøytande tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelveg, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

Leikeplasstypar		Maks. gangavstand frå bueninga	Minimum storleik	Minimum av utstyr
1	Nærleikeplass (dimensjonert for opptil 20 bueningar)	50 m	200 m <sup>2</sup>	Sandkasse, 3 ulike typar utstyr/leikeapparat berekna på aldersgruppe 1-6 år. Benk og bord. Noko fast dekke.
2a	Kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 50 bueningar)	250 m	1500 m <sup>2</sup>	Legge til rette for varierte aktivitetar som t.d. balleik, aking, sykling og liknande.
2b	Felles leikeplass (dimensjonert for opptil 150 bueningar)	500 m	3000 m <sup>2</sup>	Balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

I fortettingsområder kan nærleikeplassen inngå i det minste samla felles uteopphaldsarealet for bustadane (SFUA). Det skal utarbeidast reguleringsplan som gir minste uteopphaldsareal (MUA) og fordeling mellom privat, felles og samla felles uteopphaldsareal (SFUA). Dersom det skal etablerast fleire enn 20 bueningar innanfor planområdet, skal det stillast rekkefølgekrav i planen om opparbeiding, eller sikring av opparbeiding, av kvartalsleikeplass i nærområdet. Kvartalsleikeplassen kan opparbeidast i form av eit offentleg friområde, park eller torg.

- Leikeplassane skal vere godt eigna for variert fysisk aktivitet og fungere som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Dei skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal vere innsyn/utsikt.
- Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytande friområde/grønstruktur.
- Ei vurdering av leikeplasstilbodet i bustadprosjektet og i nærområdet skal visast, slik at bustadprosjektet kan supplere eksisterande tilbod på ein god måte.
- 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.
- Bustadtettleiken i Ulstein kommune er variabel, difor kan kravet om maksimum gangavstand mellom bustad/leikeplassar bli utvida i særskilte høve.
- Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

#### § 7.4 Utomhusplan, jf. PBL § 11-9 nr. 5

Ved regulering kan kommunen krevje at det skal utarbeidast utomhusplan for disponering av tomta. Utomhusplanen skal vere i fastsett målestokk og vise både eksisterande og planert terreng for eigedomen og terrengtilpassingar til naboeigedomane saman med bruk og opparbeiding av utearealet.

Utomhusplanen bør vise:

- omsøkte tiltak og ev. eksisterande bygningar på eigedomen
- eksisterande og planlagt terreng og terrengtilpassing til naboeigedomane
- gangareal, uteopphaldsareal, leikeareal og anna bruk av det ubebygde arealet
- parkeringsareal og snuplass for bil på eigen grunn
- eksisterande tre som skal bevarast eller fellast og ev. ny vegetasjon
- gjerder, støttemurar, leveggar, støyskjermar og andre liknande konstruksjonar
- areal til avfallsbrønner, avfallsbeholdarar og tilkomst til disse
- lokal handtering av overvatn

#### § 7.5 Småbåthamner, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Ved regulering av småbåthamner skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar. Planen skal vise løysingar for molo, flytebrygger, landfeste, tilkomst, parkeringsareal, avfallshandtering med oppsamling av forureinande maling m.m. etter spyling og båtpuss, og ev. servicebygg og lyssetting av anlegget.

#### § 7.6 Småbåtanlegg, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Med småbåtanlegg meinast felles flytebrygger med båtplassar for nærmare angitte brukarar som for eksempel er knytte til bustad- eller fritidseigedommar. Det kan ikkje drivast kommersiell drift av båtplassar til kort- eller langstidsleige innanfor områda som er satt av til småbåtanlegg, eller opparbeidast fasilitetar til anlegget.

#### § 7.7 Tekniske anlegg, jf. PBL § 11-9 nr. 3

VA-norm – Norsk Vann sin mal for VA-norm, generell del (utan lokale vilkår) er gjeldande for Ulstein kommune, jf. vedtak i kommunestyret 11.12.2008.

#### § 7.8 Fjernvarme, jf. PBL § 11-9 nr. 3

Ved utbyggingar som ligg i tilknytning til fjernvarmetraseen skal det vurderast tilrettelegging av infrastruktur for forsyning av vassboren varme og energisentralar.

#### Nedgravne avfallsløysingar

Ulstein kommune er i utgangspunktet innstilt på at kommunal grunn kan nyttast for nedgravne løysingar for private bygg, men dette må konkret vurderast og avtalast i den enskilde sak. Det må i avtalane takast atterhald om at anlegget må kunne fjernast dersom det fører til ulemper for omgjevnadene eller om arealbruken skal endrast.

Under planlegging, etablering og drift må ein vere særskilt merksam på følgjande tilhøve:

- Renovasjonsaktør bør etablere rutinar for samhandling med andre organ som har ansvar for infrastruktur på og under bakken (elektrisitet, tele, kabel-TV, fjernvarme, veg, vatn og avløp) ved planlegging av tiltak.
- Plasseringa må ikkje vere til hinder for vedlikehald av kommunale vegar, fortau og plassar. Det må takast særskilt omsyn til snøbrøyting og snøopplag.
- Tiltaket må søkjast om av renovasjonsaktør eller utbyggjar og gjevast løyve til av kommunen etter reglane i plan- og bygningslova.
- God tilkomst og sikringsmessige tilhøve må vektleggjast.
- Fleire sorteringsfraksjonar kan bli aktuelle og dette må det takast omsyn til ved planlegging av nye tiltak.
- Renovasjonsaktør eller utførande må levere data av innmålte tiltak til kommunen på format som kan leggjast inn i kommunal kartbase.

Ulstein kommune føreset at nedgravne avfallsløysingar ikkje medfører luktplager for omgjevnadene.

### **Sakshandsaming av gamle bygg (SEFRAK) og steingardar**

Søknadar som gjeld gamle bygg (SEFRAK) og steingardar må gjennom grundig handsaming og vurdering før vedtak blir fatta.

## **§ 8 Arealformål landbruks-, natur- og friluftsområder**

### **§ 8.1 Tiltak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 1 og 2**

#### **§ 8.1.1 Forbod mot tiltak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 1**

I landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) er det ikkje tillate med frådelling eller bygging av bustadhus eller bygg til ervervsføremål som ikkje er knytt til stadbunden næring. Det same gjeld for fritidsbustader og naust.

Det er tillate å byggje kårbustad (hus nr. 2) dersom bustaden er naudsynt ut frå drifta på gardsbruket.

#### **§ 8.1.2 Spreidd bustadbygging, jf. PBL § 11-11 nr. 2**

I området LNFB-1 (Garnes) kan det delast ifrå og førast opp bustadhus utan reguleringsplan i samsvar med følgjande:

- a. I LNFB-1 kan det etablerast inntil 6 bustadeigedommar
- b. Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka eller dyrkbar jord.
- c. Tomtene kan ha ein storleik på inntil 1,5 daa.
- d. Graden av utnytting skal ikkje vere større enn 30 % BYA.
- e. Bygningsvolum og -høgda må tilpassast naturlege og bygde omgjevnader. Om der ikkje er forhold som tilseier lågare byggjehøgde, kan mønehøgda vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter, skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.
- f. Omsynet til kulturminner, jf § 2.2 skal ivaretakast.
- g. Aktuelt område/tomt må vurderast med omsyn til vegtrafikkstøy, og eventuelle tiltak etablerast, jf. rettleiar T-1442 om støy.

#### **§ 8.1.3 Turveggar/turstiar i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2**

Det kan anleggjast turveggar og turstiar i LNF område som vist på plankartet. Ved opparbeiding av turveggar og turstiar i LNF-område skal det takast særleg omsyn til terreng og vegetasjon, ved utforming og val av trasé. Grøfting og drenering skal unngåast i så stor grad som mogeleg.

Det vert i planperioden lagt opp til ei differensiering i utforminga av turvegane/turstiane frå kategori A-C.

Kategori A er turveggar med maksimal bredde på 2,5 – meter. Turvegane er trasear tilrettelagt for ferdsel til fots – eventuelt med sykkel, rullestol, barnevogn eller liknande. Turvegane har stor grad av opparbeiding og gir god framkommelegheit. Turvegane skal tåle køyring med vedlikehaldsmaskiner og dei ha eit fast toppdekke som gir jamn overflate. Turvegane skal i størst mogeleg grad vere for heilårsbruk og kan ha belysning der detter formålstenleg og fjernverknaden er avgrensa.

Kategori B er turstiar for ferdsel til fots med ein maksimal bredde på 1- 1,5 meter. Stiane skal vere rydda for vegetasjon men med liten grad av opparbeiding av grunnen. Turstiane skal ikkje ha belysning.

Kategori C er turstiar for ferdsel til fots med ein minimumsbredde på 0,5 meter. Stiane skal vere rydda for vegetasjon, men utan annen opparbeiding av grunnen enn klopplegging i stein eller tre.

Kvalitetskrav:

- a) Det må takast landskapsmessige omsyn der turvegen vert terrengtilpassa utan skjeringar eller fyllingar. Torv eller vegetasjonsdekket må leggast tilbake i kanten.
- b) Turvegens toppdekke kan ha ei breidde på inntil 1,5 m slik dei visuelle fjernverknadane vert minimalisert.
- c) Det må nyttast eigna maskiner til anleggsarbeidet, for å minimalisere skade på terreng.

- d) Myrområde må ikkje drenerast ut som følgje av tiltaket.
- e) Kryssing av elv og bekkar må skje ved bru eller klopp av tilstrekkeleg dimensjon som tek høgde for stor vassføring.
- f) Det skal ryddast og tilstellast like etter at arbeidet er ferdig.
- g) Det må settast opp låsbar bom for å hindre fri, motorisert ferdsel.
- h) Trasè for turvegen må ta omsyn til eventuelle kulturminne.

Til punkt h): Motorisert ferdsel i utmark og på turvegar er forbode, jf. § 3 i motorferdsellova. Kommunen kan etter nærare søknad likevel godkjenne slik ferdsel (utover unntaka i § 4). Følgjande vilkår skal då stettast:

- Det skal vere eit konkret ein-gongs tilfelle
- Hovudhensikta med køyringa skal vere nyttetransport.
- Avtale med grunneigar og / eller vegeigar må ligge føre
- Søknaden må innehalde opplysningar om tidspunkt for køyring, trasé og føremål.

### Turvegar og turstiar vist i plankartet

Fylgjande turvegar i kategori A er lagt inn i plankartet:

- A1 Breifjellet – Årdalen, binde saman eksisterande turvegar frå Gamleidet til Årdalen/Mosvatnet.
- A2 Alvehaugen, universelt utforma så langt råd.
- A3 Turveg for å knyte i hop bygdene Haddal og Eiksund
- A4 Osberget – her er det tenkt universell utforming

Fylgjande turvegar i kategori B er lagt inn i plankartet:

- B1 Gåsneset-Uldalen – treng opparbeiding med steinheller på delar av strekninga
- B2 Bugardsmyrane - Nibben
- B3 Fjellsvegen – Hasundhornet

Fylgjande turvegar i kategori C er lagt inn i plankartet:

- C1 Rundt Løsetvatnet – skal vere ein natursti, men vil trenge tilrettelegging, mindre opparbeiding på dei våtaste partia.
- C2 Legehaugane – Litlevågen

Der det i planperioden skal gjennomførast inngrep i LNF-områder i form av kabling eller VA-leidningar, kan det ved søknad om dispensasjon, vurderast å opparbeide ein tursti der dette er i tråd med omsynet i folkehelselova om tilrettelegging for friluftsliv.

### § 8.1.4 Massefylling og masseuttak i LNF-område , jf. PBL § 11-11 nr. 2

Søknadspliktige tiltak er:

- a. Nydyrking av innmarksbeite eller område med dyrkbar jord.
- b. Bakkeplanering på dyrka mark, større enn 1 dekar og med høgdeforskjell meir enn 0,5 meter.
- c. Mottak av masser over 50 m<sup>3</sup> for lagring/ planering på område med anna fastmark.
- d. Uttak av stein, grus, sand og liknande.

## § 9 Miljøkvalitet og samfunnssikkerheit

### § 9.1 ROS-analyse, jf. PBL § 4-3

Samfunnssikkerheit og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Alle reguleringsplaner skal ha ei risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. pbl. § 4-3.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har utarbeidd ei sjekklister for ROS-analyser, denne skal nyttast ved reguleringsplanar. Det vert også vist til ROS-analysen til arealdelen.

### § 9.2 Høgdeplassing av bygg ved sjøen, jf. PBL § 11-9 nr. 5

- Bygningar med lite personopphald, og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvensar, som lagerbygg og garasjar m.m. kan plasserast i intervallet kote 2,5 - 2,7.
- Naust kan plasserast i intervallet kote 1,3 – 2,5.
- For bygningar der overfløyning vil ha middels konsekvens, skal bygg skal ikkje plasserast lågare enn kote 2,7. Dette gjeld dei fleste bygningar for personopphald, og der dei økonomiske konsekvensane kan vere store, men ikkje livstruande.
- Bygningar med funksjonar der overfløyning vil ha stor konsekvens, skal ikkje plasserast lågare enn kote 3,0. Dette gjeld bygningar med sårbare samfunnsfunksjonar, som sjukeheimar, politi og brannstasjon mfl., og bygningar der overfløyning kan gi store forureiningar i omgjevnadane.

I område der ein må tilpasse seg høgdenivået på eksisterande bygg, uteområde og infrastruktur, kan høgdenivået leggjast lågare etter ei konkret risiko- og konsekvensvurdering. Kote 2,5 vert tilrådd som retningsgjevande høgde i slike tilfelle.

Vurderingar av havnivåstigning, stormflo og bølgepåverknad skal utføres etter rapporten «håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

### § 9.3 Støy, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Temakart T2 Støy skal leggst til grunn for plan- og byggesakshandsaming.

Klima- og miljødepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging - T-1442, og tabell 3, samt Miljødirektoratets Vegleiar til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal leggst til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1 i heile planområdet. Retningslinjene skal også følgjast ved planlegging av landingsplass og nye traséar for helikopterflyging.

Dokumentasjonskrav

- a. Ved regulering, der støyforholda er overskrid anbefalte grenser i dei gjeldande statlege retningslinjene for støy i planlegginga, skal støyforholda dokumenterast.
- b. Ved søknad om byggjeløyve med støykjensleg bruk, som bustadar, skular, barnehagar, sjukehus, pleieinstitusjonar og rekreasjonsareal, skal det leggst ved ein plan for tiltak som dokumenterer at støyforholda er ivaretekne.

Med planforslag eller søknad om nye tiltak som kan produsere auka støy, skal det følge ei støyfaglig utgreiing med utrekna og kartfesta støysoner. Påverknad på nærliggande område som er følsame for støy, og forslag til avbøtande tiltak inkludert ei vurdering av effekten av disse skal også framleggjast saman med søknaden.

Det kan vere naudsynt å sette opp støyskjermar, støyvollar el. for å sikre støyfølsame arealformål mot støy som overskrid dei anbefalte grenseverdiane. Den fysiske utforminga av ein støyskjerm vil vere avhengig av den konkrete plasseringa sin visuelle verknad. I tillegg vil dimensjoneringa bli avgjort av ytre faktorar som mengde støy, vind og vær. Følgjande moment skal leggst til grunn:

- Skjermar skal som hovudregel plasserast nærmast mogeleg støykjelda
- Velje materiale ut frå omsyn til reinhald, soliditet og minimere vedlikehald
- Vurdere om nedre del skal styrkast med tanke på kollisjonsfare
- Skjermen skal vere heilt tett. Sjølv små hol kan gi vesentleg redusert støydemping
- Lydabsorberande materiale skal vurderast der gang- og sykkelveggar kjem mellom skjermen og bilvegen
- Skjermar skal plasserast på ein slik måte at frisisiktsone blir ivaretatt
- Unngå lange samanhengande skjermar. Dersom skjermene skal dekke eit større område, er det viktig at det blir brukt visuelle eller konstruksjonsmessige verkemiddel for å unngå korridoreffekt og monotoni
- Skjermar med større høgde enn 1,5 skal ha transparente felt i øvre del eller vertikale transparente felt i høveleg intern avstand
- Vegetasjon og planting av tre eller busker skal vurderast for å dempe visuell verknad

I alle tilfelle skal skjerminga sikrast tilstrekkeleg fundamentering.

#### § 9.4 Luftkvalitet, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Ved regulering og søknad om tiltak med arealbruk som er følsam for luftforureining skal det vurderast å gjennomføre tiltak for å sikre tilfredstillande luftkvalitet.

Det er ikkje utarbeid luftsonekart for kommunen. Tiltak mot luftforureining må vurderast i områder som kan vere utsatt luftforureining. Slike områder kan vere:

- Områder i nærleiken av vegar med ÅDT over 8000
- Områder i raud eller gul støysone
- Områder nær tunnelopningar og store hamneområder
- Områder nær andre luftforureinande verksemder

#### § 9.5 Overvasshandtering og Flaumvegar, jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 5

##### § 9.5.1 Overvatn

Alle planforslag skal skildre korleis overvatn skal handterast på og nedstrøms planområdet. Spesiell merksemd skal rettes på konsekvensane av auka avrenning på grunn av ombygging frå grønne til tette flater.

Skadeførebyggjande tiltak skal om naudsynt vise innanfor og nedstrøms planområdet. Overvatn skal i størst mogeleg grad handterast lokalt, og på en miljømessig god måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre trinn; fange opp og infiltrere, forseinke og fordrøye, samt sikre trygge flaumvegar.

Ved bygge- og anleggstiltak i område med fellessystem skal overvassmengda til leidningsnettet reduserast så mykje som råd er.

##### § 9.5.2 Flaumvegar

Naturlege flaumvegar skal i størst mogeleg grad ivaretakast. Der det er behov skal det setjast av areal for nye flaumvegar. Bygningar og anlegg ved flaumvegar skal utformast slik at det vert oppnådd tilstrekkelig tryggleik.

##### § 9.5.3 Byggegrenser langs vassdrag

Byggegrense som er sett gjennom omsynssone H540 med omsyn til naturverdiar og friluftsverdiar sikrar også tilstrekkeleg tryggleik mot flaum og erosjon frå vassdrag. I tillegg til desse gjeld generelle byggegrenser på 20 meter på kvar side av bekkar.

##### § 9.5.4 Bevaring av elvar og bekkar

- Eksisterande vassløp skal ivaretakast så nært opp til si naturlege form som mogeleg. Elve- og bekkelukking er ikkje tillate.
- I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grøntstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.
- Tiltak etter § 20-1 i pbl kan ikkje godkjennast før det er dokumentert tilfredstillande fordrøying av overvatn på eigen grunn.
- I område der det er identifisert utfordringar knytt til overvasshandtering av flaumregn, må dette løysast i planprosessane.
- Ved tiltak i elveløp skal NVE høyrast

Til § 9.4.3 - Kommunens VA-norm stiller krav til og gir nærare skildring av overvasshandteringa og kva for løysingar som bør vurderast.

#### § 9.6 Forureina grunn, jf. PBL § 11-9 nr. 6

Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

I område der det kan vere forureina grunn, skal tiltakshavar sørge for at det blir utført nødvendige undersøkingar for å få klarlagt omfanget og verknaden av ei eventuell forureining. Dersom forureining vert påvist, skal det utarbeidast og godkjennast ein tiltaksplan, jf. forurensningsforskriftens kap. 2.

Ved etablering av leikeareal skal grunnen tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009, eller etterfølgjande revisjonar av denne. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøking av jordforureining i nye barnehagar og leikeplasser TA-2261/2007, eller etterfølgjande revisjonar av denne, bør nyttast for planlegging av undersøkingar og tiltak.

### § 9.7 Marin grense

For areal under marin grense, som er avsett til byggeområde i kommuneplanen, må det i samband med detaljregulering utarbeidast ROS-analyse der grunnundersøkingane er tilstrekkeleg vurderte til å konkludere med at området er eigna til bebyggelse.

## § 10 Område med restriksjonar

### § 10.1 Omsynsoner, jf. PBL § 11-8 og § 11-10

#### § 10.1.1 H110 Tiltak i nedslagsfelt for drikkevatt, jf. PBL § 11-8 a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som sikringssone – nedslagsfelt for drikkevatt, H110\_1 - H110\_3, er det ikkje tillate med noko form for tiltak, jf. § 1-6 i PBL.

#### § 10.1.2 H310 Område med potensiell skredfare, jf. PBL § 11-8 a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som Faresone - Ras- og skredfare, skal det ikkje førast opp nye bygg utan at det er gjort ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging, basert på dokumentasjon frå person eller føretak med relevant geologisk kompetanse.

I område som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet gitt at risikotilhøva er kartlagde som del av reguleringsplanprosessen.

#### § 10.1.3 H540 Byggjegrænse langs sjø og vassdrag, jf. PBL § 11-10

Innanfor byggjegrænse/omsynssone H540 kan det ikkje gjerast tiltak etter § 1-6 i plan- og bygningslova. Kantvegetasjonen skal oppretthaldast, men vanleg skjøtsel av vegetasjon og skog er tillate.

Ved reguleringsendring som rammar vassdrag og randsone til vassdrag, skal kommunen sjå til at omsyna til vassdraga vert sikra, jf. § 9.1.1.

#### § 10.1.4 H720 Område bandlagde etter naturvernlova, jf. PBL § 11-8 d)

- Flø dyrelivsfreding strand- og havområde (jaktforbod)
- Fløstrendene og tilliggjande havområde, fuglefreding
- Grasøyane med havområde (del av Runde fredingsområde) fuglefreding
- Stokksund – Blikvågane, del Ulstein, fuglefreding
- Havågane naturreservat, eikeskog
- Alstranda naturreservat, del Ulstein (edellauvskogområde)

Til kvart av dei ulike verneområda er det forskrift som ligg på Lovdata, og forvaltningsplan som er tilgjengeleg på Naturbase hjå Direktoratet for Naturforvaltning

#### § 10.1.5 H730 Område med automatisk freda kulturminne, jf. PBL § 11-8 d).

Gjeld automatisk freda kulturminne (H730), jf kulturminnelova §§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å sette i gang tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde jf. §§ 3 og 8, same lov.

Kostnader knytt til naudsynte undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert normalt belasta tiltakshavar etter kulturminnemyndet sine reglar. Søknad skal sendast rette antikvariske mynde, i god tid før tiltaket/arbeidet er planlagt igangsett.

#### Ulstein gamle kyrkjegard

Omsynssone H730\_16 femner om kyrkjestad og gravplass frå mellomalderen, og er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen, gravminne, kyrkjegardsmur eller andre tiltak som kan verke inn på det freda kulturminnet er ulovlege utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

#### **§ 10.1.6 H740 Område bandlagt etter andre lover, jf. PBL § 11-8 d).**

Omsynssone H740\_1 femner om reguleringsmagasin Litlevatnet, bandlagt etter vassdragslovgjevinga. Det skal ikkje iverksettast tiltak i omsynsformålet, med mindre det er avklart med rørde instansar.

Omsynssone H740\_2 femner om høgspentliner som er ein del av regionalnettet, bandlagt etter energilova. Det skal ikkje iverksettast tiltak i omsynsformålet, med mindre det er avklart med rørde instansar.

#### **§ 10.2 Gjennomføringssoner, jf. PBL § 11-8**

##### **§ 10.2.1 H810 Krav om samla planlegging, jf. PBL § 11-8 e)**

Innan omsynssone merka H810\_1, Vattøya, skal det utarbeidast samla reguleringsplan, der det skal etablerast fellesløyising for hamn/landingsplass og spillvassavløp. Det kan innanfor området Fh01 etablerast 3 nye hytter.

Innan omsynssone merka H810\_2, Vattøya, skal det utarbeidast samla reguleringsplan, der det skal etablerast fellesløyising for hamn/landingsplass og spillvassavløp. Det kan innanfor området Fh02 etablerast 3 nye hytter.

For omsynssone H810\_3 Skeide utmark I, område B102, skal det utarbeidast samla reguleringsplan.

For omsynssone H810\_4 Skeide utmark II, område B103 skal det utarbeidast samla reguleringsplan.

For omsynssone H810\_5 Saunes, område B104 og N102 skal det utarbeidast samla reguleringsplan.

For omsynssone H810\_6 Borgarøya, Område T101a-c, skal det utarbeidast samla reguleringsplan.

##### **§ 10.2.2 H830 Område for fornying**

Innan omsynssone H830\_1 – fornying, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter pbl §1-6 før det ligg føre ny reguleringsplan.

#### **§ 10.3 Detaljeringszone, jf. PBL § 11-8 f)**

##### **§ 10.3.1 Reguleringsplan skal vidareførast**

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er viste som sone med skravur og planident for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framfor kommuneplanen sin arealdel, men denne skal leggst til grunn ved ev. reguleringsendringar.

Kva planar som er heilt eller delvis vidareførte eller oppheva går fram av oversikt over gjeldande reguleringsplanar i planomtalen.

#### **§ 10.4 Føresegnområde, jf. PBL § 11-8 f)**

Einskildnaust til fritidsbruk, merka "#N" med definert omfang og lokalisering i plankartet kan byggast i samsvar med føresegn for naustutforming, § 7.1.4, utan krav om reguleringsplan. Bygging i strid med føresetnadene i plankartet eller etablering av køyreveg fram til naustet utløyser krav om reguleringsplan.

Omsynssone skal vise omsyn og restriksjonar som har verknad for bruken av arealet. Utlegging av omsynsoner vil gjere kommunal planlegging meir føreseieleg ved at tiltakshavar er kjend med sona sin karakter før det blir fremma søknad om å gjennomføre tiltak. Omsynsonene vil vere eit grunnlag for å vurdere nye planinnspel eller gjø rettleiing ved handsaming av dispensasjonssøknadar.

#### **H510 og H550 – jordvern og kulturlandskap i landbruket**

- I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal fylje reglane for driveplikt etter jordlova.

- I soner med særleg omsyn til kulturlandskapet må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Ved endring av bygningar eller nybygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området.

#### **H530 og H560 – friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø**

- I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggast stor vekt for arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- I område med registrerte naturtypelokalitetar er det naturleg at eventuelle tiltak vert vurderte opp mot detaljert verdivurdering i rapport om biologisk mangfald. Det bør vere eit vilkår for gjennomføring at tiltaket ikkje trugar eller skader verdien av lokaliteten.
- I soner med særleg omsyn til kulturlandskapet må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast 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 eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.

#### **H570 – kulturmiljø**

- I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.
- Eksisterande hus, naust og uthus må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.
- Innanfor sonene må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsatte bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmakta for uttale og avgjerd etter kulturminnelova.



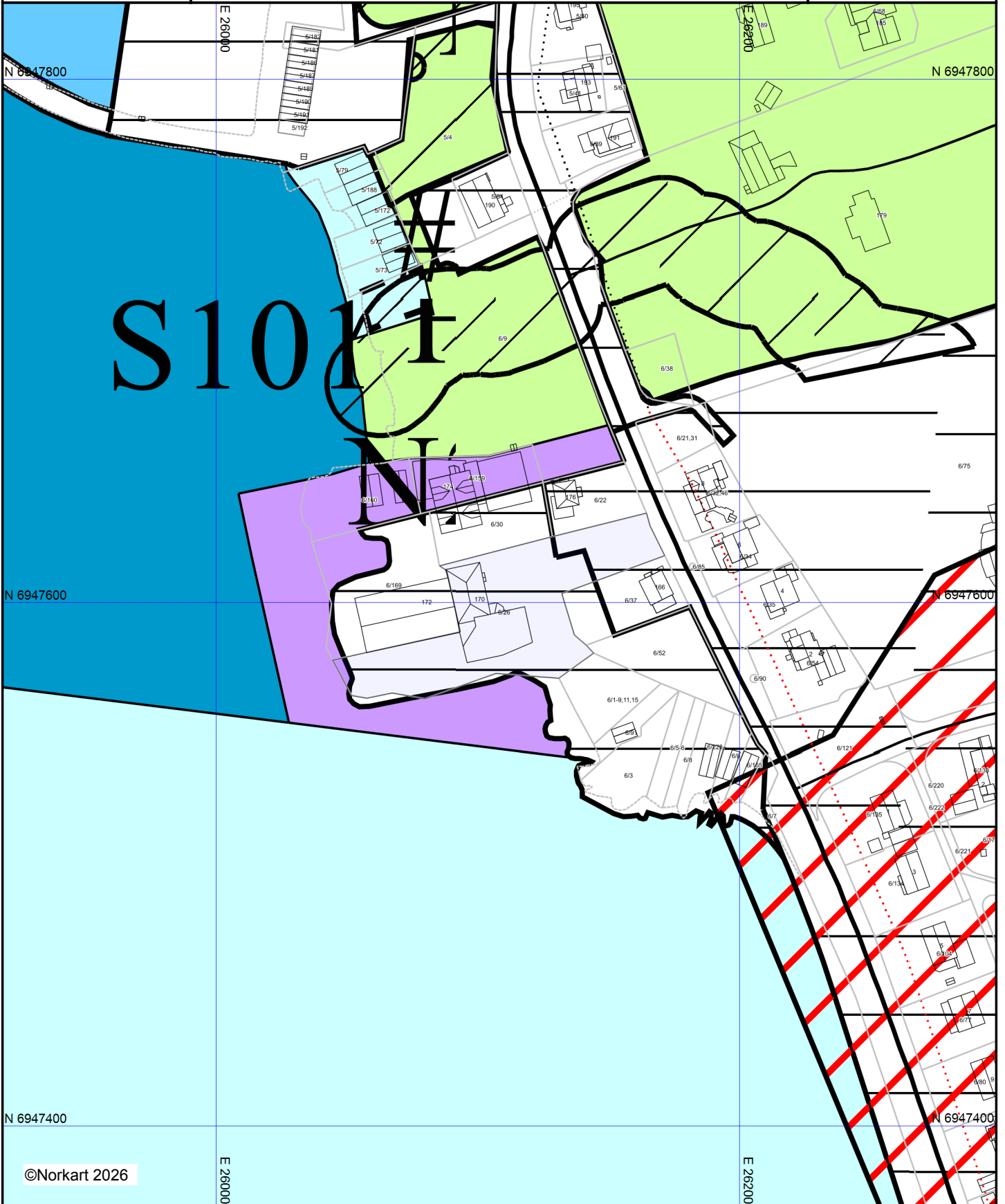
Ulstein kommune

# Kommuneplankart

Eigedom: 6/26  
Adresse: Fløvegen 170  
Dato: 09.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-33




©Norkart 2026


- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

## Tegnforklaring


### Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

 Næringsbygninger - noverande

### Landbruks-, natur- og friluftsføremål og reindrift (PBL


 LNF-areal - noverande

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR


 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands

 Farleier - noverande

 Småbåthamn - noverande

 Småbåthamn - framtidig


### Omsvnsoner (PBL2008 §11-8)

 H310-Faresone - Ras- og skredfare


 H510-Angitt omsvnsone - omsyn landbruk

 H540-Angitt omsvnsone - omsyn grønstruktur


 H550-Angitt omsvnsone - omsyn landskap

 H570-Angitt omsvnsone - Bevaring kulturmiljø


 H730-Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

### Føresegningsområde (PBL2008 §11-9)

 Føresegningsområde

### Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense


 Angitt omsvnsonegrense


 Bandlegginggrense noverande

 Detaljeringsgrense

 Bestemmelsegrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde

 Grense for arealføremål

 Hovudveg - noverande

 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc Kommune(del)plan - påskrift



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

<b>Kommunenr.</b>	1516	<b>Gårdsnr.</b>	6	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fløvegen 170, 6065 ULSTEINVIK								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2017
<b>Navn</b>	Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	28.03.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/2112/F%3c%b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf">https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/2112/F%3c%b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 080 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 19820001 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 51 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Næringsvirksomhet,Nåværende <b>Områdenavn</b> N2
	<b>Delareal</b> 608 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 20070011 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021
<b>Navn</b>	Interkommunal kystsoneplan
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

# Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021
<b>Navn</b>	Interkommunal kystsoneplan
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20070011
<b>Navn</b>	Skeide
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.12.2016
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/1300/20070011.pdf">https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/1300/20070011.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 238 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Veg
	<b>Delareal</b> 30 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H140 <b>RPSikring</b> Frisikt
	<b>Delareal</b> 66 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg <b>Felt navn</b> SVT
	<b>Delareal</b> 304 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> BFS 2
<b>Id</b>	19820001
<b>Navn</b>	Skeide
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.1982
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/169/19820001.pdf">https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/169/19820001.pdf</a>

---

**Delarealer**      **Delareal** 3 080 m<sup>2</sup>  
**Formål**      Industri

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.




---

<b>Id</b>	20250001
<b>Navn</b>	Framnes - Skeide
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering







## Tegnforklaring



### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Område for industri/lager
-  Område for fritidsbusetnad
-  Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mm)

### Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1. Landbruksområde)

-  Landbruksområde
-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg


### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

-  Privat veg
-  Frisiktsone ved veg



### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

-  Felles avkjørsel






### Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

-  Grense for restriksjonsområde


### Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Tenesteyting


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal


### Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftformål

-  Landbruksformål



### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)








-  Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringssonегrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje

-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



# Ulstein kommune

**Adresse:** Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

**Telefon:** 70 01 75 00

Utskriftsdato: 09.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

<b>Kommunenr.</b>	1516	<b>Gårdsnr.</b>	6	<b>Bruksnr.</b>	26	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Fløvegen 170, 6065 ULSTEINVIK								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
01108951	953	31.12.2025	Årsavlesning - stipulert	35

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



# Ulstein kommune

**Adresse:** Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

**Telefon:** 70 01 75 00

Utskriftsdato: 21.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

<b>Kommunenr.</b>	1516	<b>Gårdsnr.</b>	6	<b>Bruksnr.</b>	52	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
-------------------	------	-----------------	---	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

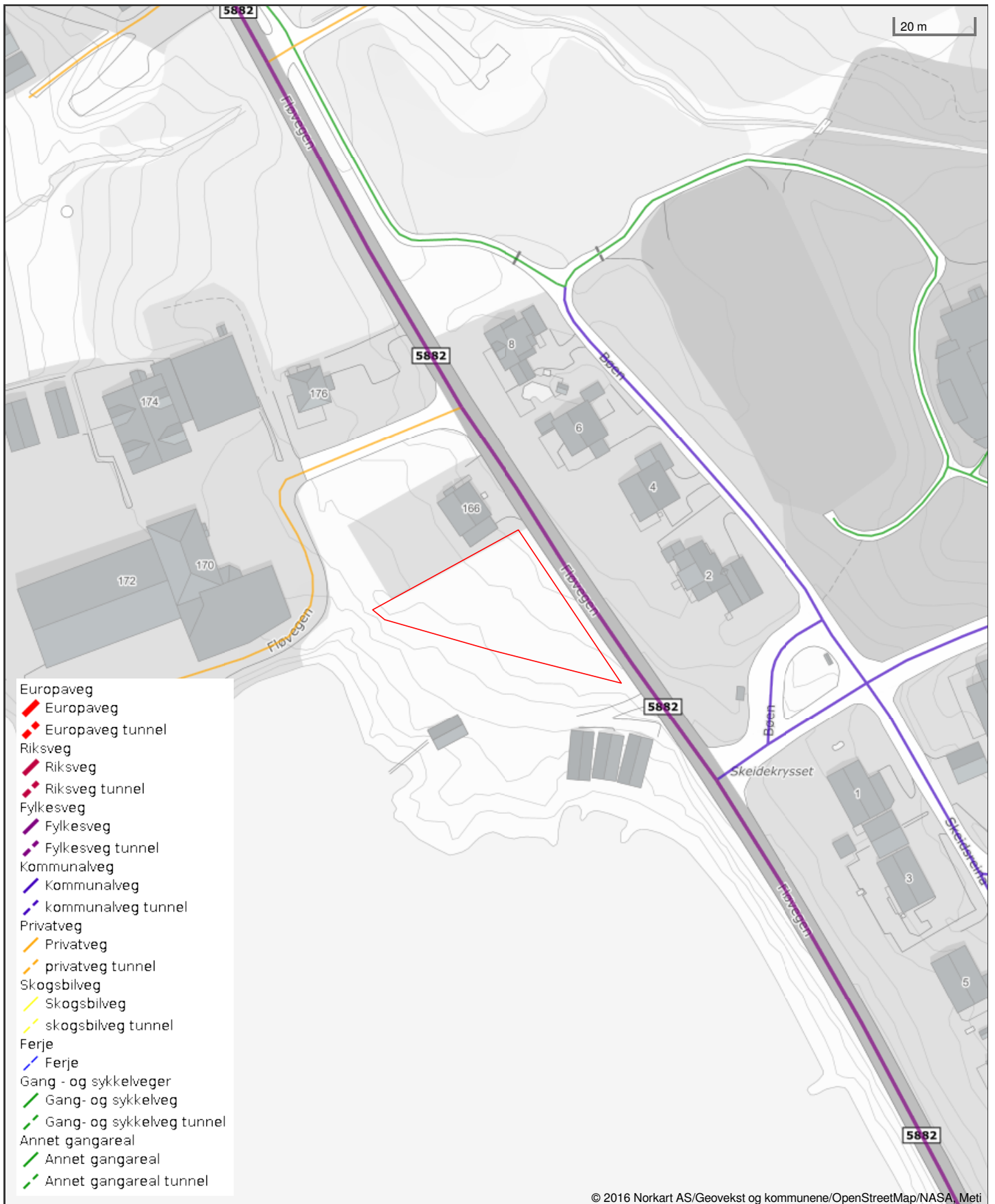
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

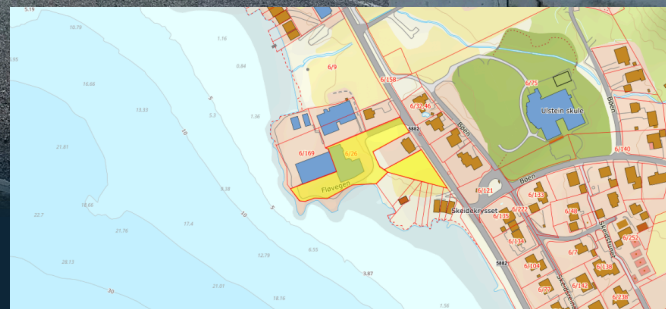
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





# Vegstatuskart for eiendom 1516 - 6/52//





# Verditakst

Næringseiendom

Fløvegen 170, 6065 ULSTEINVIK

Gnr 6: Bnr 26, 52

1516 ULSTEIN KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 13.03.2026

**kr 7 000 000**



møretakst

**AUTORISERT FORETAK**  
Sunnmøre Eiendom Takst AS  
Org.nr 911810239

# 1 Innholdsfortegnelse

---

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	6
3.1 - Eiendommer	6
3.2 - Fløvegen 170	7
4 - Verdivurdering	11
4.1 - Fløvegen 170	11
4.2 - Sammenlignbare objekter	14
4.3 - Teknisk verdi	14
5 - Bilder	15
6 - Vedlegg og kilder	16
7 - Forutsetninger	17
8 - Ansvarlig takstingeniør	18
9 - Versjoner av rapporten	19

## 2 Sammen drag

---

### Konklusjon/markedsvurdering

Fløvegen 170 er en kombinasjonseiendom fra 1949 med senere tilbygg/påbygg ved sjøen på Skeide i Ulsteinvik, med kontor- og verksted-/lagerarealer som i hovedsak fremstår funksjonelle, men med enkelte eldre bygningsdeler og forventet oppgraderingsbehov over tid. Beliggenheten er noe utenfor det naturlige næringsområdet, men har god adkomst, rikelig parkering og merverdi for aktører som kan utnytte sjønærhet og slipp.

Eiendommen har vært eierbenyttet og står i stor grad ledig, men vurderes å ha et utleiepotensial med stipulert markedsleie i størrelsesorden om lag 0,7 millioner kroner årlig for bygningsmassen, i tillegg til ca. 40 000 kroner i årlig inntekt fra solcelleanlegg. Det må påregnes noe tid og ledighet før full utleiegrad oppnås, og avkastningskravet er derfor satt relativt høyt, reflektert i blant annet en exit yield på 10,8 %.

Tomten er romslig med strandlinje og er i kommuneplan avsatt til næring, mens deler mangler detaljregulering; et moderat utviklingspotensial er hensyntatt som en engangseffekt på 1 million kroner.

Denne verditaksten er en oppdatert markedsvurdering basert på enkel befaring og kontantstrømsforutsetninger, ikke en teknisk tilstandsrapport. Samlet vurderes eiendommen som attraktiv for brukere og investorer som søker fleksible kombinasjonslokaler i regionen, med god oppside ved gradvis utleie og målrettede oppgraderinger, samtidig som ledighets- og standardrisiko må hensyntas.

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

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

### Kunde/rekvirent

Tussa Installasjon As  
Indrehovdevegen 67, 6160 HOVDEBYGDA

### Formål med taksten

Verditakst i forbindelse med eventuelt salg.

### Egne forutsetninger

Rapporten er kun en verditakst med en enkel befaring på eiendommen, og IKKE en tilstandsrapport på eiendommen.

Verditaksten er en oppdatering av takst fra 2022, ny enkel befaring er foretatt.

**Verdi**

kr 7 000 000

**Dato verdsetting**

13.03.2026

**Befaringsdato**

11.03.2026

**Tilstede på befaringen**

Frode Mauren

**Takstingeniør**

**Frode Mauren**

frode@moretakst.no

Tlf. 92236850

12.03.2026



Frode Mauren

(Oppdrag: be3e1345-5701-4b1a-a1ca-70a0655851ef - version 2)



# 3 Eiendom og bygninger

## Beskrivelse av område

### Områdebeskrivelse

Fløvegen 170 er en næringseiendom lokalisert i Ulsteinvik, et område kjent for sin maritime og teknologirettede aktivitet.

Eiendommen ligger litt utenfor det naturlige sentrum/næringsområde, men ligger fint til ved sjøen. Eiendommen har en beliggenhet langs Fløvegen i Ulstein kommune. Eiendommen er utbygd først i 1949 med senere tilbygg.

### Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen ved Fløvegen 170 har adkomst til Ulsteinvik sentrum via Fløvegen.

### Befolkningsgrunnlag

Ulsteinvik har en befolkning på rundt 6,200 innbyggere per siste offisielle tall, og det er en del av Ulstein kommune som har et større befolkningsgrunnlag - på ca 8 300 innbyggere..

Befolkningsgrunnlaget er sammensatt men med en arbeidsstyrke spesielt rettet inn mot maritime og tekniske yrker.

### Avstand til nærliggende områder

- Ulsteinvik sentrum 3 km
- Ålesund: ca. 46 km + ferge
- Volda: ca. 36 km
- Fosnavåg: ca. 32 km

Disse avstandene gjør Ulsteinvik til et strategisk plassert knutepunkt for forretningsvirksomhet som ønsker tilgang til regionale, nasjonale samt internasjonale markeder.

### Oppsummering

Eiendommen ligger på Skeide litt utenfor det naturlige sentrum/næringsområde, men ligger fint til ved sjøen. I området ligger ett par andre næringseiendommer, ellers i stor grad boligeiendommer + landbrukseiendommer. Det er kort avstand til Ulsteinvik sentrum.

## 3.1 EIENDOMMER

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1516 ULSTEIN	TUSSA INSTALLASJON AS	100,0%
Gårdsnummer	6	Eierform	Eiet
Bruksnummer	26	Tomteareal	3947m <sup>2</sup>
Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1516 ULSTEIN	Tussa Installasjon AS	100,0%
Gårdsnummer	6	Eierform	Eiet
Bruksnummer	52	Tomteareal	1048m <sup>2</sup>
<b>Totalt tomteareal</b>	<b>4995m<sup>2</sup></b>		

## 3.2 FLØVEGEN 170

### Verkstedbygning

Fløvegen 170  
6065 ULSTEINVIK

BTA 898 m<sup>2</sup>  
BRA 839 m<sup>2</sup>

Byggeår 1949  
Sefrak Nei  
Fredet Nei

Kommune 1516  
Gårdsnr. 6  
Bruksnr. 26

Kommune 1516  
Gårdsnr. 6  
Bruksnr. 52



### 2.ETASJE - KONTORDEL

BTA 245 m<sup>2</sup> 8 kontorer, 2 wc rom, resepsjon, møterom m/kjøkken, arkivrom etc.  
BRA 226 m<sup>2</sup>

### 1. ETASJE - KONTORDEL

BTA 238 m<sup>2</sup> 3 kontorer, garderobe/dusjrom, 3 wc-rom, inngangsparti etc, Delvis kjøkken.  
BRA 219 m<sup>2</sup>

### 1.ETASJE - LAGERHALL

BTA 393 m<sup>2</sup> Lagerhall  
BRA 374 m<sup>2</sup>

### MEZZANINETASJE - LAGERHALL

BTA 22 m<sup>2</sup> Lager  
BRA 20 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av byggstruktur/areal

Bygningsmassen består av to sammenbygde bygg. Kontorbygg over 2 etasjer + en lagerhall med innlagt mezzaninetasje.

Det er et kaldtloft over kontordel med adkomst via luke, ikke besiktiget.

### Beskrivelse av bygning

*Eiendommen første byggetrinn er fra 1949, mens tilbygg er i fra ca 1958.*

### Bygning generelt

- Næringsbygg med kontordelen over 2 etg + verkstedhall over 1.etg. Bygningsmassen er fra

forskjellige tidsepoker.

### **Drenering**

- Drenering fra byggeårene, ukjent type og omfang.

### **Grunn og fundamenter**

- Støpt gulv i kontordel.
- Støpt industrigulv verksteddel.
- Ukjent underliggende konstruksjoner, men antagelig betongfundamenier.

### **Ytterveggskonstruksjon**

- I hovedsak betongvegger som er platekledd innvendig.

### **Fasader**

- Fasadeplater er kledd med stålplater fra 2003.

### **Utvendige dører og vinduer**

- Vinduer i pvc/aluminium med 2-lags isolerglass i kontordel.
- Vinduer i aluminium med 2- lags isolerglass i verksteddel.
- Vinduer er fra ca 2003.
- Dører i aluminium og med 2-lags isolerglass.
- Leddport metall med portåpner, ca 4 x 4,8 m.

### **Takkonstruksjon**

- Over kontordelen er det tresperretak og taktro i tre, eldre papptaktekking.
- Skifertekking på tak over innganger.
- Over lagerhallen er det et betongtak som i 2017 ble utvendig isolert og lagt ny pvc/gummi taktekking.

### **Taktekking**

- Jfr beskrivelse under takkonstruksjon.

### **Etasjeskillere**

- Trebjelkelag mellom de to etasjene samt mot mezzaninetg.

### **Innvendige overflater**

- Innvendig er 2.etg i stor grad fra 2003. Det er parkett/laminat på gulv, malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Et kontor er oppusset senere tid med ny laminat etc
- Innvendig er 1.etg i stor grad fra 2003. Det er parkett/laminat/fliser på gulv, malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Inngangsparti har flislagte gulv.
- Lagerhall har malte betonggulv og malte vegger og tak.

### **Kjøkkeninnredning**

- Det er i 2.etg ei kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Integreerte hvitevarer; kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.
- Det er i den vestlige delen av 1.etg og montert inn ei kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, det er tilrettelagt for vanntilkobling, men ikke tilkoblet.

### **WC-rom/garderobe etc.**

- Det er i 2.etg to toalettrom med parkett på gulv, malte vegger og tak. Servant og vegghengt toalett.
- 3 stk WC rom i 1.etg med flislagt gulv -malte vegger - servant og wc.
- Garderobe/vaskerom i 1.etg med flislagt gulv og skyllerenne etc.

### **Sanitær primæranlegg**

- Innvendig røropplegget er i stor grad rør i rør system i plast, mindre deler med kobber.
- Avløpsrør i hovedsak i post.
- Ca 300 l varmtvannstank.
- Toaletter er EVAC-vacum-toaletter, pumpe er skiftet senere tid.

#### **Ventilasjon primæranlegg**

- Det er montert et balansert ventilasjonsanlegg på taket.

#### **Elektrisk primæranlegg**

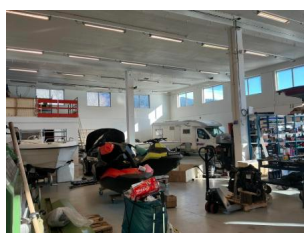
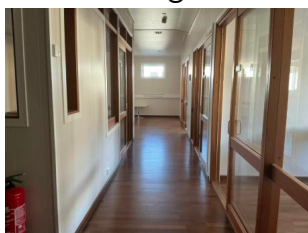
- El anlegg er tilpasset dagens virksomhet med automatsikringer i el skap etc.

#### **Varmeanlegg**

- Sentralvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme, opprinnelig varmekilde var sjøvann, men utkoblet nå. Anlegget er idag tilkoblet luft/vann varmepumpe.
- El varmebereder på 45 kW.
- Rørslynger kun i del av gulv i verkstedhall.

#### **Brann**

- Det er montert brannalarmanlegg og innbruddsalarm for hele bygget
- Brannslanger.



#### **Beskrivelse av område/tomt/regulering**

##### **Tomteforhold**

- Tomta er utnyttet med et hovedbygg med BYA på ca 700 kvm.
- Tomta er anvendt til en bygningsmasse som er utbygd i flere etapper første del i ca 1958, med senere tilbygg i 1958. Bygningsmassen består av kontorer etc over 2 etg og en større lagerhall over 1 plan.

##### **Adkomst**

- Eiendommen har adkomst fra Fløvegen

##### **Vann**

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger. Det er montert vannmåler.

##### **Avløp**

- Privat tilknyttet avløp med oppsamlingstank, betaler kommunal avløpsavgift.

##### **Regulering**

- Hoveddelen av eiendommen er IKKE regulert, men avkjørselsvegen etc samt ca 300 kvm er en del av ei boligtomt, ligger inne i reguleringsplanen for Skeide fra 2016.

##### **Kommuneplan**

- Avsatt til næring i kommuneplan.

##### **Parkering**

- Det er opparbeidet bra med parkering på egen grunn.

##### **Utbyggingspotensiale:**

- I taksten inngår to parseller på tilsammen knappe 4,8 mål, utifra dagens BYA på ca 700 kvm bør det normalt sett være muligheter for utvidelse, men utifra tomtas form vil det likevel by på utfordringer å få de trafikale/parkeringsmessige forhold til å fungere med økt utvidelse. Deler av tomta er og regulert til veg/bolig.
- Videre har eiendommen strandlinje og slipp, for en bruker som kan utnytte sjøbeliggenheten vil den ha en merverdi., hvorvidt eiendommen kan konverteres til andre formål f.eks. bolig er det ikke lagt noe føringer for i dagens kommuneplan, og derfor ikke vektlagt, men er en fremtidig potensiell utvikling.
- Det legges derfor inn en utviklingspotensiale på kr 1 000 000 utover avkastningsverdi.
- I tillegg har eiendommen et solcelleanlegg som generer ca 26 000 kwt - verdien av dette vil variere utifra strømprisen, men det legges inn en årlig inntekt på ca kr 40 000



# 4 Verdivurdering

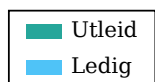
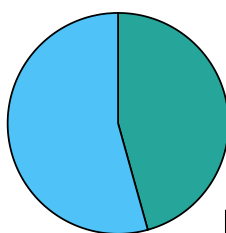
## 4.1 FLØVEGEN 170

### 4.1.1 KONTANTSTRØM

#### 4.1.1.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Inntekter fra solcelleanlegg ca	33	40	40	40	40	40	40	40	40	40	7
Kortsiktig leieavtale lagerhall	161	210	210	210	210	210	210	210	210	210	35
Ledig kontor etc	360	480	480	480	480	480	480	480	480	480	80
Utviklingspotensiale - engangsbeløp	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>554</b>	<b>1 730</b>	<b>730</b>	<b>730</b>	<b>730</b>	<b>730</b>	<b>730</b>	<b>730</b>	<b>730</b>	<b>730</b>	<b>122</b>



Utleid areal 374 m<sup>2</sup>  
Ledig areal 445 m<sup>2</sup>

#### 4.1.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Eierkost	83	100	100	100	100	100	100	100	100	100	17
Ledighet	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ledighet	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>233</b>	<b>200</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>17</b>

#### 4.1.1.3 KONTANTSTRØMSANALYSE

- Objektet har i mange år vært brukt av eier som driver el-installasjonsvirksomhet på eiendommen med ca 45 ansatte, men disse har flyttet ut og lokalene er nå i stor grad tomme.
- I vurderingen legges det til grunn at eiendommen blir vurdert i stor grad **UTEN** noe form for leieforhold, men ei stipulert markedsleie for dagens lokaler.
- Verkstedhallen på ca 393 kvm er for tiden utleid på en kortsiktig leiekontrakt (3 mnd oppsigelse) med en leie på kr 168 000 pr år. Denne leien vurderes å være noe under normal markedsleie som er stipulert til kr 210 000 for denne hallen.
- Det stipuleres en normal markedsleie for kontordelen over 1. og 2.etg på ca kr 480 000 eller ca kr 1079 pr kvm, og kr 590 pr kvm i lagerhall utifra bruksareal. Dette tilsier ca kr 690 000 pr år i leie for bygningsmassen med naturlig tilhørende uteareal.
- Det er på anlegget montert et solcelleanlegg som generer ca 26 000 kwt - verdien av dette vil variere utifra strømprisen, men det legges inn en merinntekt pr år på ca kr 40 000.
- Det legges også inn et ekstra utviklingspotensiale som en engangssum på kr 1 000 000

#### **Leiepotensial kontor og lager**

For bygget med ca. halvparten kontor og resten lager, oppgis det i vurderingsgrunnlaget en stipulert markedsleie på ca. 1 079 kr/m<sup>2</sup> for kontor og 590 kr/m<sup>2</sup> for lager utifra bruksareal, som samlet gir et potensiale på rundt 690 000 kroner per år for hele eiendommen. Dette er i tråd med markedsleie som observeres for kontor- og lagerlokaler beliggende i Ulstein og Saunesmarka, der kontorer og fleksible lagerarealer annonseres innenfor dette sjiktet.

Det legges videre inn ca kr 40 000 i "inntekt" fra solcelleanlegg.

I praksis varierer leienivået noe med standard, tilgang på parkering, og tilpasninger til leietakers behov, men det er fortsatt god etterspørsel etter godt plasserte små og mellomstore kombinasjonsbygg, spesielt dersom deler av arealet har vært løpende oppgradert. Det vil imidlertid være noe utfordrende å fylle opp hele huset med en gang, det legges derfor inn noe ledighet de første par årene.

#### **Vurdering av avkastningskrav**

- Ved beregning er det brukt en risikofri rente (10 år nullkupongrente) på 4,2 %. og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank.
- I forbindelse med kontantstrømsbasert verdsettelse av eiendommen er det benyttet risikopåslag for ulike risikokategorier. Disse er vurdert individuelt basert på eiendommens egenskaper, markedsituasjon og teknisk tilstand. Nedenfor følger en begrunnet gjennomgang av de anvendte risikopåslagene.

---

Markedsrisikoen er vurdert ut fra at eiendommen per i dag er i stor grad uten leieforhold. Fravær av leiekontrakter medfører usikkerhet knyttet til fremtidig kontantstrøm og gjør eiendommen mindre attraktiv for investorer. Det er benyttet en exit yield på 10,8 %, noe som indikerer at markedet krever høy avkastning for denne typen eiendom. Dette reflekterer en moderat til høy markedsrisiko, men ikke ekstrem. Det er ikke dokumentert høy omsetningsaktivitet i området, og det foreligger ingen konkrete utviklingsplaner som kan redusere risikoen. På bakgrunn av dette er markedsrisikoen satt til 3 %.

---

Objektrisikoen er vurdert lik markedsrisikoen, da bygningsmassen er delvis av eldre dato og står foran oppgraderings behov. Teknisk tilstand er ikke optimal, og det foreligger indikasjoner på svekket kurans. Dette kan påvirke eiendommens evne til å tiltrekke leietakere og generere stabile inntekter. Det er ikke oppgitt spesielle kvaliteter ved bygget som trekker risikoen ned, som fleksibel utforming eller høy energieffektivitet. På denne bakgrunn er objektrisikoen satt til 3%

---

Eiendoms risikoen er vurdert som lav. Eiendommen har bra beliggenhet og tilfredsstillende adkomstforhold. Det foreligger ingen kjente utfordringer knyttet til reguleringsstatus, naboforhold eller infrastruktur. Det er heller ikke identifisert forhold som begrenser eiendommens bruk eller utviklingspotensial. På bakgrunn av dette er eiendoms risikoen satt til 1,5 %.

---

Renterisikoen er vurdert som lav, til tross for et høyt rentenivå. Det legges til grunn at rentetoppen er nær, og at rentenivået vil stabilisere seg eller falle på sikt. Det er benyttet en risikofri rente på 4,2 %, og et realavkastningskrav på 10,3%, som allerede inkluderer en buffer for renteendringer. Kontantstrømmen vurderes som robust nok til å tåle moderate endringer i rentenivået. På denne bakgrunn er renterisikoen satt til 0,6 %.

Risikofri rente	4.24 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	3.00 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	3.00 %		
+ Eiendomsrisiko	1.50 %		
+ Renterisiko	0.60 %		
Nominelt avkastningskrav	12.34 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	10.34 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2026 (10 mnd)	554	233	321	321
2027	1 765	204	1 561	1 389
2028	759	104	655	519
2029	775	106	669	472
2030	790	108	682	428
2031	806	110	696	389
2032	822	113	709	353
2033	839	115	724	320
2034	855	117	738	291
2035	872	120	753	264
2036 (2 mnd)	148	20	128	40
<b>Sum</b>	<b>8 986</b>	<b>1 351</b>	<b>7 635</b>	<b>4 786</b>

### Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2036	768
Exit yield	10.8%
Nominell terminalverdi	7 111
Nåverdi av terminalverdi	2 221
+ Nåverdi av kontantstrøm	4 786
<b>Total verdi</b>	<b>7 007</b>

### 4.1.1.4 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

#### Markedsleie

	Nominelt avkastningskrav										
	9,84%	10,34%	10,84%	11,34%	11,84%	12,34%	12,84%	13,34%	13,84%	14,34%	14,84%
-25%	5 862	5 711	5 567	5 429	5 296	5 169	5 046	4 929	4 816	4 707	4 602
-20%	6 284	6 122	5 967	5 817	5 674	5 536	5 404	5 277	5 155	5 038	4 925
-15%	6 707	6 533	6 366	6 206	6 052	5 904	5 762	5 626	5 495	5 369	5 248
-10%	7 130	6 944	6 765	6 594	6 430	6 272	6 120	5 975	5 835	5 701	5 571
-5%	7 553	7 355	7 165	6 982	6 807	6 640	6 478	6 324	6 175	6 032	5 895
0%	7 976	7 765	7 564	7 371	7 185	7 007	6 837	6 672	6 515	6 363	6 218
5%	8 398	8 176	7 963	7 759	7 563	7 375	7 195	7 021	6 855	6 694	6 541
10%	8 821	8 587	8 363	8 148	7 941	7 743	7 553	7 370	7 194	7 026	6 864
15%	9 244	8 998	8 762	8 536	8 319	8 111	7 911	7 719	7 534	7 357	7 187
20%	9 667	9 409	9 161	8 924	8 697	8 478	8 269	8 068	7 874	7 688	7 510
25%	10 089	9 820	9 561	9 313	9 075	8 846	8 627	8 416	8 214	8 020	7 833

## 4.2 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m <sup>2</sup>
Sjøgata 13 Kombinasjonsbygg	07.04.2024	6 450 000	1 461	4 415
Brendehaugen 4 Kombinasjonsbygg	17.08.2024	7 900 000	1 155	6 840
Sjøgata 7 Kombinasjonsbygg	17.01.2025	9 325 000	2 625	3 552
Bjørndalsvegen 3a Kontor	02.04.2025	8 500 000	657	12 938
Storehølvegen 16 Kombinasjonsbygg	23.10.2024	8 200 000	2 162	3 793
Bjørndalsvegen 3 a Næring butikk/handel	19.01.2026	7 000 000	606	11 551
Brendehaugen 4 Næring industri	05.01.2026	6 900 000	300	23 000

## 4.3 TEKNISK VERDI

### Fløvegen 170

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	25 862 400
Diverse tillegg	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 12 931 200

**Teknisk verdi Fløvegen 170** **13 431 200**

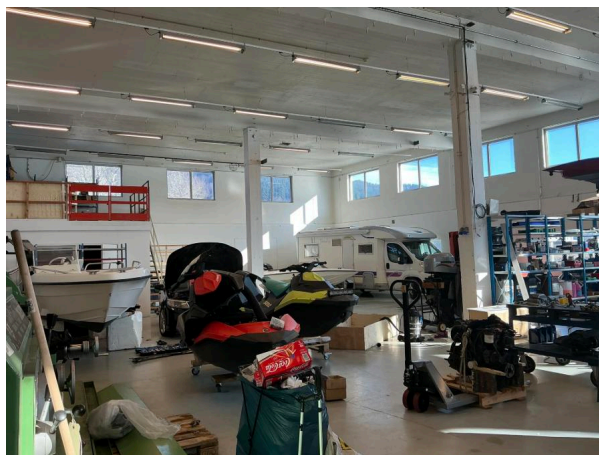
### Tomteverdi

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

Beregnet tomteverdi 4 000 000

**Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger** **17 431 200**

# 5 Bilder



## 6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringskart.pdf	12.03.2026		Ja
situasjonskart fløvegen 170.pdf	12.03.2026		Ja
Skeide brygge 1.etg.pdf	12.03.2026		Ja

# 7 Forutsetninger

---

Denne rapporten er en verditakstrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi.

## **Verditakst**

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

## **Arealmåling**

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

## **Leiekontrakter etc**

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg og finansiering av næringseiendommer.

# 8 Ansvarlig takstingeniør

## NORSK TAKST

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

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

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

## MØRETAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst  mintakst.com



NITO



# 9 Versjoner av rapporten

---

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	12.03.2026	
2	12.03.2026	Korrigerings vedlegg



# Tegnforklaring

<b>Tiltak</b>			Felles avkjørsel
	BygningTiltak		Felles gangareal
<b>VEG</b>			Felles parkeringsplass
	Annet vegareal	<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>	
	Avgrensning mot annet vegareal		Grense for restriksjonsområde
	Vegdekkekant	<i>Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12)</i>	
	Kjørebane kant		Bustader - frittliggjande småhus
	Autovern		Fritidsbuseiendom - frittliggjande
	Vegskulderkant		Tenesteyting
	Vegbom		Anna uteopphaldsareal
<b>Kyst</b>		<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</i>	
	Havflate		Veg
	Kystkontur		Fortau
	Kystkontur		Gang-/sykkelveg
	Kystkontur tekniske anlegg		Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Kystkontur tekniske anlegg		Annan veggrunn - grøntareal
<b>Innsjøer og vassdrag</b>		<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsforn</i>	
	Innsjø		Landbruksformål
	Innsjøkant	<i>Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)</i>	
	Innsjøkant		Faresone - Flomfare
	Kanal/Grøft		Sikringsone - Frisikt
	Elv/Bekk kant	<i>Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)</i>	
	Kanal/Grøft		Føresegningsområde
<b>Eiendomsinformasjon</b>		<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008</i>	
	Eiendomsgrense		Sikringssonегrense
	Eiendomsteig		Føresegningsgrense
<b>Abc</b>	Gårds- og bruksnummer	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
<b>Bygninger</b>			Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Bygningsdelelinje		Planen si avgrensning
	Grunnmur		Faresonegrense
	Taksprang Bunn		Formålsgrense
	Takriss		Byggjegrans
	Trapp inntil bygg, kant		Planlagt buseiendom
	Veranda		Bygninger som inngår i planen
	Bygningslinje		Regulert senterlinje
	Taksprang		Frisiktslinje
	Mønelinje		Regulert kant kjørebane
	Låvebru		Regulert parkeringsfelt
<b>Bygningsmessige anlegg</b>			Målelinje/avstandslinje
	Annet gjerde		Avkjørsel
	Steingjerde	<b>Abc</b>	Påskrift feltnavn
	Grunnriss/Hjelpelinje	<b>Abc</b>	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Flaggstang	<b>Abc</b>	Påskrift areal
	Flytebrygge	<b>Abc</b>	Påskrift utnyttning
	Molo	<b>Abc</b>	Påskrift breidde
	Trapp	<b>Abc</b>	Påskrift radius
	Flytebrygge utligger	<b>Abc</b>	Påskrift plantilbehør
	Lodrett forstøtningsmur	<b>Abc</b>	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
	Slipp/Krangang	<b>Høydeinformasjon</b>	
	Tank		Høydekurve 5m
	Stikkrenne		Høydekurve 1m
<b>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led)</b>		<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Frittliggjande småhusbuseiendom		Sikker grense - koordinatfesta
	Område for industri/lager		Usikker grense - ikkje koordinatfesta
	Område for fritidsbuseiendom		Fiktiv grense - ikkje koordinatfesta
	Allmenntilleggsforsamlingslokale (grendehus mm)		Eiendomsteig
<b>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1)</b>		<b>Abc</b>	Gårds- og bruksnummer
	Landbruksområde	<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
<b>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985)</b>			Godkj. Nybygg
	Kjøreveg	<b>VEG</b>	
	Anna veggrunn		Annet vegareal
	Gang-/sykkelveg		Avgrensning mot annet vegareal
<b>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.1)</b>			Gang/Sykkelveg
	Privat veg		Vegdekkekant
	Privat småbåthamn (land)		Kjørebane kant
	Privat småbåthamn (sjø)		Autovern
	Frisiktsone ved veg		Vegskulderkant
<b>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.led)</b>			Vegbom



# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.03.2026

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

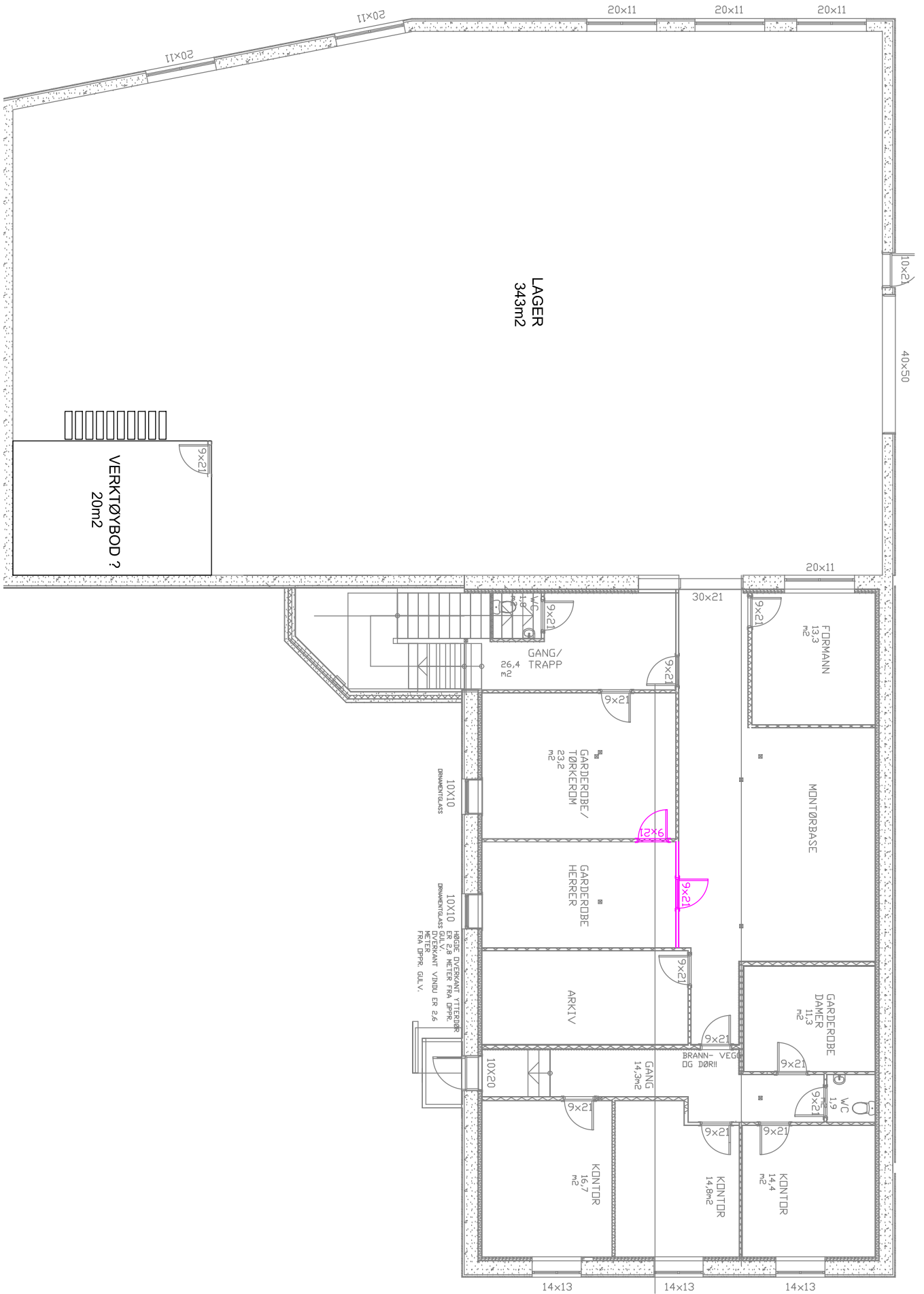


© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

<i>Kyst</i>	
	Havflate
	Kystkontur
	Kystkontur tekniske anlegg
<i>Innsjøer og vassdrag</i>	
	Innsjø
	Innsjøkant
	Kanal/Grøft
<i>Høydeinformasjon</i>	
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Sikker grense - koordinatfesta
	Usikker grense - ikkje koordinatfesta
	Fiktiv grense - ikkje koordinatfesta
	Eiendomsteig
	Abc
	Gårds- og bruksnummer
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Gang/Sykkelveg
	Vegdekkekant
	Kjørebane kant
	Autovern
	Vegskulderkant
	Vegbom
	Veg
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Steingjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Molo
	Trapp
	Flytebrygge utligger
	Lodrett forstøtningsmur
	Slipp/Krangang
	Tank
	Stikkrenne



LAGER  
343m<sup>2</sup>

VERKTØYBOD ?  
20m<sup>2</sup>

20x11

30x21

GANG/  
TRAPP  
26,4  
m<sup>2</sup>

GARDEROBE/  
TØRKEROM  
23,2  
m<sup>2</sup>

GARDEROBE  
HERRER

ARKIV

GANG  
14,3m<sup>2</sup>

KONTOR  
16,7  
m<sup>2</sup>

9x21

FORMANN  
19,3  
m<sup>2</sup>

MONTØRBASE

GARDEROBE  
DAMER  
11,3  
m<sup>2</sup>

W/C  
1,9  
m<sup>2</sup>

KONTOR  
14,5  
m<sup>2</sup>

BRANN-VEGG  
OG DØR

10x10  
DMMERINGLASS

10x10  
DMMERINGLASS  
HØRDE DVERKANT YTTEDØR  
DVERKANT GILV. 2.2  
DVERKANT VINDU ER 2.6  
FRÅ OPPR. GILV.

14x13

14x13

14x13

40x50

10x21

20x11

20x11

20x11

11x02

20x11

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

9x21

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

### Gjennomføring av budgivning:

**1.** På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

**2.** Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

**3.** Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

**4.** Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

**5.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

**7.** Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

**8.** Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

**1.** Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

**2.** Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

**3.** Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

**4.** Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

**5.** Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Fremgangsmåten ved budgivning

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

---

### Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

#### Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

#### Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

### Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

### Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

## 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.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prisme lamper 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 eiers 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.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.