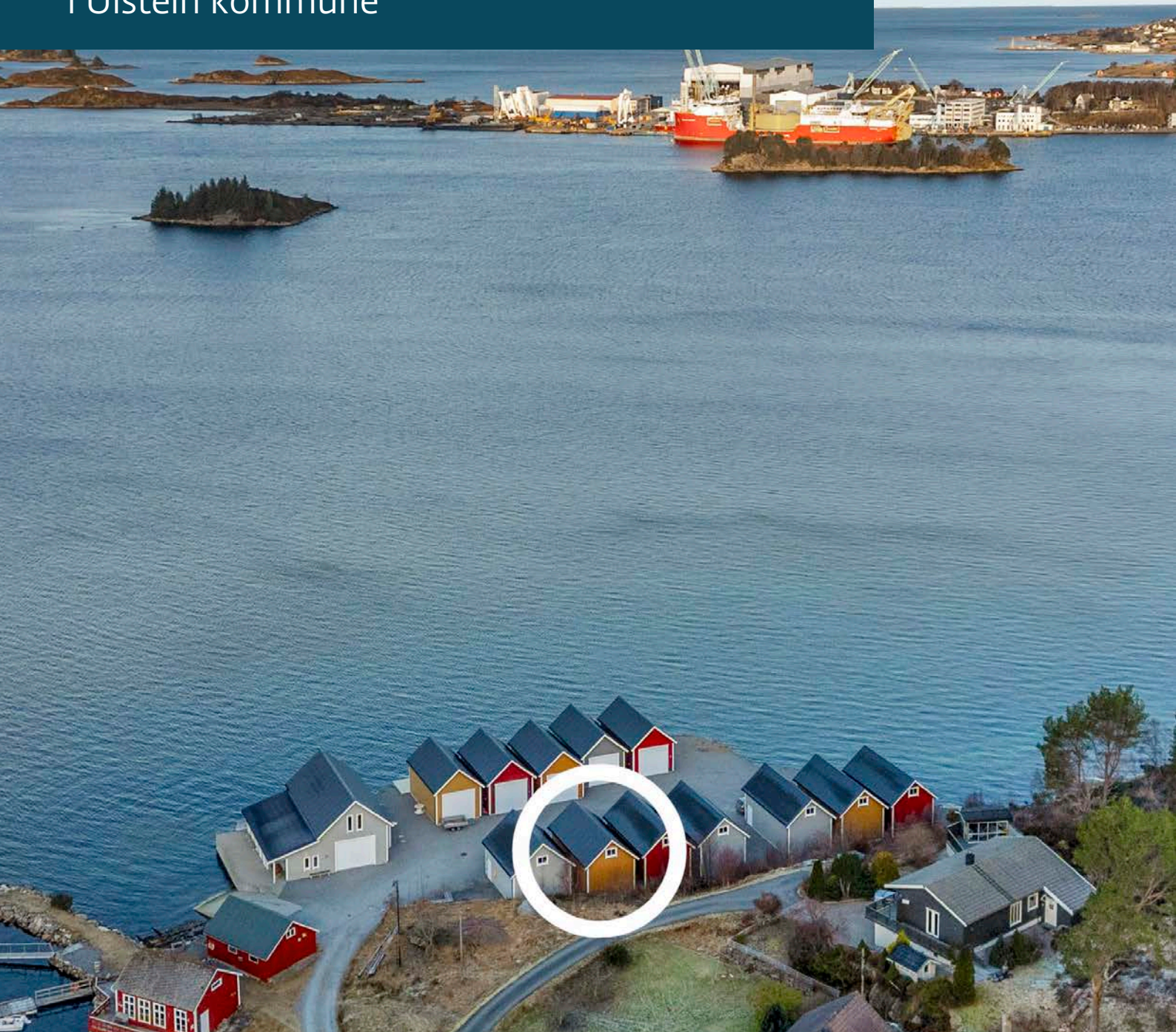


DIMNØYA - TUENESET

Nyare naust over 2 plan i etablert naustområde
i Ulstein kommune

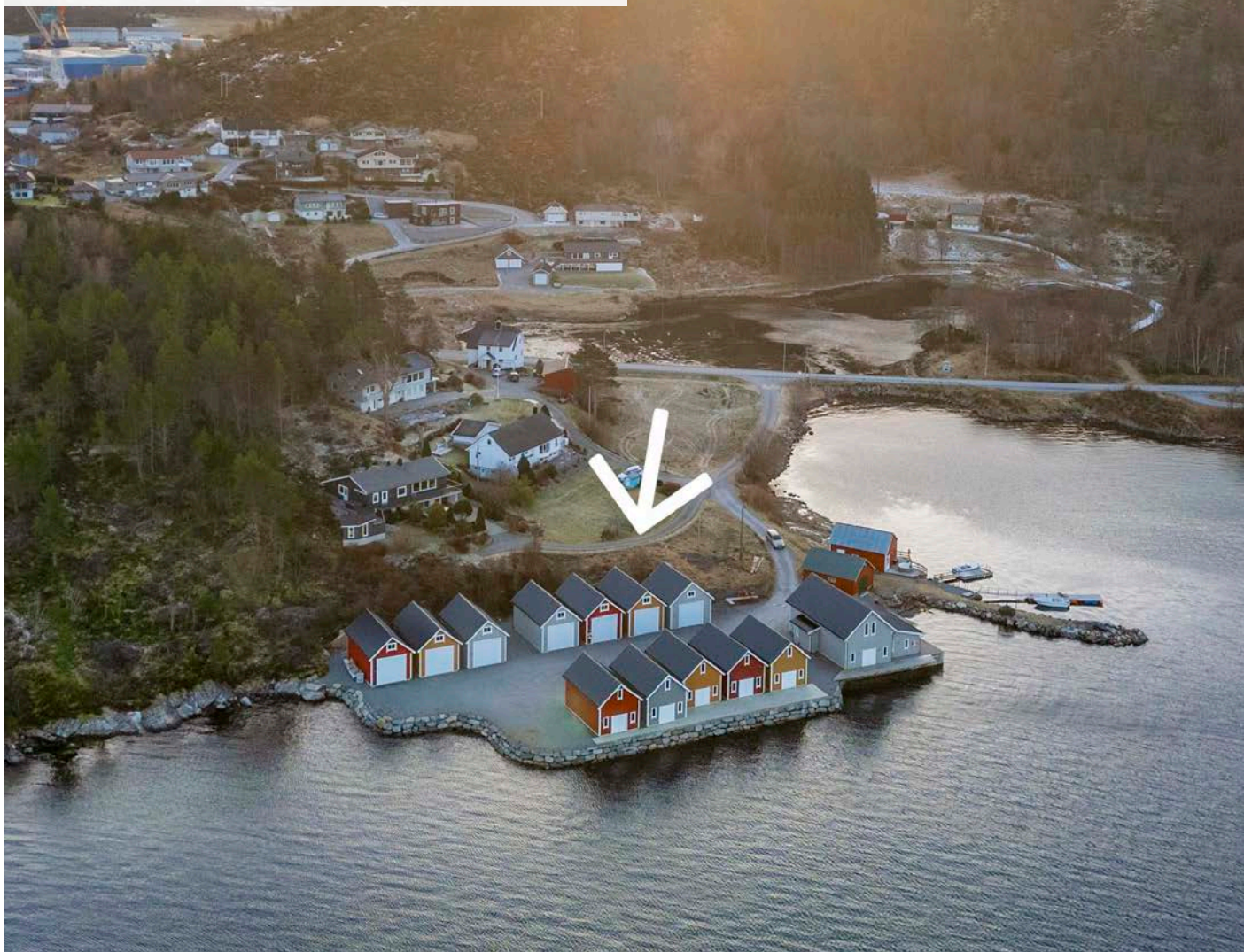


Legal
EgedomsmeKling



VELKOMMEN TIL TUENESET

Naustet har ei svært god beliggenheit på Tueneset langs Dimnøyvegen. Her kan ein nyte ein nydeleg utsikt utover havet med gode soltilhøve. Kort avstand til skule, barnehage og nærbutikk. Ca. 6 km til sentrum av Ulsteinvik med dei fleste fasilitetane.



FAKTA

Adresse Tueneset,
6065 ULSTEINVIK

Prisantydning Kr 1 390 000,-

Omkostninger Kr 35 920,-

Totalpris kr 1 425 920,-

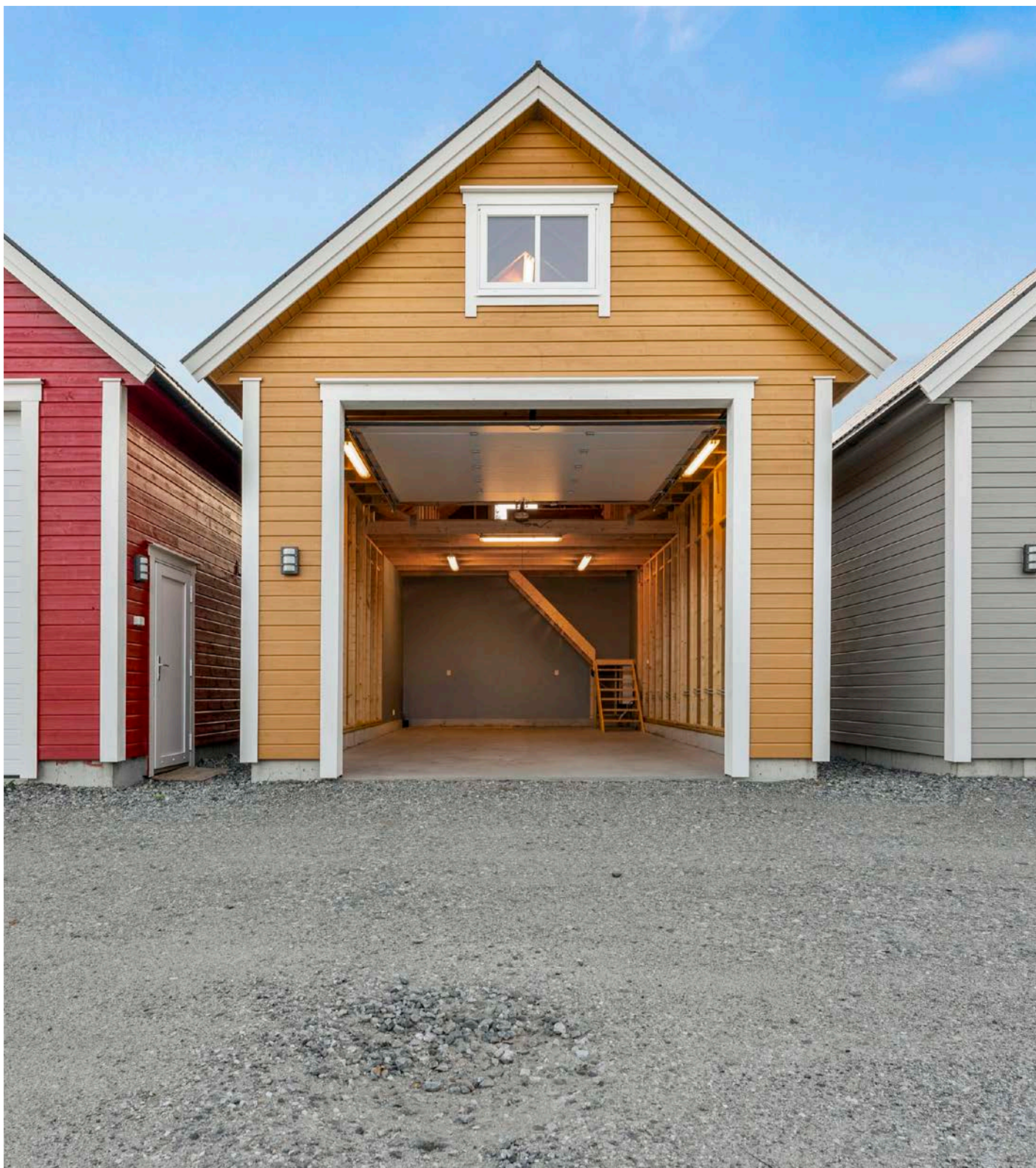
BRA42Eierform Eiet

Eiendomstype Fritidseiendom

Byggeår 2018

Tomt 2534 kvm eiet

Parkering Det er ikke etablert
parkeringsmuligheter på eller tilknytting til
eiendommen.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM EIGEDOMEN

Velkommen til Tueneset

Her finn du dette naustet som ligg i etablert naustområde på Tueneset, Dimna i Ulstein kommune.

Naustet vart bygd i 2018 og går over 2 plan. Har vorte brukt som lager til diverse av selger. I 1.etg. kan du vinterlagre din båt, bobil eller campingvogn. I 2.etg. har ein litt lavare takhøgde men god plass til kasser, møbler og diverse. Eigedomen ligg på idylliske Tueneset der det er oppført 12 naust i samme storleik, samt ei sjøbod. Opptrekk for båt som disponeres av sameie. Kan tas over om kort tid etter avtale.

PÅMELDINGSVISNING: Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning

Oppdrag

01012723

Eiendom

Tueneset, 6065 ULSTEINVIK

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 26, bruksnummer 5, seksjonsnummer 7 i Ulstein kommune.

Eier

Runar-Andre Vattøy

Prisantydning

Kr 1 390 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 35 920,-

Prisantydning kr 1 390 000,

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten.
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,
- 3) Tinglysingsgebyr kr. 585,
- 4) Boligkjøperforsikring kr. 12 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 425 920,

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 1 390 000,-

+ Totale omkostn. kr. 35 920,-

= sum kr. kr 1 425 920,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 1 200 000,-

Boligtype

Fritidseiendom/Naust

Eierform

Eiet

Arealer

BRA 42kvm

Bruksareal

1. etasje:

42 kvm Naustrom

Sekundærrom

1. etasje:

42 kvm Naustrom

Det er i 2.etg. hems/lagerplass på ca 34 kvm. golvareal. Men ikkje målbart areal p.g.a. for lav takhøgde

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Byggeår

Byggeår: 2018 ifølge Ulstein kommune.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Taktekking av steinbelagte metallplater med takrennesystem av aluminium. Takutstikk med rettkantbord i malt utførelse. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Yttervegger i

bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende bordkledning i malt utførelse. Deler av innvendig yttervegger har kledning av trefiberplater i malt utførelse. Plassbygget tretrapp til hems. Ringmur og gulv mot grunnen av betong. Vinduer av pvc med to lags glass. Ytterdør av pvc. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. El-opplegg lys, stikkontakter, tre faset strømuttak og sikringsskap med automatsikringer. Vannledning er innlagt.

Hems med et gulvareal på ca. 34 m². Arealet er ikke målbart pga. av etasjehøyde under 1,90 meter. Etasjehøyde hovedetasje ca. 3,20 - 3,60 meter.

Ovenstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Parkering

Det er ikkje etablert felles oppmerka parkeringsplasser. Ein bruker å parkere i front av sin egen seksjon.

Beliggenhet

Naustet har ei svært god beliggenheit på Tueneset langs Dimnøyvegen. Her kan ein nyte ein nydeleg utsikt utover havet med gode soltilhøve. Kort avstand til skule, barnehage og nærbutikk. Ca. 6 km til sentrum av Ulsteinvik med dei fleste fasilitetane.

Adkomst

Tilkomst via privat veg.

Grunnarealer

Flat vestvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet natursteinfylling mot sjøen, støpt betongdekke mot sjø fremste naustrekke, kai og en betongslipp. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold.

Tomteareal: 2534 m²

Tomt/Eierform: Eiet felles tomt

Oppvarming

Det er ingen form for varmekilder i naustet. Men lagt opp straum so ein kan koble til elektrisk straum etter behov.

Energiklasse

Det er ikke krav om energiattest for hus, leilighet eller hytte som er 50 kvadratmeter, eller mindre. Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din. Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A

som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunal info/gebyrer

Ifølge opplysninger ifrå Ulstein kommune er det eiendomsskatt på seksjonen på kr 395,- pr år pr 2022. Prognose for 2023 kr 396,- pr år

Det er planlagt å opprette betaling for vatn og felles vedlikehold av veg inn til egedomen på kr 500,- pr år. Endelig vedtak om dette ila kort tid. Dette ifølge opplysninger ifrå selger

Diverse

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappert samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1516/26/5/7:

19.06.2018 - Dokumentnr: 906210 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Næring

Sameiebrøk: 50/830

02.04.2019 - Dokumentnr: 389286 - Reseksjonering

Snr: 7

Formål: Næring

Sameiebrøk: 50/780

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av sameiebrøk

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Det er klargjort for utekran ihht vatn.
Det er ikkje tilknytt avløp

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger mellombels bruksløyve for oppføring av 12 naust (11 nye og ombygging av 1 eksist.), utfylling i sjø, flytebrygge m.m. den 28.06.2018.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningsloven §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest. Fylgjande merknader har blitt kommentert for å få utstedt ferdigattest:

1. Felles avfallshandtering for nausta (sameiget) er ikkje etablert og det er lagt opp til at den enkelte seksjonseigar/nausteigar sjølv tar ansvar for sitt eige avfall (dvs. tar det med heim).
2. Bruttoareal (BTA) for dette naustet og andre tilgrensande naust på område N5 er < 50 m2, men avstanden mellom byggverk i ulike brukseiningar (dei ulike nausta / eigarseksjonane) er < 2 meter. Kommunen legg til grunn at krav i TEK17 m/ veil. § 11-6 er oppfylt ved søknad om ferdigattest.
3. Dør (ikkje brannklassifisert) mot sørvest er montert utan at dette var del av opphavleg søknad og godkjenning. Revidert fasadeteikning – som utført – må leverast inn ved søknad om ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dør mot sørvest er montert og ikkje inntegnet i byggemeldte tegninger.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til reguleringsplan for Naustområde Tueneset med plan-id 20150001, datert 17.03.2016, er eiendommen regulert til annen veggrunn-tekniske anlegg, uthus/naust/badepus, annen veggrunn-grøntareal og småbåthavn. Boligen omfattes av kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 med plan-id 2017, datert 28.03.2019.

Sjå vedlagt info i prospekt eller gå inn på Ulstein kommune sine heimesider for nærmare informasjon.

Utleieadgang

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til fritidsformål.

Takst utført av

Tjervåg Øyvind Takstmann AS

Sammendrag av selgers egenerklæring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Tilleggs kommentar:

Skal ikke være noen feil eller manglet ved Naustet.

Meglernes vederlag

Fast provisjon kr 40 000,-
Markedsføring kr 13 900,-
Salgstilrettelegging kr 9 900,-
Oppgjørsgebyr kr 6 000,-
Visning kr 1 900,-

Salgsgaranti: Solgt eller Gratis.

Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av Oppdragsgiver uten at salg er kommet i stand, betaler oppdragsgiver ingenting til Megler. Det einaste ein må betale for, og som blir fakturert ved markedsføringstidspunktet, er salgstilrettelegging. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Hvitvaskingsreglene

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Egedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

12.12.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 05.12.2023.
- Verditakst datert 29.11.2023.
- Mellombels bruksløyve for oppføring av 12 naust (11 nye og ombygging av 1 eksist.), utfylling i sjø, flytebrygge m.m. datert 08.06.2018.
- Bygningsteikningar datert 11.11.2016.
- Vegstatuskart datert 05.12.2023.
- Reguleringsplankart datert 05.12.2023.
- Kommuneplankart datert 05.12.2023.
- Grunnkart datert 05.12.2023.
- Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031.
- Føresegner til detaljregulering for Naustområde Tueneset.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

For denne boligen har selgerne ikke tegnet boligselgerforsikring.

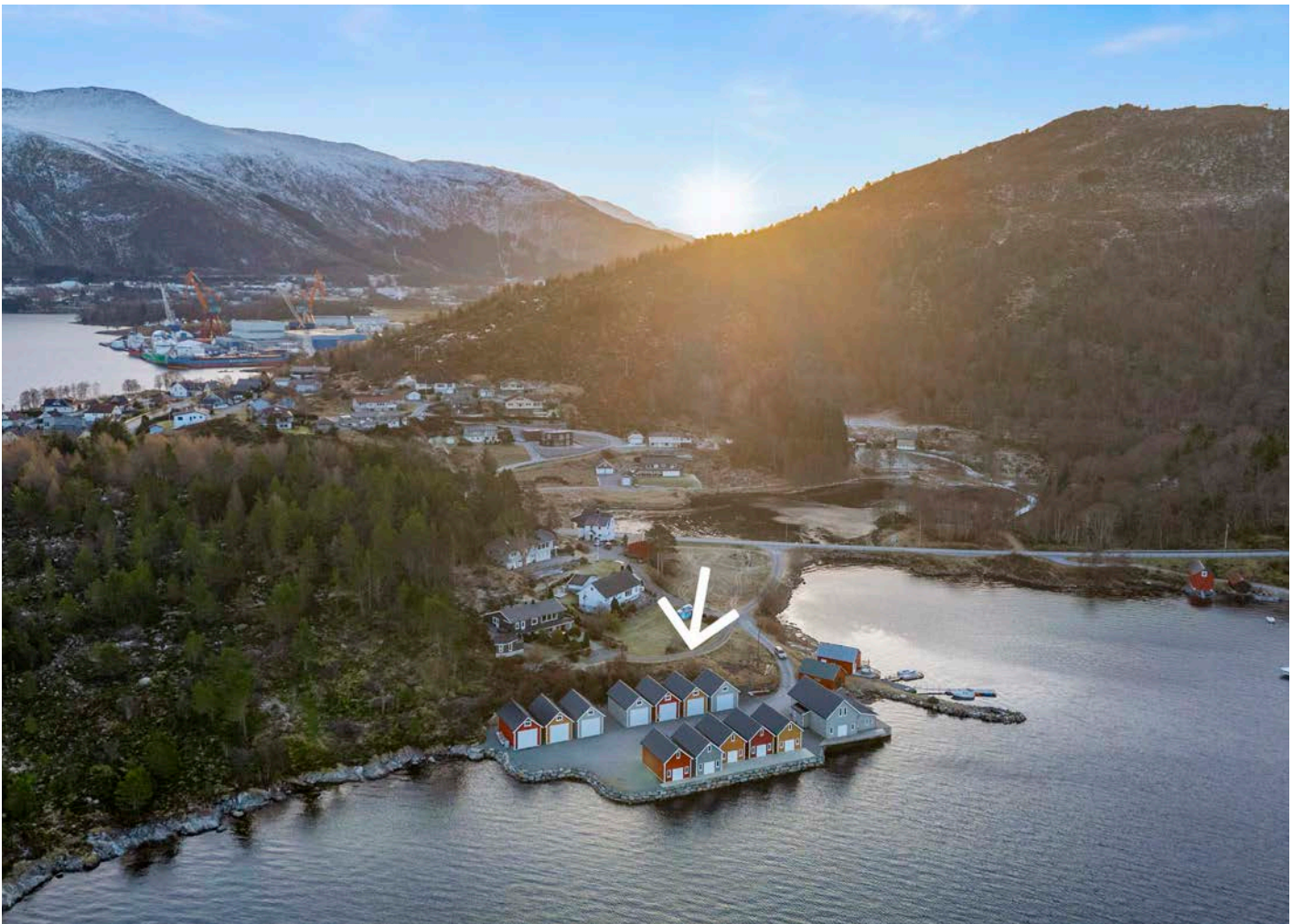
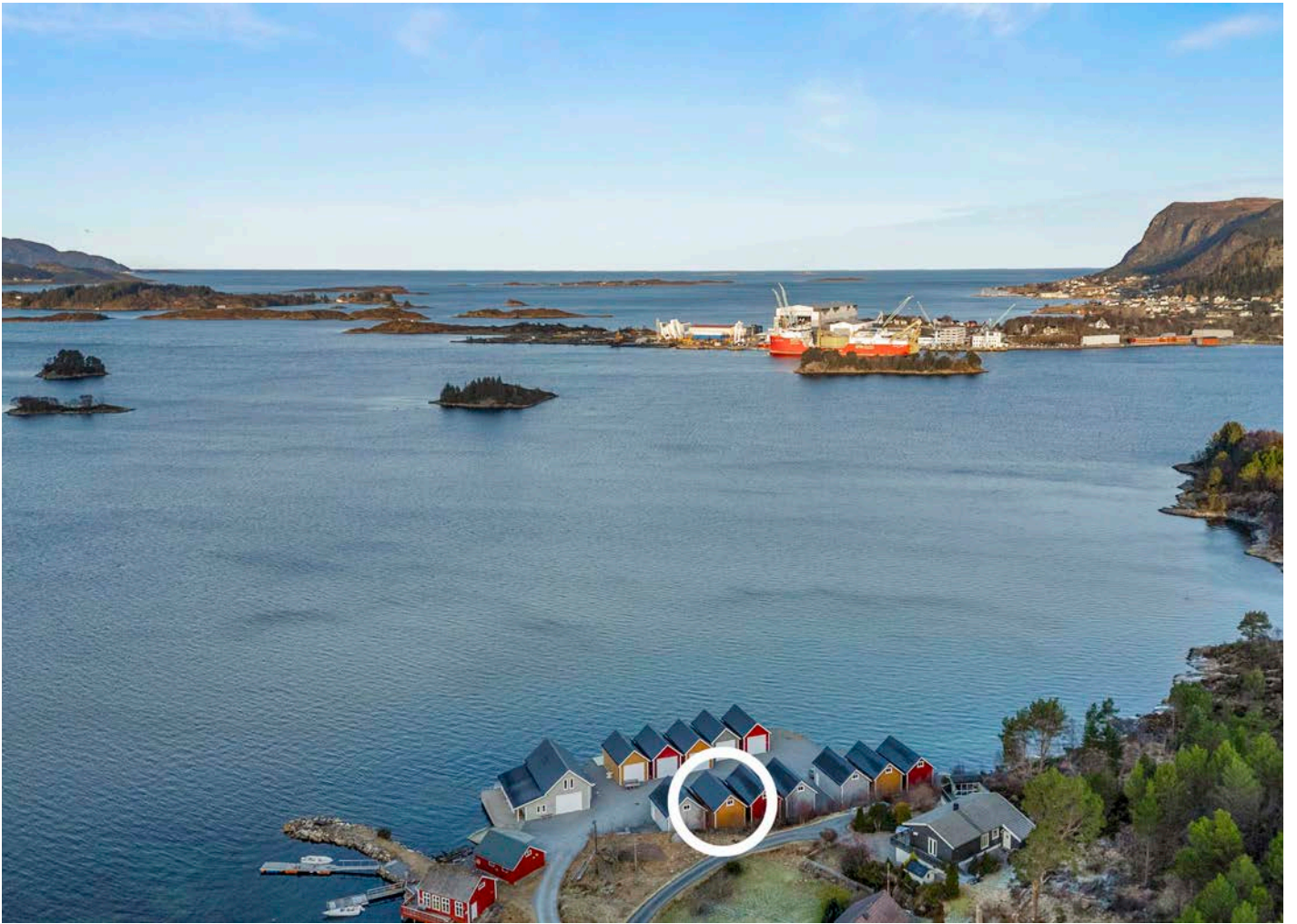
Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Informasjon om budgivning

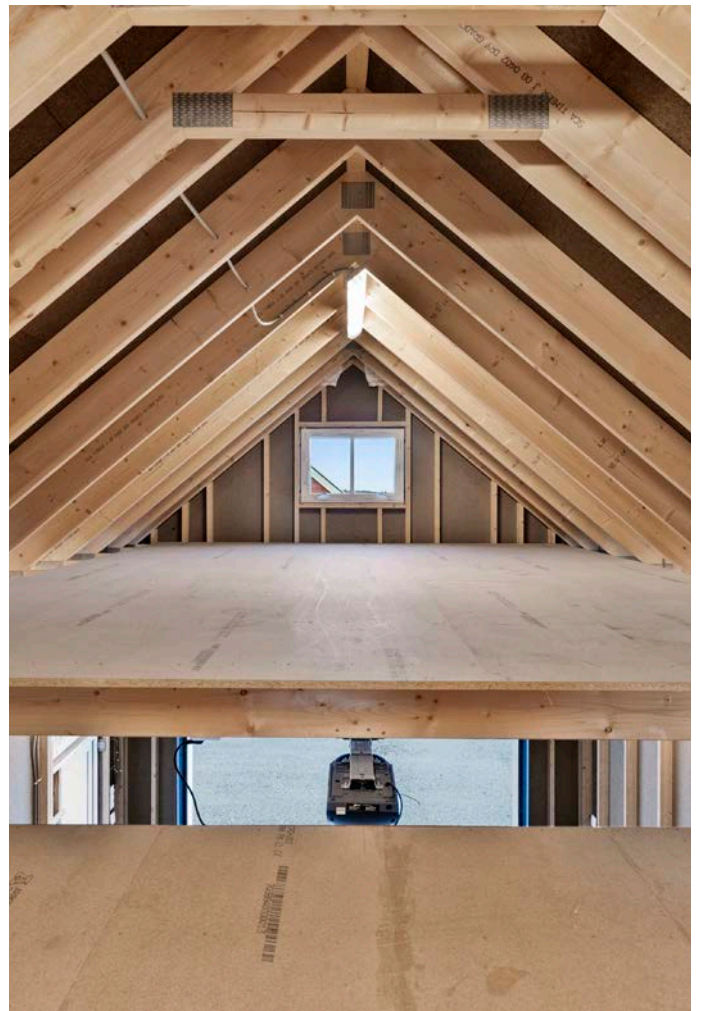
Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Budskjema ligg vedlagt prospektet. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere

budet før budaksept kan formidles til budgiver. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.









EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Legal EgedomsmeKling AS

Oppdragsnr.

01012723

Selger 1 navn

Runar-Andre Vattøy

Gateadresse

Tueneset

Poststed

ULSTEINVIK

Postnr

6065

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Runar-Andre Vattøy

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalenr.

6165279

Document reference: 01012723

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende bruksstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Skal ikke være noen feil eller manglet ved Naustet. Megler annso at Nauste kunne bli solgt for 1.390.000kr Teknisk verdi fra Talstmann 1.300.000kr og markedsverdi Takstmann 1.200.000kr Mvh Runar-Andre Vattøy

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Andre Vattøy	5db584e2c017488b99d9c8 77c61c568217861221	05.12.2023 13:17:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01012723

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Verditakst

📍 , 6065

📖 Ulstein kommune kommune

gnr. 26, bnr. 5, snr. 7

Markedsverdi

1 200 000

Areal (BRA): Naust 42 m²



Befaringsdato: 28.11.2023

Rapportdato: 29.11.2023

Oppdragsnr.: 11169-1505

Referansenummer: OQ1186

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS



Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets bruksareal/P-ROM</p> <p>42 m²/0 m²</p> <p><i>Naust: Uinnredet loft, Kott</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi</p> <p>Kr 1 200 000</p> <p>Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>				
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p>Kr 1 300 000</p> <p>Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table><tr><td>Markedsverdi</td><td>1 200 000</td></tr><tr><td>Konklusjon markedsverdi</td><td>1 200 000</td></tr></table>	Markedsverdi	1 200 000	Konklusjon markedsverdi	1 200 000
Markedsverdi	1 200 000				
Konklusjon markedsverdi	1 200 000				

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med kun en sammenlignbar eiendom omsatt i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Denne eiendommen er omsatt privat, og for denne eiendommen finnes derfor ikke. Eiendommen vurderes og være sammenlignbar, og markedsverdien er satt med bakgrunn i denne omsetningen. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør derfor verdifastsettelsen noe usikker.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	790 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **790 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 500 000

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **1 300 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hovedetasje	42	0	42		Naustrom
Sum	42	0	42		

Kommentar

Hems med et gulvareal på ca. 34 m². Arealet er ikke målbart pga. av etasjehøyde under 1,90 meter. Etasjehøyde hovedetasje ca. 3,20 - 3,60 meter.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet og kontrollert.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2023	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Runar-Andre Vattøy	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 Ulstein kommune	26	5		7	2534 m ²	Kommunekart	Eiet
Adresse 6065 Ulsteinvik							
Hjemmelshaver Vattøy Runar-Andre							
Eierandel 50 / 780							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i kort avstand fra sjøen på Tueneset på Dimna.

Adkomstvei

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollerte.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Reguleringsplan naustområde Tueneset med planidentifikasjon: 20150001. Arealformålsområde annen veggrunn teknisk anlegg. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Flat vestvendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet natursteinfylling mot sjøen, støpt betongdekke mot sjø fremste naustrekke, kai og en betongslipp. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Ref. Kommunekart.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
920 000	2020

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Naust

Byggeår

2018

Kommentar

Ambita

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt med bakgrunn i byggeår.

Beskrivelse

Taktekking av steinbelagte metallplater med takrennesystem av aluminium. Takutstikk med rettkantbord i malt utførelse. Takkonstruksjon av takstoler med undertak av trefiberplater. Etasjeskille i tre konstruksjon med sponplategulv. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende bordkledning i malt utførelse. Deler av innvendig yttervegger har kledning av trefiberplater i malt utførelse. Plassbygget tretrapp til hems. Ringmur og gulv mot grunnen av betong. Vinduer av pvc med to lags glass. Ytterdør av pvc. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. El-opplegg lys, stikkontakter, tre faset strømuttak og sikringskap med automatsikringer. Vannledning er innlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunekart			Gjennomgått	0	Nei
Ambita			Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Eqne forutsetninger

Regnskap for sameiet er ikke mottatt eller innhentet. Dette medfører at eventuell fellessgjeld og formue for sameiet ikke er hensyntatt i verdisettingen av eiendommen.

At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Kommunal informasjon for eiendommen er ikke innhentet og kontrollert av takstmann.

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordeelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takserings-skikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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



MELLOMBELS BRUKSLØYVE

etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71, § 21-10

Saksnr.	2017/80
Løpenr.	9833/2018
Utvalsnr	18/189

Ansvarleg søkjar	Tiltakshavar
Sporstøl Arkitekter AS Postboks 301 6067 ULSTEINVIK	Lars Atle Vågen Øvste Storegjerdet 2A 6065 ULSTEINVIK

Tiltak
Oppføring av 12 naust (11 nye og ombygging av 1 eksist.), utfylling i sjø, flytebrygge m.m.

Adresse	Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Ant. bueingar
Tueneset	26	5	7	0

Byggesøknad, dato	Søknadstype	Vedtak, dato	Vedtaksnr.	Løyve gjeld for
09.03.2018.	Igangsettingsløyve	03.05.2018.	D 18/129	Byggearbeid, 4 naust område N5 og 1 naust (rive/nytt) område N3
04.04.2017.	Igangsettingsløyve	05.04.2017.	D 17/99	Grunn-, veg- og betongarbeid m.m. for heile tiltaket.
30.12.2016.	Rammeløyve	23.02.2017.	D 17/27	Heile tiltaket.

Søknad om mellombels bruksløyve
Ansvarleg søkjar har levert søknad om mellombels bruksløyve, datert 05.06.2018, for dei 4 nausta (med snr. 6 – snr. 9) på område N5. Revidert gjennomføringsplan, datert 05.06.2018, er lagt ved. Søknaden inkluderer tilhøyrande uteareal med veganlegg (f_AV1), opphalingsanlegg for båt (f_AV2) og anna veggrunn/grøntareal (AV-g1). Planlagt dato for søknad om ferdigattest er ikkje opplyst.

Synfaring, merknader og eventuell frist for retting
Sakshandsamar har 27.06.2018 vore på synfaring i samband med utskriving av mellombels bruksløyve, noko som også kan verte aktuelt ved utskriving av ferdigattest.
<ol style="list-style-type: none">1. Felles avfallshandtering for nausta (sameiget) er ikkje etablert og det er lagt opp til at den enkelte seksjonseigar/nausteigar sjølv tar ansvar for sitt eige avfall (dvs. tar det med heim).2. Bruttoareal (BTA) for dette naustet og andre tilgrensande naust på område N5 er < 50 m², men avstanden mellom byggverk i ulike brukseiningar (dei ulike nausta / eigarseksjonane) er < 2 meter. Kommunen legg til grunn at krav i TEK17 m/ veil. § 11-6 er oppfylt ved søknad om ferdigattest.3. Dør (ikkje brannklassifisert) mot sørvest er montert utan at dette var del av opphavleg søknad og godkjenning. Revidert fasadeteikning – som utført – må leverast inn ved søknad om ferdigattest.
Frist for retting av forhold nemnd i pkt. 4 og 5 over innan søknad om ferdigattest.



Ulstein kommune
Teknisk etat

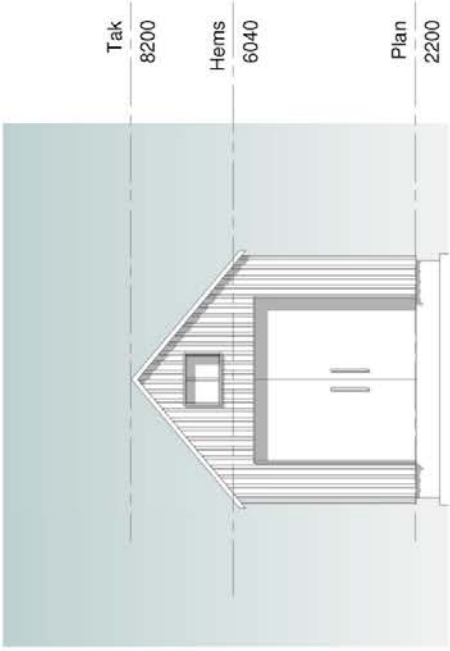
Generelle opplysningar

1. Attståande arbeid som er omfatta av søknaden må fullførast.
2. Etter at alt arbeid som er omfatta av søknaden er utført, skal ansvarleg søkjar be kommunen om å gje ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10.
3. Naustet har ikkje innlagt vatn / avløp.

Stad	Dato	Elektronisk godkjent av
Ulsteinvik,	28.06.2018	Anita Sundnes leiar plan- og bygningsavd. Arnfinn Rørvik ingeniør byggesak

Kopi sendt til følgjande	Bygning	Bruksareal (BRA)	
	Naust (snr. 7)	42,3	m ²
	Sum	42,3	m ²

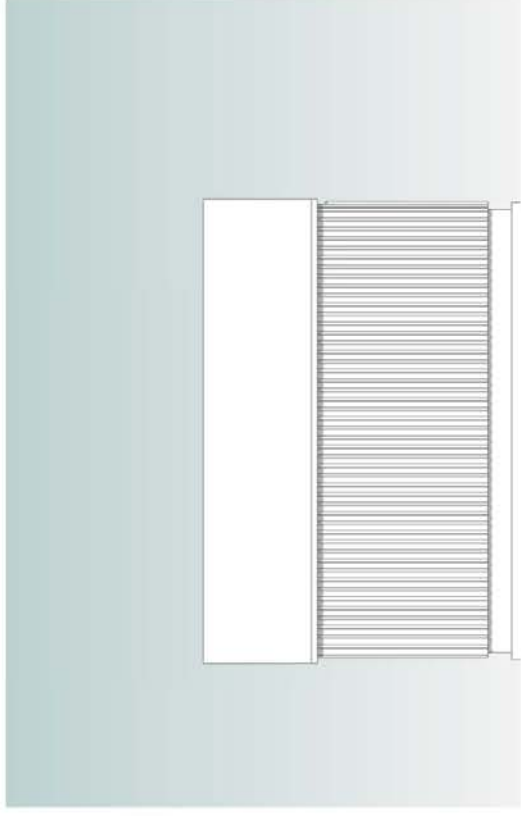
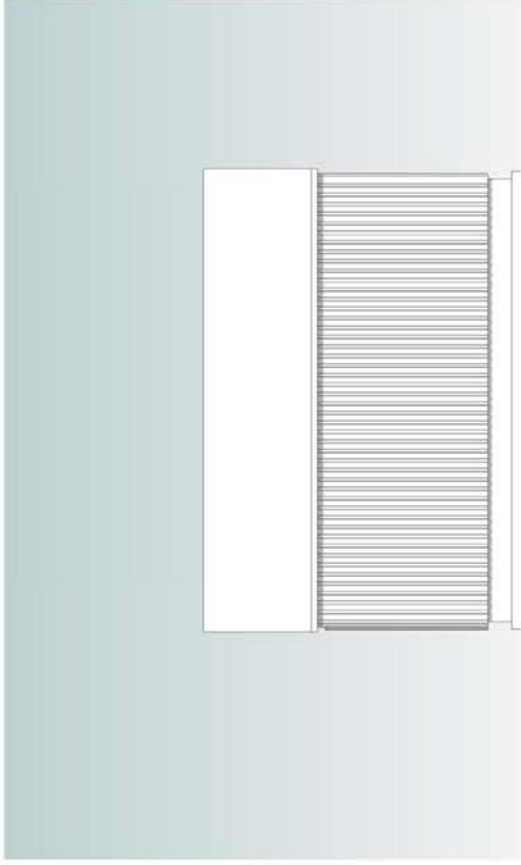
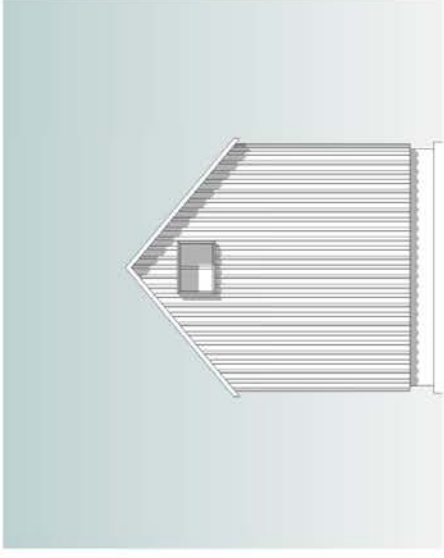
Vedtaket er eit enkeltvedtak, med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. VI.



0.63m² glassareal
1.5% glassareal

SUM 1.3m³ glassareal
SUM 3.0% glassareal

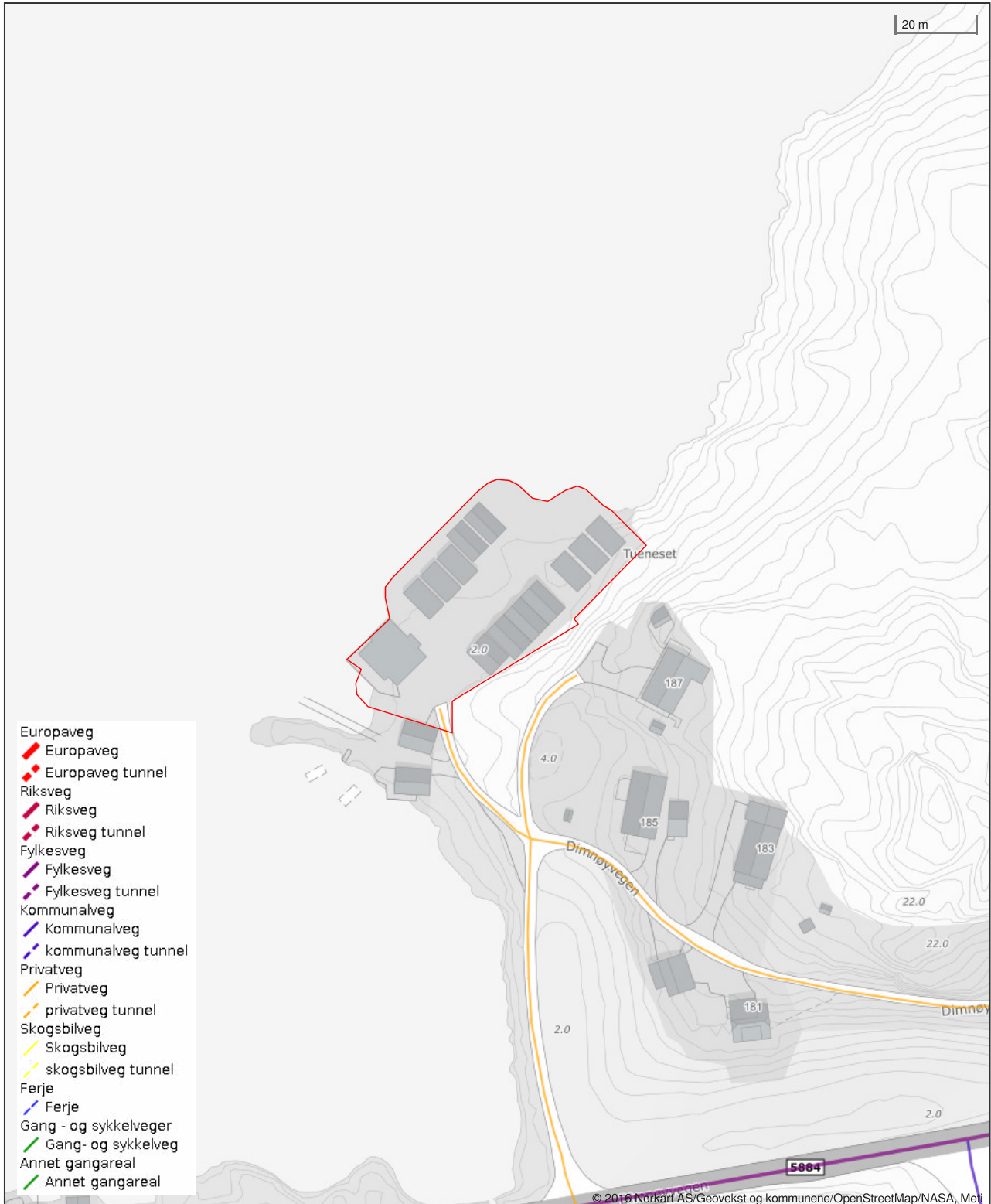
0.63m² glassareal
1.5% glassareal



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 26/5//



20 m





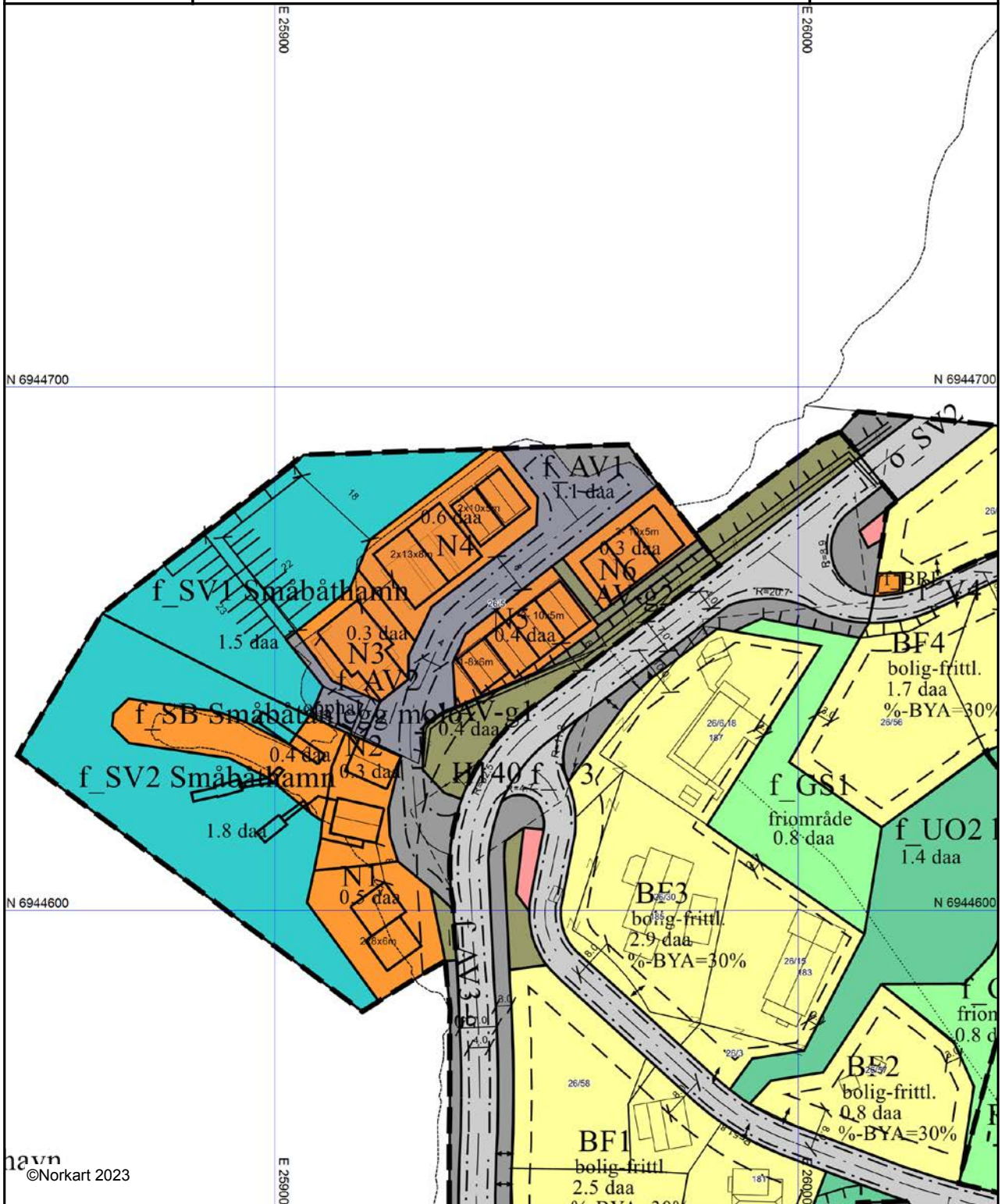
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 26/5/0/7
Adresse:
Dato: 05.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-33



havn
©Norkart 2023

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985)

- Kjøreveg
- Anna veggrunn

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

- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-

- Bustader - frittliggende småhus
- Bustader - konsentrert småhus
- Anna tenesteyting
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Uthus/naust/badehus
- Uteopphaldsareal
- Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

- Veg
- Køypeveg
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - tekniske anlegg
- Annan veggrunn - grøntareal
- Haldeplass/plattform
- Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

- Naturområde
- Turveg
- Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

- Småbåthamn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12-6)

- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegnsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringssonегrense
- Støysonegrense
- Føresegnsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og utbyggingsplanområde
- Planen si avgrensing
- Formålsgrænse
- Regulert tomtegrænse
- Eieidomsgrænse som skal opphevast
- Byggjegrænse
- Planlagt buseiendom
- Bygninger som inngår i planen
- Bygninger som skal fjernast
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerd
- Målelinje/ avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøgde
- Abc Påskrift plantilbehør



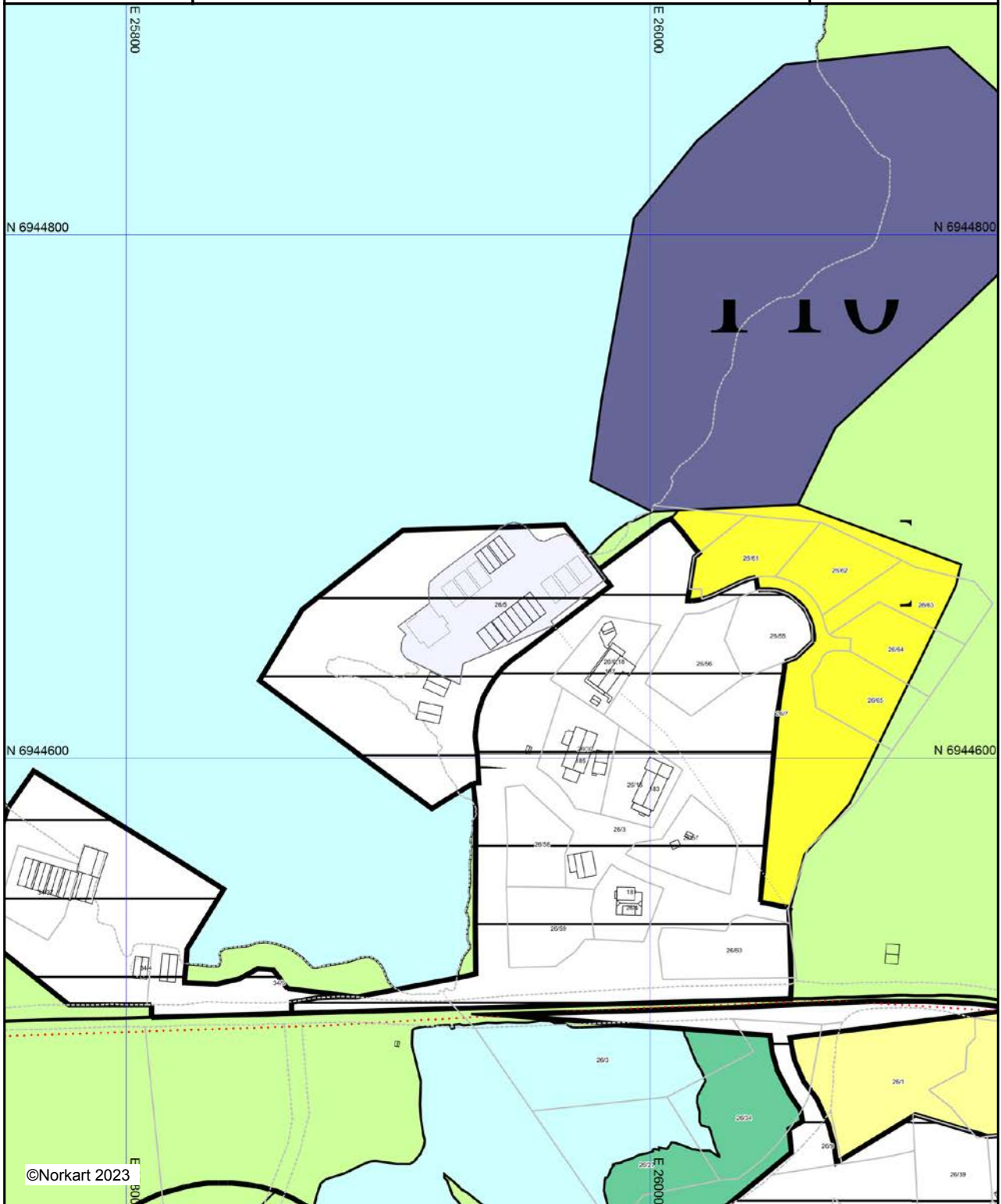
Ulstein kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 26/5/0/7
Adresse:
Dato: 05.12.2023
Målestokk: 1:2000







UTM-33




- 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)

-  Bustadar - noverande
-  Bustadar - framtidig
-  Fritids- og turistformål - framtidig
-  Uteopphaldsareal - noverande




Landbruks-, natur- og friluftformål 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






Omsvnsone (PBL2008 §11-8)

-  H310-Faresone - Ras- og skredfare
-  H540-Angittomsvnsone - omsyn grønnstruktur
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde

Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsvnsonegrense
-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift



Ulstein kommune

Grunnkart

Eigedom: 26/5/0/7
Adresse:
Dato: 05.12.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eigedomsgsr. nøyaktig <= 10 cm	Eigedomsgsr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eigedomsgsr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigedomsgsr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigedomsgsr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigedomsgsr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigedomsgsr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.



ULSTEIN KOMMUNE



Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031

Føresegner og retningslinjer

Vedteke i Ulstein kommunestyre sak 19/29
28.03.2019

NasjonalArealplanID
1516 2017

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

Sist revidert 11.11.2019

Innhald

§ 1	PLANKRAV, REKKJEFØLGJEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALAR.....	5
§ 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>Omlegging 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
§ 2	KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING	8
§ 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
§ 3	LANDSKAP OG GRØNSTRUKTUR	9
§ 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
§ 4	SAMFERDSEL, PARKERING OG HAMNEOMRÅDE I SJØ	10
§ 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 elbil</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
§ 5	HANDEL, NÆRING OG SENTRUMSFUNKSJONAR	13
§ 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
§ 6	SKILT OG REKLAME	14
§ 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
§ 7	AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG	14
§ 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
§ 8	AREALFORMÅL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER	20
§ 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
§ 9	MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHEIT.....	21
§ 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>Byggjegrenser 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
§ 10	OMRÅDE MED RESTRIKSJONAR	24
§ 10.1	OMSYNSONER, JF. PBL § 11-8 OG § 11-10.....	24
§ 10.1.1	<i>H110 Tiltak i nedslagsfelt for drikkevatt, 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 Byggjegrense 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 byggjesakshandsaming 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 frådøling, 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 bustadføremål, 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 eigeedom. 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 hovudløysingar 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 tilsvarande detaljeringsgrad og gje god planavklaring i høve kva tiltak planen gjev heimel for. Eit privat framlegg til detaljreguleringsplan bør normalt vise:

- tomtgrenser (juridisk line 1218 u:1203/1204)
- byggegrenser ev. byggeliner eller planlagde bygg (juridisk line 1218 u: 1211/1212/1213)
- høgder på større bygningar skal fastsetast 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 fastsetast 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 frisiktsoner, faresoner, bandleggingssoner m.v.
- felles leikeareal, renovasjonspunkt og andre fellesområde (fellesområde skal ha påskrift f_ og i føresegna må det gå fram kva eigeodomar 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.

Plandokumenter 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 innfor 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, trafikktryggingssplanen, 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 utbyggingssaker med 20 eller fleire bustadeiningar, eller der utbygginga omfattar meir enn 2 000 m² 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 m² BRA.

Utover dette skal utbyggingsavtale alltid vurderast der det er gjeve rekkefølgjeføresegner i arealplan (kommuneplan, kommunedelplan, regulerings- og utbyggingssplan (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 m² 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 m² 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 m² 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
- Forskoting 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 avfallsløysing 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 tiltaket sine 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.
- Enkeltbygg 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 ligge føre ei fagleg estetisk grunnleggjeving.
- 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 leggjast 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 sikringssone. 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 offentlig 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, gangveggar, 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 turveggar, hovudstiar, tråkk og andre gang- og sykkel samband 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 Byggeforsbod 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 friluftsiresser definert ei Byggeforsbodsgrense, jf. pbl § 11-11 nr. 5. Innanfor desse grensene kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forsbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksveggar, 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 byggeforsbodet. 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 byggeforsbod 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 søknadspiktige tiltak etter § 20-1 skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet.

Korte og trafikksikre 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 leggast 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 syklende, skilt frå gangtrafikken der dette er gjennomførbart. Det skal leggast vekt på å sikre trygg kryssing, med gode lys- og siktforhold.

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

- Opparbeiding/ending av avkøyrslø 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 avkøyrslø fastsetjast kva kategori veg det er snakk om (hovudveg, samleveg eller tilkomstveg).
- Stigning på avkøyrslø kan vere maks. 1:8 med utflating mot kommunal veg på 1:25 i minimum fem meters lengde. Dette skal dokumenterast ved lengdeprofil.
- For avkøyrslø frå veg med veggroft skal det leggast stikkrenne gjennom avkøyrslø. Minste diameter på rør skal vere 160 mm (6"). Til stikkrenne skal det nyttast vegrør eller tilsvarande rør med mufte (ikkje rørbitar eller rør utan mufte). Stikkrenna skal gå min. 0,4 meter utom fylling for avkøyrslø.

- e. Avkøyrsløse med tilhøyrande stikkrenne skal haldast ved like av grunneigar eller brukar, utan omsyn til kven som har bygt eller kosta avkøyrsla.
- 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 tilsvarende krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² 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 m² 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 m² bruksareal BRA. For bilverkstader og servicestasjonar er kravet 3 biloppstillingsplassar pr. 100 m² 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 fastsett 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 sykkelklass pr. 200 m² BRA
- b. Bygg for handel, service og publikumsbygg elles (restaurant, kafé, forsamlingslokale, offentlege bygg, idrettsanlegg m.v.): 1 sykkelklass pr. 100 m² BRA
- c. Bustadblokker med fleire enn 10 bueningar: 1 sykkelklass for bueningar opp til 100 m² BRA, 2 sykkelklassar for bustadeiningar over 100 m² BRA.
- d. Skular: 1 sykkelklass 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 verksemder 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 deler 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 bueningar, 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 handelsverksemdar 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 Halsekerdalen,

I næringsområda N/F5 og N/F/B6 kan det ikkje etablerast industri eller annan støyande eller forureinande verksemdar. 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 omkringliggende 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 toverretta 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 m² 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. Førsetnaden 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 innhenta 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 m². I bratt terreng kan tomtene vere inntil 1000 m². 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 frittliggande 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. Vindaug 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 m² BYA. Garasjar på landbrukseigedomar, eller på eigedomar som ligg landleg til, kan etter nærare vurdering byggast med inntil 70 m² 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 utkøyninga 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 m² 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 eigdommen 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 m².
- 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 m² 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 m².
- 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, platting eller andre stengsler i område for rorbuer som hindrar ålmenta sin tilgang til strandsona.

Bygg med rorbufunksjon kan oppførast med inntil 70 m² 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 bueningar i område **Fr101 Garnes**: inntil 4 bueningar.

§ 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 m² 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 m² 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 m², 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 m² 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 terrengtilhøva 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) Vindaug må vere av avgrensa storleik og samsvar 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 båttopprekk 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 m². Tillate BRA er inntil 70 m².

Ferdig golv i hyttene skal plasserast i intervallet 2,5 – 2,7 over NGO kote avhengig av terrengtilhøva 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 vindaug 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/utleigehytter 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/utleigehytter. Utleigehytter 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/utleigehytter i samsvar med føringane over. Området skal opparbeidast med høg kvalitet. Eksisterande strand skal ivaretakast i planen, og leggest 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 verknaad. Sjå også § 10.2.1 om gjennomføringszone H810_6.

§ 7.2 Fortetting av sentrumsnære bustadområde, 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 framtrødande 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 høgdene 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 uteoppaldsareal:

- Uteoppaldsareal 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 støynivå 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 Uteoppaldsareal for bustadar

- Einebustadar skal ha min. 100m² uteoppaldsareal pr. bustad.
- Rekkehus og fleirmannsbustadar med inntil 4 bustadar skal ha min. 50 m² uteoppaldsareal pr. bustad
- Terrassehus, blokker, feltutbyggingar, bygg med mindre husvære og husvære i forretnings- og kontorbygg skal ha uteoppaldsareal min.20 % av samla BRA til bustadformål. Uteoppaldsarealet skal fordelast på

private og felles uteoppfallsareal, og samla felles uteoppfallsareal skal vere minst 150-250 m² 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 byggetiltak skal det for kvar buening settast av min. 50 m² 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.

Leikeplastypar		Maks. gangavstand frå bueninga	Minimum storleik	Minimum av utstyr
1	Nærleikeplass (dimensjonert for opptil 20 bueningar)	50 m	200 m ²	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 ²	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 ²	Balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

I fortettingsområder kan nærleikeplassen inngå i det minste samla felles uteoppfallsarealet for bustadane (SFUA). Det skal utarbeidast reguleringsplan som gir minste uteoppfallsareal (MUA) og fordeling mellom privat, felles og samla felles uteoppfallsareal (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 naboeigedommane
- 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 avfallsbrønnar, avfallsbeholdarar og tilkomst til disse
- lokal handtering av overvatn

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

Ved regulering av småbåthamner skal det leggast 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 einskilde 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 avfallsøysingar 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 for 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 frådeling 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 kårustad (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 breidde 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 breidde 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 minimumsbreidde 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 leggest 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, trasè 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 Gamleeidet 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 område 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

Søknadspiktige 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 m³ 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 reguleringsplanar skal ha ei risiko- og sårbarheitsanalyse, jf. pbl. § 4-3.

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

§ 9.2 Høgdeplassering 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 leggjast 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 leggjast 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 leggjast 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 støyskjermer, 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 leggjast til grunn:

- Skjermer 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
- Skjermer skal plasserast på ein slik måte at frisktsoner blir ivaretatt
- Unngå lange samanhengande skjermer. Dersom skjermene skal dekke eit større område, er det viktig at det blir brukt visuelle eller konstruksjonsmessige verkemiddel for å unngå korridoreffekt og monotoni
- Skjermer 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 verksemdar

§ 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 grøne 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 leidningsnettreduserast 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 tilfredsstillande 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. forureiningsforskriftens 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 sikringsone – 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 byggjegrænsene/omsynssoner 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 naudsynete 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 høgspenlinjer 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 fellesløyving 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 fellesløyving 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 Detaljeringssone, 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 leggjast 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 føresegnene 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 gje rettleiing ved handsaming av dispensasjonssøknadar.

H510 og H550 – jordvern og kulturlandskap i landbruket

- I sonene skal dei oppgjevne omsyna tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- 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 bekkelar 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 tilleggjast stor vekt for arealbruken, bygge- 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 bekkelar 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 tilleggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, bygge- 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 bekkelar 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

FØRESEGNER TIL DETALJREGULERING FOR

Naustområde Tueneset.

Datert 11.06.2015, rev. 09.02.2016 PlanID: 20150001.

Godkjend av Ulstein kommunestyre
den 17.03.2016 sak KST PS 16/15

§ 1 GENERELT:

- 1.1 Reguleringsplanen er utarbeidd som detaljplan i samsvar med PBL 2008. Reguleringsføresegnene gjeld innafør det området som er synt med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Føresegnene kjem i tillegg til dei til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.
- 1.3 Etter at reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

§ 2 REGULERINGSFØREMÅL:

Arealet innafør reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til fylgjande føremål slik:

Bygginge- og anleggsformål (PBL § 12-5 nr. 1):

N1 – N6	Naust, sjøhus.
f_SB	Småbåtanlegg, molo

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

f_AV1 og f_AV2	Annan veggrunn – tilkomsvei. opphal. Felles.
f_AV1-g – f_AV3-g	Annan veggrunn – Grøntareal. Felles.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

f_SV1 og f_S2	Småbåthavn. Felles.
---------------	---------------------

Omsynsoner (PBL § 11-8a, jf. § 12-6)

H140_	Sikringssone. Frisikt.
-------	------------------------

§ 3 FELLESFØRESEGNER:

- 3.1 Bygg skal plasserast innanfor bygginge og anleggformål, samt byggingegrensar som er vist på plankartet.

- 3.2 Bygningane skal ikkje vere høgare enn det dei generelle vilkåra i PBL tillet.
- 3.3 Bygningar skal vere i samsvar til føresegnar i kommuneplanens arealdel om ikkje anna er regulert i denne planen.
- 3.4 Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bygg.
- 3.5 Kulturminne: Dersom ein under utbygging av planområdet kjem over automatisk freda kulturminne i grunnen pliktar ein å stoppe arbeidet, og ta kontakt med kulturminneforvaltninga for avklaring. Tiltakshavar pliktar å gje melding til Bergen Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne jf. Kml. 14 på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeid under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp at før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil vere i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.
- 3.6 Høgde og utforming av gjerde mot veg skal godkjennast av kommunen. Gjerde mot nabo/fellesareal/veg/friområde må ikkje vere over 80cm høgt inklusive sokkel.
- 3.7 Overskottsmasse skal køyrast vekk.
- 3.8 Høgdeplassering over sjø. Golvnivå i naust/sjøhus skal plasserast i intervallet kote + 1,3 og 2,5 meter over NGO kote 0. Alle konstruksjonar under kote 2,7 skal dimensjonert og utformast til å kunne tole påkjenningar ved stormflo.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

4.1 Naust (N1 til N6)

a: Områda merka N1 til N6 på plankartet skal nyttast til naust med tilhøyrande anlegg.

I N1, N4, N5 og N6 kan nye naust førast opp som naustrekkje.

b: Maksimal størrelse per nausteining ved nybygg:

- N1, N2, N5 og N6 maksimalt 50 m² bebygd areal per nausteining. Dobbeltnaust med to møne inntil 100 m².
- N2 og N3 er område med eksisterande bygg.
- N4 kan det tillatast 2 naust med maksimalt 100 m² bebygd areal per nausteining.
- Ved total riving og nybygging i N3 kan det tillatast naust med maksimalt 100 m² bebygd areal.
- Ved restaurering av eksisterande naust i N3 kan det tillatast naust med maksimalt 160 m² bebygd areal.

c: Nybygg på i planområdet er regulert med maksimal mønehøgde regna frå ferdig golv mot sjøen. Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30 – 40 grader.

- Nybygg på i området N1, N2, N5 og N6 er maksimal mønehøgde 6 meter.
- Ved nybygg i N4 kan det tillatast 2 nausteiningar med maksimal mønehøgde 8 meter.
- Ved nybygg i N3 kan det tillatast 1 nausteining med maksimal mønehøgde 8 meter.

- d:** For kvar nausteining (N1 til N6 områder) skal det vere minimum ein halv biloppstillingsplass per nausteining.
- e:** Kommunen avgjer ved byggemelding den endelege plasseringa av nausta på tomtene.
- f:** Ved byggemelding skal tilkomst, stigningstilhøve og biloppstilling vere synt på situasjonsplanen.
- g:** Det er ikkje tillat med brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon. Loftsrom skal ikkje ha måleverdige areal, og vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, og det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsler i naustområdet.
- h:** Om det i området N1 og N6 skal foregå spyling, pussing eller skraping av båtar skal det foregå på anlegg med fast dekke (asfalt/betong) og sedimentkummar.
- i:** Eksponert fylling i sjø skal avsluttast med fylling plastring av naturstein eller murt naturstein til NGO 0 meter. Det kan det anleggjast opphal framføre naustfasade mot sjø for naust i område N1 og N4.

4.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag. Privat felles småbåtanlegg/molo (f_SB)

Område for småbåtanlegg med molo og landfeste for flytebrygger. Område f_SV2 er fellesområde for N1, N2 og N6.

§ 5 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1 Annen veggrunn. Privat felles tilkomstveg (f_AV1)

Tilkomstvegen skal vere felles privat veg for alle dei eigedomane i planområdet som er tilknytt vegen. Vegen skal vere open for allmenta. Eksponert fylling i sjø skal avsluttast med fylling plastring av naturstein eller murt naturstein til NGO 0 meter.

5.2 Annen veggrunn. Privat felles båt opphal og landfeste (f_AV2)

Område for båt opphal, landfeste småbåt brygge m.m.. Fellesområde for hele planområdet.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal. (f_AV1-g til f_AV3-g)

Område for fylling/skjering og mur med sikringsgjerde. Området skal plantast til. Fellesområde for hele planområdet. Områda skal vere open for allmenta.

5.4 Annen veggrunn. Privat felles veg, båt opphal og landfeste (f_AV1 og f_AV2)

Om det i områda skal foregå spyling, pussing eller skraping av båtar skal det foregå på anlegg med fast dekke (asfalt/betong) og sedimentkummar.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5, nr. 6)

- 6.1 Sjøområde f_SV 1 og f_SV2** skal nyttast til privat småbåthamn. Det kan anleggjast felles Småbåthamn med flytande bryggjer og bølgedemparar i f_SV1 og f_SV2.
Område f_SV1 er fellesområde for N3, N4 og N5, kan det etablerast flytebrygge for inntil 16 småbåtar.
Område f_SV2 er fellesområde for N1, N2 og N6. Ved etablering av nye brygger kan det etablerast utfar eller mindre flytebrygger for inntil 8 småbåtar.

§ 7 SIKRINGSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Frisiktsoner H140_.

I frisiktsoner skal det til ei kvar tid vere fri sikt i ei høgd over 0,5m over plenum for dei tilstøytande vegane.

§ 8 KRAV OM REKKJEFØLGJE (PBL § 12-7)

- 8.1 Felles veg og båtopphal i f_AV1 og f_V2** skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast når nye naust i naustområder N1 og N3 til N6 vert tekne i bruk.
- 8.2 Parkering/biloppstilling** skal opparbeidast samstundes og ferdigstillast seinast saman med nye naust i naustområder N1 til N6.
- 8.3 Tilkomstvegen i f_AV1** skal byggast med standard i samsvar med plankartet og tilpassast den nye vegen f_V2 i tilgrensande plan Tueneset i aust (Plan ID er 20120001) når den vert bygd. Tilkomsten i f_AV1 skal då utførast i samsvar med kommunen retningslinjer med omsyn til utforming, høgd og stigningsforhold.

Ulstein, den 5/4-16


Knut Erik Engh
ordfører





HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. 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.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én 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.

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01012723 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Tueneset, 6065 ULSTEINVIK Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 12.12.2023
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no