

FLØVEGEN 122

Næringseigedom ved sjøen. Potensiale for vidareutvikling av eigedomen



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL FLØVEGEN 122



FAKTA

Adresse Fløvegen 122,
6065 ULSTEINVIK

Prisantydning Kr 1 800 000,-

Omkostninger Kr 46 700,-

Totalpris kr 1 846 700,-

BRA340Eierform Eiet

Eiendomstype Industri

Byggeår 1950

Tomt 1718.4 kvm eiet

Parkering Romslig med parkering på egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Fløvegen 122

Her finn du dette næringslokale som før vart nytta til møbelproduksjon, men som no er ombygd til lager formål.

70% er lager som periodevis er utleid til industri og 30% som er utleigd til ungdom for biler/mekanisk .

Leieinntekt kr 10.000, for 30%
Leieinntekter kr 20 000,- for resterende 70% av arealet.

Eigar har sidan dei kjøpte eigedomen opparbeidd område rundt bygget og mot sjøen og står ferdig planert til vidare utvikling.

Selger har vore i forhåndskonferanse med kommunen vedr. å sette opp lagerbygg på område. Iflg selger var kommunen positiv til dette. Men her tek ein sjølvstøtt forbehold om utforming, antall, godkjenning, osv.

Selger eier og disponere både Fløvegen 122 og 124 og ønsker i utgangspunktet att heile område (begge eiendommer) blir solgt samla, men kan diskutere eit splitta salg også.
Eigedomen er p.t. regulert til industri og lager foremål .

Interessenter kan ta kontakt med megler for visning eller meir informasjon.

Oppdrag

01017824

Eiendom

Fløvegen 122, 6065 ULSTEINVIK

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 27 i Ulstein kommune.

Eier

Savarh Holding AS

Prisantydning

Kr 1 800 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 46 700,-

Prisantydning kr 1 800 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten kr 45 000,-

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 850,-

3) Tinglysingsgebyr kr. 850,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 1 846 700,- (eks forsikring)

Vi gjør oppmerksom på følgende: - Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

Total kjøpesum

Prisantydning 1 800 000,-

+ Totale omkostn. kr. 46 700,-

= sum kr. kr 1 846 700,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 2 400 000,-

Boligtype

Industri

Eierform

Eiet

Innhold

Næringseiendom over 2 plan og inneholder:

1.etasje:

Kaldlager - tilbygg sør.

1.etasje:

Kaldlager.

2.etasje:

Lager.

Ovenstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Arealer

BRA 340kvm

Lager

Bruttoareal BTA

1. etasje: 45 kvm

Kaldlager - tilbygg sør

1. etasje: 220 kvm

Kaldlager

2. etasje: 95 kvm

Lager

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 40 kvm

Kaldlager - tilbygg sør

1. etasje: 210 kvm

Kaldlager

2. etasje: 90 kvm

Lager

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt bodar) som ligger utenom selve bruksenheta 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 boenheta. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheta 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: 1950 iflg opplysninger ifrå takstmann

Bebyggelsen

Nærområdet består av næringsareal mot sjøen og boligormåde på østsida av Fløvegen.

Byggemåte

Bygning generelt:
Opprinnelig fabrikkbygning/møbelfabrikk i murkonstruksjon over 1 etasje i del mot sjøen og trekonstruksjon sannsynlig tilbygget mot Fløvegen i senere tid i trekonstruksjon. Det er bygget en loftsetasje over deler av dette bygget. Det er tretrapp til loftsetasje. Det er tregolv i to nivåer - betongdekke over del mot sjøen og ellers er det trekonstruksjon etasjeskille mot loft i del mot veien. Støpte fundamenter og støpt ringmur. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendige trekledning - murvegger er ubehandlet Takkonstruksjon i tre med taktro og det er pappshingel/papp taktekkning. Et eldre bygg som regnes å være et renoveringsobjekt.

Drenering:

Drenering er opplyst oppgradert i forbindelse med tomtearbeider.

Grunn og fundamenter:

Oppfylte komprimerte masser. Støpte betongsåler/ringmurer.

Ytterveggskonstruksjon:

Yttervegger er trekonstruksjon og mur.

Fasader:

Fasadekledning er liggende bordkledning på trevegger og ubehandlet mur mot sjøen.

Utvendige dører og vinduer:

Metallport ca 4 x 3,5 m med glass Ytterdør tilsvarende uten glass. Vinduer med trekarmar er gamle vinduer.

Takkonstruksjon:

Tresperrekonstruksjon med taktro.

Taktekking:

Pappshingel-papptekking.

Innvendige overflater gulv:

Tregolv.

Innvendige overflater vegg:

Ikke kledning innvendig.

Innvendige overflater himling:

Ingen himling.

Innerveggskonstruksjon:

Grove trekonstruksjoner - ikke kledning.

Sanitær primæranlegg:

Ingen innlagt rørinstallasjon.

Elektrisk primæranlegg:

Eldre el.installasjon - alt er vurdert må oppgraderes.

Elektrisk varmeanlegg:

Ingen oppvarming - framstår som kaldlager.

Ovenstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Parkering

Romslig med parkering på egen tomt.

Etasje

2

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fløvegen 122 tidligere Skeide Møbel i avstand ca 2 km nord for Ulsteinvik sentrum i retning Flø. Eiendommen ligger på sjøside av Fløvegen med flat innkjørsel. Eiendommen grenser mot sjøen og det er opplyst utfyllt en goid del steinmasser i sjøen som har gjort at utearealer på sør og vestsida er utvidet. Nærområdet er på østsida av Fløvegen er etablert boligormåde.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra kommunal veg.

Adkomst til eiendommen vil ved annonserte visninger bli skiltet med visningsskilt fra Legal. I de fleste tilfeller vil også "Til Salgs" plakater være hengt opp på eiendommen. Se også vedlagte kart- og

nabolagsprofil i salgsoppgave/annonse.

Grunnarealer

Tomtens anvendelse:

Eiendommen består av en flatplanert opparbeidet tomt med asfaltert adkomst - tomten på sør og vestsiden mot sjøen er utfylte steinmasser med planerte singelmasser toppen med en kant av naturstein mot sjøkanten mot vest. Eldre bygg i murkjonstruksjon i en etasje med trebygg oppå deler av dette - tilbygget et bygg i trekonstruksjon mot sør.

Tomtens form:

Tomta er flatplanert.

Utnyttelse:

Eiendommen er i reguleringsplanen registrert som næringsareal.

Ovenstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Tomteareal: 1718.4 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 11 033,-

Avgiften gjelder for 2023, og gjelder for vann og avløp.

Prognose for 2024 er kr 12 690,-.

Dette iflg opplysninger ifrå Ulstein kommune.

Vi tek atterhald om endringer i offentlege gebyrer.

Vei, vann, avløp

Eiendommen har adkomst via fylkes veg.

Eiendommen er knyttet til offentlig vannverk og avløp iflg opplysninger ifrå Ulstein kommune.

Evt abonnement for renovasjon blir opp til ny eier å velge type etter behov.

Ta her kontakt med Søre Sunnmøre Reinhaldsverk for meir informasjon

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ulstein kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Ulstein kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

Regulert område til forretning/bygge og anleggsvirksomhet/industri på vestsiden av adkomstveg - boligområde på østsiden av eiendommen.

Takst utført av

Steinar Åkre i Møretakst AS

Lovanvendelse

Eigedomen vert seld etter reglane i avhendingslova.

Eigedomen skal overleverast kjøparen i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøparen set seg grundig inn i alle salgsdokumenta, inkludert salgsoppgåva, tilstandsrapporten og seljarens egenerklæring. Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er tydeleg skildra i salgsdokumenta. Forhold som er skildra i salgsdokumenta kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld uavhengig av om kjøparen har lese dokumenta. Alle interessentar oppmodast om å undersøkje eigedomen nøye, gjerne saman med fagkyndig før det blir gjeve bud. Kjøparen som vel å kjøpe usett, kan ikkje gjere gjeldande som manglar noko han burde ha blitt kjend med ved undersøkinga. Dersom det er behov for avklaringar, tilrår vi at kjøparen rådfører seg med eigedomsmeklar eller ein bygningsfagkyndig før det blir lagt inn bud.

Dersom eigedomen ikkje er i samsvar med det kjøparen må kunne forvente ut frå alder, type og synleg tilstand, kan det være ei mangel. Det same gjeld dersom det er halde tilbake eller gjeve uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut frå at det påverka avtalen at opplysninga ikkje vart gjeven eller at feil opplysningar ikkje vart retta i tide på ein tydeleg måte. Ein bustad som har vore brukt ei viss tid, har vanlegvis vore utsett for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøparen rekne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakinga som nødvendiggjer utbetringar. Normal slitasje og skader som nødvendiggjer utbetring, er innanfor det kjøparen må forvente og vil ikkje utgjere ei mangel.

Bustaden kan ha ei mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsett at avviket er på 2 % eller meir og minimum 1 kvm. Dersom eigedomen har eit mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje ei mangel dersom arealet ikkje er vesentleg mindre enn det som framkommer av salgsdokumenta, jf. avhl-3-3. Ved berekning av eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøparen sjølv dekke tap/kostnader opp til eit beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøparen ikkje er

forbrukar, vert eigedomen selt "som den er", og seljaren sitt ansvar er då avgrensa jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingslova § 3-3 (2) fråvikast, og om ein innendørs arealsvikt karakteriserast som ei mangel vert vurdert etter avhendingslova § 3-8. Informasjon om kjøparen si undersøkelsesplikt, inkludert oppmodinga om å undersøkje eigedomen nøye, gjeld også for kjøparar som ikkje vert rekna som forbrukarar. Med forbrukarkjøpar vert meint kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtagelsesdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er motteke av meglerforetaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

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 Eigedomsmekling

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

Salgsoppgave dato

21.09.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal leggjast inn skriftleg på eit budskjema, underskrive av budgjevar og vedlagt kopi

av legitimasjon.

Budskjemaet ligg vedlagt prospektet. Alternativt kan ein leggje inn bud elektronisk ved å bruke "Gi bud"-knappen i nettannonsen, der budgjevaren må legitimere seg med BankID.

Seinare bud kan leggjast inn per e-post eller SMS til megler.

Megler skal så snart som mogleg stadfeste skriftleg overfor budgjevar at budet er motteke.

Bud som ikkje er skriftlege, eller som har kortare akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikkje bli formidla til seljaren.

Eit bud er bindande for budgjevaren fram til oppgjeven akseptfrist.

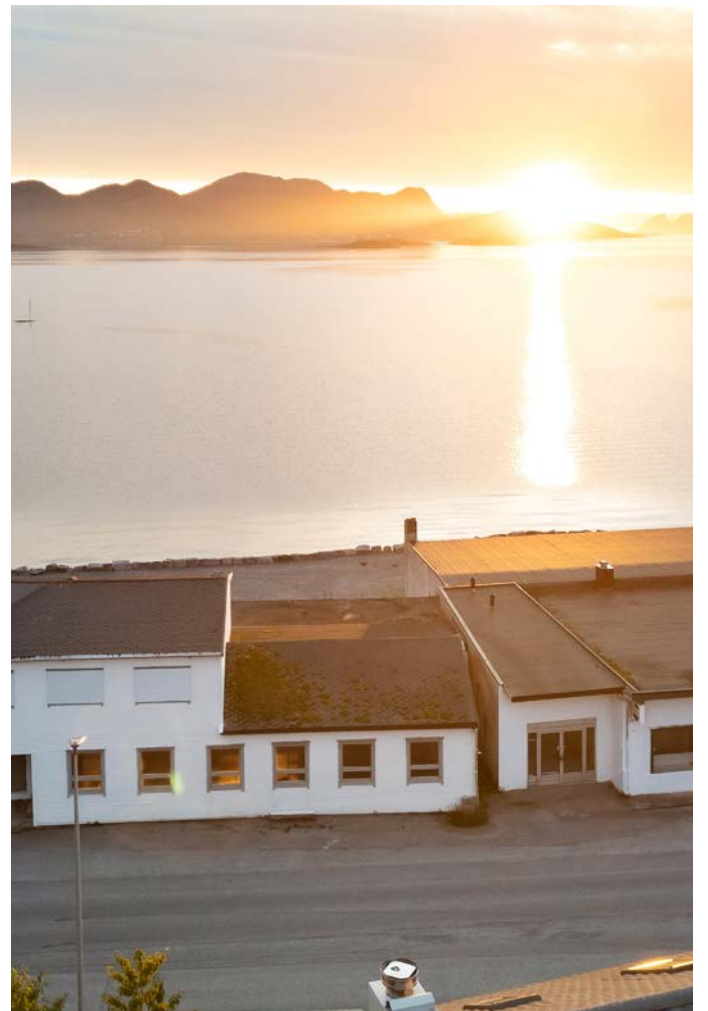
Seljaren står fritt til å avvise eller akseptere kvart einskild bud.

Seljaren må skriftleg akseptere budet før budaksept kan formidlast til budgjevaren. Kopi av budjournal skal gjevast til kjøpar og seljar utan ugrunna opphald etter at handelen er kome i stand.

Alle som har lagt inn bud på eigedomen kan krevje kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avslutta.

For øvrig visast det til "Forbrukarinformasjon om budgivning" som er inkludert i salgsoppgåva.

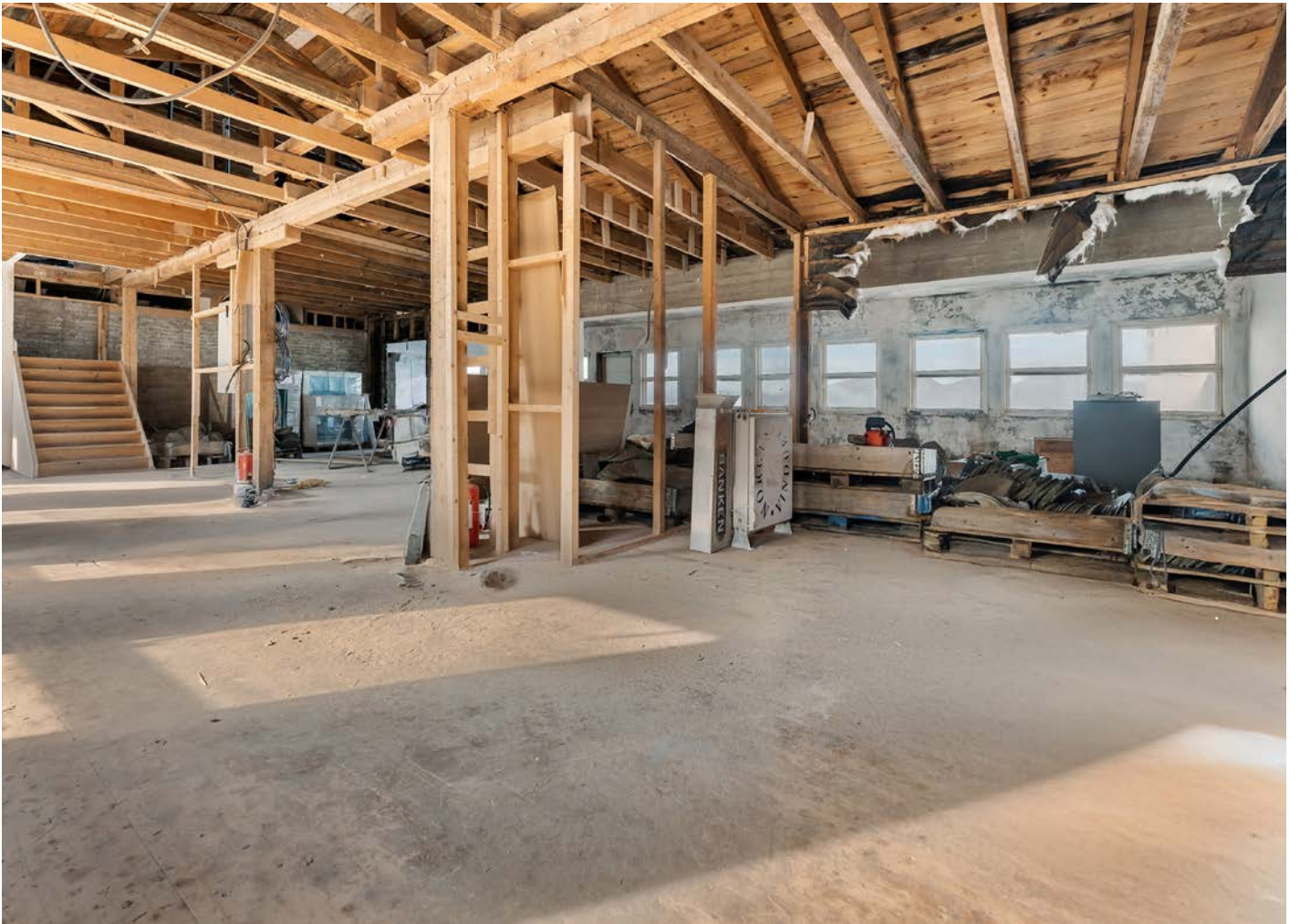


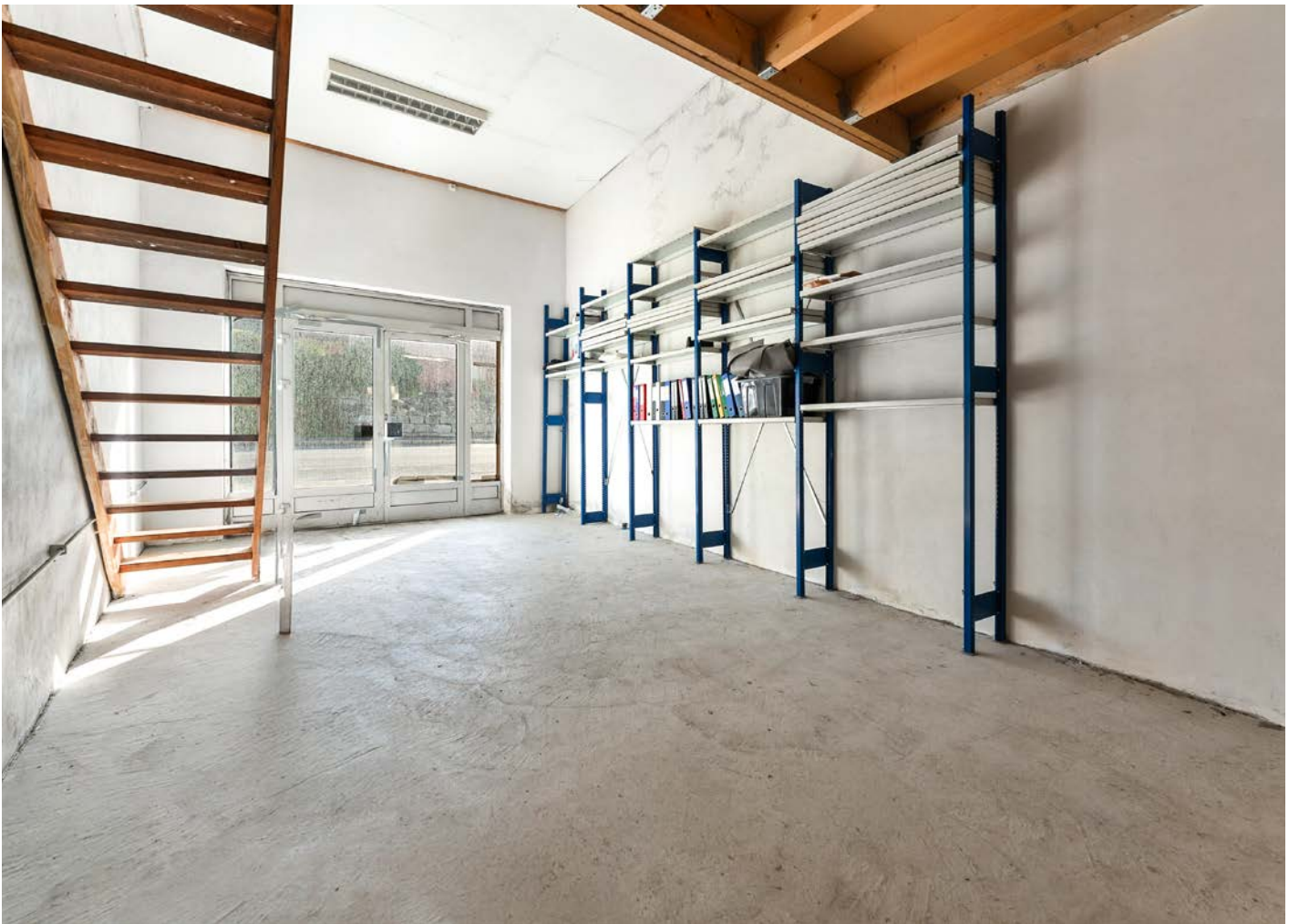






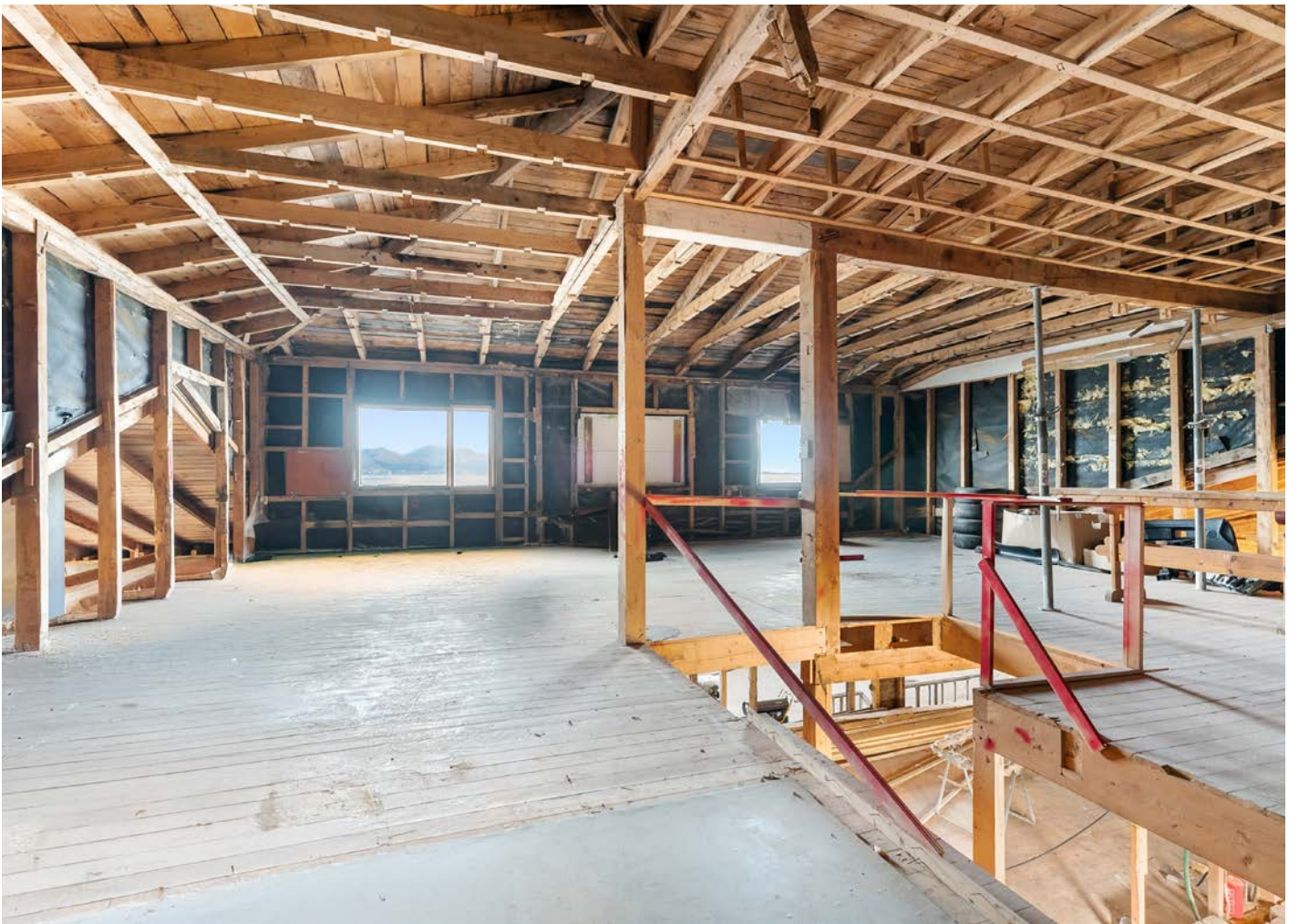












VERDITAKST

Næringseiendom Fløvegen 122, 6065 ULSTEINVIK

Gnr 6: Bnr 27
1516 ULSTEIN KOMMUNE



UTFØRT AV:
Takstingeniør Steinar Åkre
Telefon: 926 17 024
E-post: steinar@moretakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

E-post: kenneth.mortensen@takstgruppen.as
Rolle: Uavhengig takstmann



møretakst

Dato befaring: 16.10.2023
Utskriftsdato: 10.11.2023
Dato verdisetting: 10.11.2023
Oppdrag nr: 2020993



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Lager	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Tomteverdi	10
5.2	Teknisk verdi	10
5.3	Nettokapitalisering	10
5.4	Kontantstrømsanalyse	11
5.5	Følsomhetsanalyse	14
6	Andre bilder	15

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	<p>En næringseiendom med sentral beliggenhet i Fløvegen 122 i avstand ca 2 km fra Ulsteinvik sentrum.</p> <p>På eiendommen er der et eldre bygg som står foran totalrenovering. Bygget framstår som et råbygg/kaldt lager med stort oppgraderingsbehov også utvendig med takteking, fasader, vinduer mm. Eiendommen er vurdert å ha fått en vesentlig verdiøkning ved at det er gjort en utfylling i sjøen.</p> <p>Det er i markedsvurderingen brukt metode nettokapitalisering lagt til grunn for beregning av verdien av eiendommen da her ikke foreligger noe leiekontrakter. Eiendommen er vurdert attraktiv i forhold til kort avstand til sentrum og at der er lett adkomst. Ulsteinregionen er en sterk region med mye næringsvirksomhet. Prisnivået på sentrumseiendommer og boliger i sentrum av Ulsteinvik bekrefter dette. Det er forventet vekst i området og økende etterspørsel etter tomter nært sentrum. Eiendommen er vurdert å være attraktiv og er godt tilrettelagt for forskjellig drift. Det er ikke registret sammenlignbare eiendommer for salg eller leie i Ulsteinvik sentrum. Verdien er satt i forhold til andre verdisetninger gjort av takstingeniører i Møretakst i kommunen.</p> <p>Fastsatte salgsverdi er basert på den visuelle befaringen, markeds kunnskap og avkastningsverdi beregningen antas eiendommen i dag å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.</p>
Kunden:	NSTC AS Storemyra 247, 5954 MONGSTAD. Tlf. 92286326
Formål med taksten:	Verditakst over eiendommen som den fremstår i dag.
Egne forutsetninger:	At det ikke foreligger uoppylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Kommunal informasjon er ikke innhentet - tegninger foreligger ikke.
Verdi:	Kr. 2 400 000
Dato verdisetting:	10.11.2023
Takstmenn:	Steinar Åkre Tlf.: 926 17 024 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

Rolleangivelse for medansvarlig for rapporten er ikke valgt.

ÅLESUND, 10.11.2023



Takstingeniør Steinar Åkre
Telefon: 926 17 024

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Reguleringsplaner	16.10.2023		Innhentet	
Situasjonskart	16.10.2023		Innhentet	
Epost med info og bilder	07.10.2023		Innhentet	
Eier				
Norges Eiendommer	16.10.2023		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger i Fløvegen 122 tidligere Skeide Møbel i avstand ca 2 km nord for Ulsteinvik sentrum i retning Flø. Eiendommen ligger på sjøsiden av Fløvegen med flat innkjørsel. Eiendommen grenser mot sjøen og det er opplyst utfyllt en god del steinmasser i sjøen som har gjort at utearealer popå sør og vestsiden er utvidet. Nærområdet er på østsiden av Fløvegen er etablert boligområde.
Hva slags verdi (markedsverdi ec)	Markedsverdi
Kunden:	NSTC AS Storemyra 247, 5954 MONGSTAD. Tlf. 92286326
Formålet med oppdraget	Verditaksering
Standarder som legges til grunn	NTF s retningslinjer for taksering av næringseiendommer.
Retningslinjer	Jfr foran
Takstmannens status og erfaring	Takstmann er byggingeniør og utdannet takstmann gjennom Nito Takst sitt utdanningssystem. Er medlem av Norsk Takst - Norges Takseringsforbund og Nito Takst sammenslått til ett forbund 2018. Har vært godkjent takstmann siden 1992.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 16.10.2023 Steinar Åkre. Byggtakst Møre AS. Tlf. 926 17 024 Stig Andre Voldsund. NSTC AS. Tlf. 92286326
Forutsetninger:	<p>Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Konsesjonsplikt	Nei
Adkomst	Eiendommen har adkomst fra kommunal veg
Vann	Antatt offentlig vannverk
Avløp	Antatt tilknyttet offentlig avløp
Regulering	Regulert område til forretning/bygge og anleggsvirksomhet/industri på vestsiden av adkomstveg - boligområde på østsiden av eiendommen.
Kommuneplan	Kommuneplanen rullerer

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1516 ULSTEIN Gnr: 6 Bnr: 27
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 500 m ² Arealkilde: Eier
Hjemmelshaver:	Savarh Holding AS
Adresse:	Fløvegen 122, 6065 ULSTEINVIK
Kommentar:	Areal oppgitt 1718 m ² + utfylling av masser i sjøen - dette arealet er ikke oppmålt - samlet areal er stipulert

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen består av en flatplanert opparbeidet tomt med asfaltert adkomst - tomten på sør og vestsiden mot sjøen er utfylte steinmasser med planerte singelmasser toppen med en kant av naturstein mot sjøkanten mot vest. Eldre bygg i murkjonstruksjon i en etasje med trebygg oppå deler av dette - tilbygget et bygg i trekonstruksjon mot sør.
Tomtens form	Tomta er flatplanert
Grunnforhold og fundamentering	Tomtegrunn er planerte og oppfyllte steinmasser.
Miljø og forurensning	Det er ikke foretatt noen form for undersøkelser av grunnen med tanke på forurensning.
Utnyttelse	Eiendommen er i reguleringsplanen registrert som næringsareal.
Utbyggingspotensiale	Eiendommen er vurdert å ha en utbyggingspotensiale i forhold til utvidet bygningsmasse, men opplyst at der også er gitt signaler om at det vil gies tillatelse til mer utfylling i sjøen.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Utbygging, år	Byggeår for murbygget er vurdert ca 1950 mulig før. Tilbygget del mot sør sannsynlig på 1950-tallet. Opprinnelig møbelfabrikk - nå er det kaldlager.
Områdene rundt	Nærområdet består av næringsareal mot sjøen og boligormåde på østsiden av Fløvegen
Transport og kommunikasjon	Det er bussforbindelse ved hovedveg
Infrastruktur	Eiendommen ligger i et område med enkel og grei infrastruktur.
Parkering	Romslig med parkering på egen tomt

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: ikke oppgitt. Type: Fullverdi. Byningsforsikring.
--------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Lager

Bygningsdata



Byggeår: 1950 Kilde: Representant på befaring

Anvendelse: Lager

Tilbygg Tilbygget kaldlager mot sør

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje	95	90	Lager
1. etasje	220	210	Kaldlager
1. etasje	45	40	Kaldlager - tilbygg sør
Sum bygning:	360	340	

Kommentar areal

Arealene som er brukt er grovt kontrollmålt på stedet - ikke kontrollmålt tilbygget del sør. Tegninger foreligger ikke.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Opprinnelig fabrikkbygning/møbelfabrikk i murkonstruksjon over 1 etasje i del mot sjøen og trekonstruksjon sannsynlig tilbygget mot Fløvegen i senere tid i trekonstruksjon. Det er bygget en loftsetasje over deler av dette bygget. Det er tretrapp til loftsetasje.

Det er tregolv i to nivåer - betongdekke over del mot sjøen og ellers er det trekonstruksjon etasjeskille mot loft i del mot veien. Støpte fundamenter og støpt ringmur. Yttervegger i trekonstruksjon med utvendige trekledning - murvegger er ubehandlet Takkonstruksjon i tre med taktro og det er pappshingel/papp takteking. Et eldre bygg som regnes å være et renoveringsobjekt.

Drenering

Drenering er opplyst oppgradert i forbindelse med tomtarbeider

Grunn og fundamenter

Oppfylte komprimerte masser. Støpte betongsåler/ringmurer.

Ytterveggskonstruksjon

Yttervegger er trekonstruksjon og mur

Fasader

Fasadekledning er liggende bordkledning på trevegger og ubehandlet mur mot sjøen

Utvendige dører og vinduer

Metallport ca 4 x 3,5 m med glass
Ytterdør tilsvarende uten glass
Vinduer med trekarm er gamle vinduer.

Takkonstruksjon

Tresperrekonstruksjon med taktro

Taktekking

Pappshingel-papptekking

Innvendige overflater gulv

Tregolv

Innvendige overflater vegg

Ikke kledning innvendig

Innvendige overflater himling

Ingen himling

Innerveggskonstruksjon

Grove trekonstruksjoner - ikke kledning

Sanitær primæranlegg

Ingen innlagt rørinstallasjon

Ventilasjon primæranlegg

Naturlig ventilasjon

Elektrisk primæranlegg

Eldre el.installasjon - alt er vurdert må oppgraderes

Elektrisk varmeanlegg

Ingen oppvarming - framstår som kaldlager

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

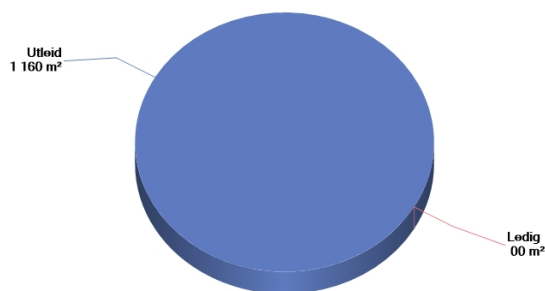
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lager											
-Lager											
NSTC AS	1,2	360 m ²	144 000	400	10/2023	10/2033	100	400	144 000	11/2033	100
-Utelager											
NSTC AS		800 m ²			10/2023	10/2033	100	80	64 000	11/2033	100
Sum:			144 000						208 000		
Total:			144 000						208 000		

Bransjer/leiekontrakter:

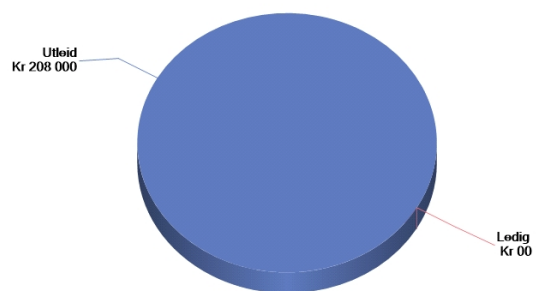
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lager											
-Lager											
NSTC AS	1,2	360 m ²	144 000	400	10/2023	10/2033	100	400	144 000	11/2033	100
NSTC AS		800 m ²			10/2023	10/2033	100	80	64 000	11/2033	100
Sum:			144 000						208 000		
Total:			144 000						208 000		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Kort beskrivelse	Eiendommen ligger mot sjøen og det ligger klart et potensiale å utvide med utfylling i sjøen om der gies tillatelse fra Ulstein Kommune..
Leiepriser utleieobjekter	Det er brukt normale leiepriser for type areal. Leienivået er samlet vurdert å ligge i et normalt sjikt.
Salgspriser	Ikke noe sammenlignbare priser.
Utleiepriser	Det er brukt normale utleiepriser for denne type bygg og bruk.
Markedsutsikter	Jfr vurdering under konklusjon.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Lager	360	400	144 000	360	400	144 000
Utelager	800			800	80	64 000
Sum	1 160		144 000	1 160		208 000

Inntektsoverskudd		
Inntekter (overført)		208 000
Tap ved ledighet, 2%		4 160
Normale eierkostnader, årlig		
FDV kostnader (stipulert)	30 000	30 000
Eiendommens inntektsoverskudd		173 840

Kommentar eierkostnader: Dette er et renoveringsobjekt som krever vesentlige påkostninger

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	2 500,0 m ²
Sum areal:	2 500,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	1 500 000
Verdi tomt:	1 500 000

5.2 Teknisk verdi

Lager

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	3 800 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	2 500 000
Sum teknisk verdi – Lager	1 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	1 300 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Ved beregning av nettokapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år Statsobligasjon) på 4,0 % og en inflasjon på 2,0 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. Ved beregning av realavkastningskravet er det lagt til et risikopåslag på 12,8 % i forhold til rente, objekt, marked og kurans. Renterisikoen er satt til 1,0 % da det fortsatt er forventet at rentetoppen er nådd etter 13 rentehevinger siste 2 åra og at renten er forventet å flate ut og etterhvert gå litt ned igjen. Eiendomsrisiko er satt til 2,0 % da eiendommen har fått et løft ved at er gjort en del investeringer i utfylling av steinmasser som har gjort at utearealet er blitt vesentlig større. Markedsrisikoen er satt til 3,8 % da eiendommen har stort oppgraderingsbehov og er et gammelt bygg som ligger noe utenfor sentrumsområdet i Ulsteinvik. Objektrisiko/kurans er satt til 3,8 % da dette er et eldre bygg med store nødvendige påkostninger.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	3,70 %
Markedsrisiko	3,60 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	12,40 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	173 840
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 173 840) når realrenten er 12,40%	1 401 935
Korreksjon: Utvidelse areal på sjøsidan	1 000 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	2 401 935
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	2 400 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,00 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,00 %
Objektrisiko	3,70 %
Markedsrisiko	3,60 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	1,00 %
Realavkastningskrav:	12,40 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	30 000 Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	12,40 %	År:	2023
Inflasjon:	2,00 %	Måned:	11
Diskontert rente:	14,40 %	Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %		
Kostnadsutvikling:	2,50 %		
Generell ledighet:	2,0 %	F.o.m. år:	2024

Matrikkel: Gnr 6: Bnr 27
 Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
 Adresse: Fløvegen 122, 6065 ULSTEINVIK



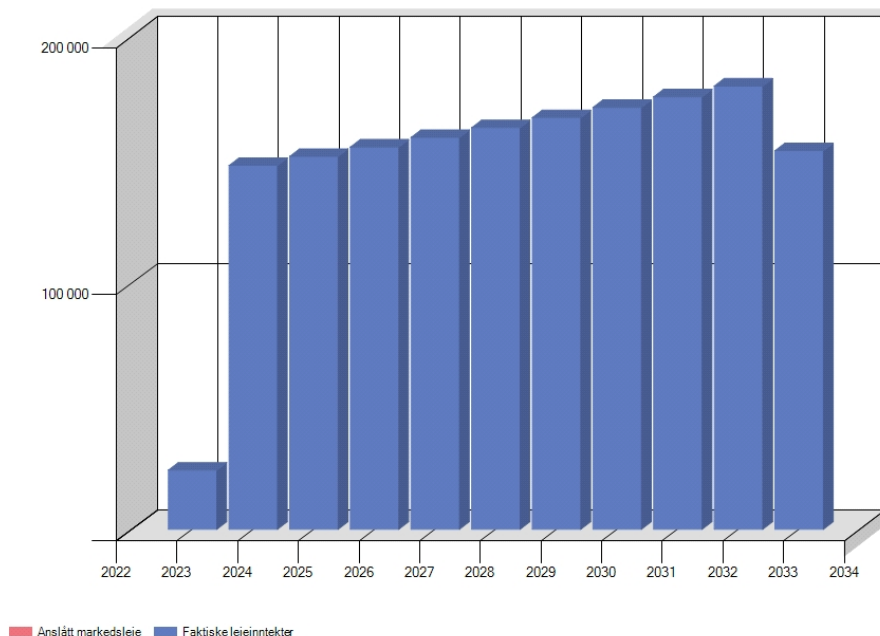
År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2023	24 000	5 000			19 000	19 000
2024	147 600	30 750		2 952	113 898	99 561
2025	151 290	31 519		3 026	116 745	89 205
2026	155 072	32 307		3 101	119 664	79 926
2027	158 949	33 114		3 179	122 656	71 612
2028	162 923	33 942		3 258	125 722	64 163
2029	166 996	34 791		3 340	128 865	57 488
2030	171 171	35 661		3 423	132 087	51 508
2031	175 450	36 552		3 509	135 389	46 150
2032	179 836	37 466		3 597	138 774	41 350
2033	153 610	32 002		3 072	118 536	30 874
Nåverdi av resultat, sum:						650 836

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:
 Nåverdi av restverdi:
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

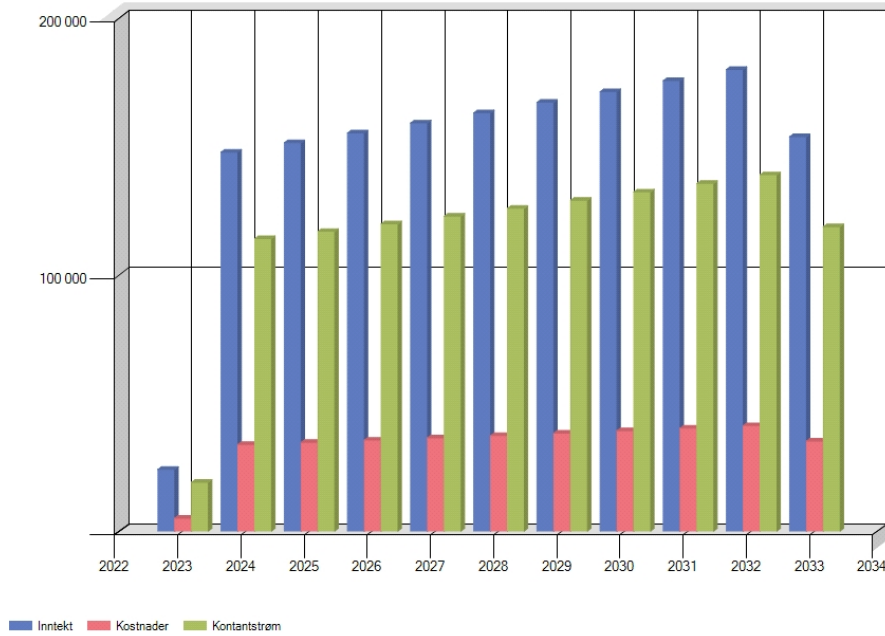
Estimert	Kalkulert
	1 147 121
	298 778
650 836	949 614

Korleksjoner med engangsbeløp for utbyggingspotensiale etc.	
Potensiale utvidelse -utfylling i sjøen	1 000 000
Sum korleksjoner:	1 000 000
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korleksjoner):	1 650 836

Leieinntekter og anslått markedsleie

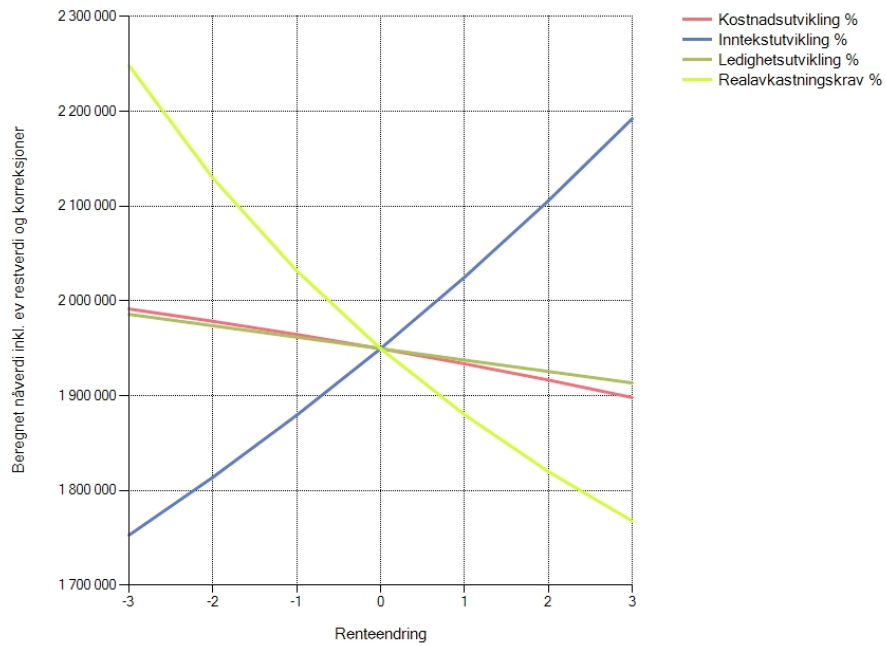


Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsdiagram



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 6: Bnr 27
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Fløvegen 122, 6065 ULSTEINVIK



Matrikkel: Gnr 6: Bnr 27
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Fløvegen 122, 6065 ULSTEINVIK



Matrikkel: Gnr 6: Bnr 27
Kommune: 1516 ULSTEIN KOMMUNE
Adresse: Fløvegen 122, 6065 ULSTEINVIK



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 27	Kommune:	1516 Ulstein
Adresse:		Grunnkrets:	104 Skeide
Veiadresse:	Fløvegen 122, gatenr 1106 6065 Ulsteinvik	Valgkrets:	1 Ulstein og Flø
Oppdatert:	07.08.2013	Kirkesogn:	8020701 Ulstein
		Tettsted:	6051 Ulsteinsvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Srandly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.03.1948	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 718,4 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad
14227	04 - Kommune	Fløvegen 122	X - Mistanke om påvirkning
Matrikkelført:	08.01.2021		
Oppdatert:	08.01.2021	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=14227	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	08.10.2014	Berørt	1516/6/27	0,0
	Matrikkelført:	08.10.2014	Berørt	1516/6/43	0,0
			Berørt	1516/6/44	0,0
Skylddeling	Forretning:	31.03.1948	Avgiver	1516/6/23	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1516/6/27	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fabrikbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fløvegen 122	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bygge- og anleggsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	179530643			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fløvegen 122	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	179530651			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Fløvegen 122 +124

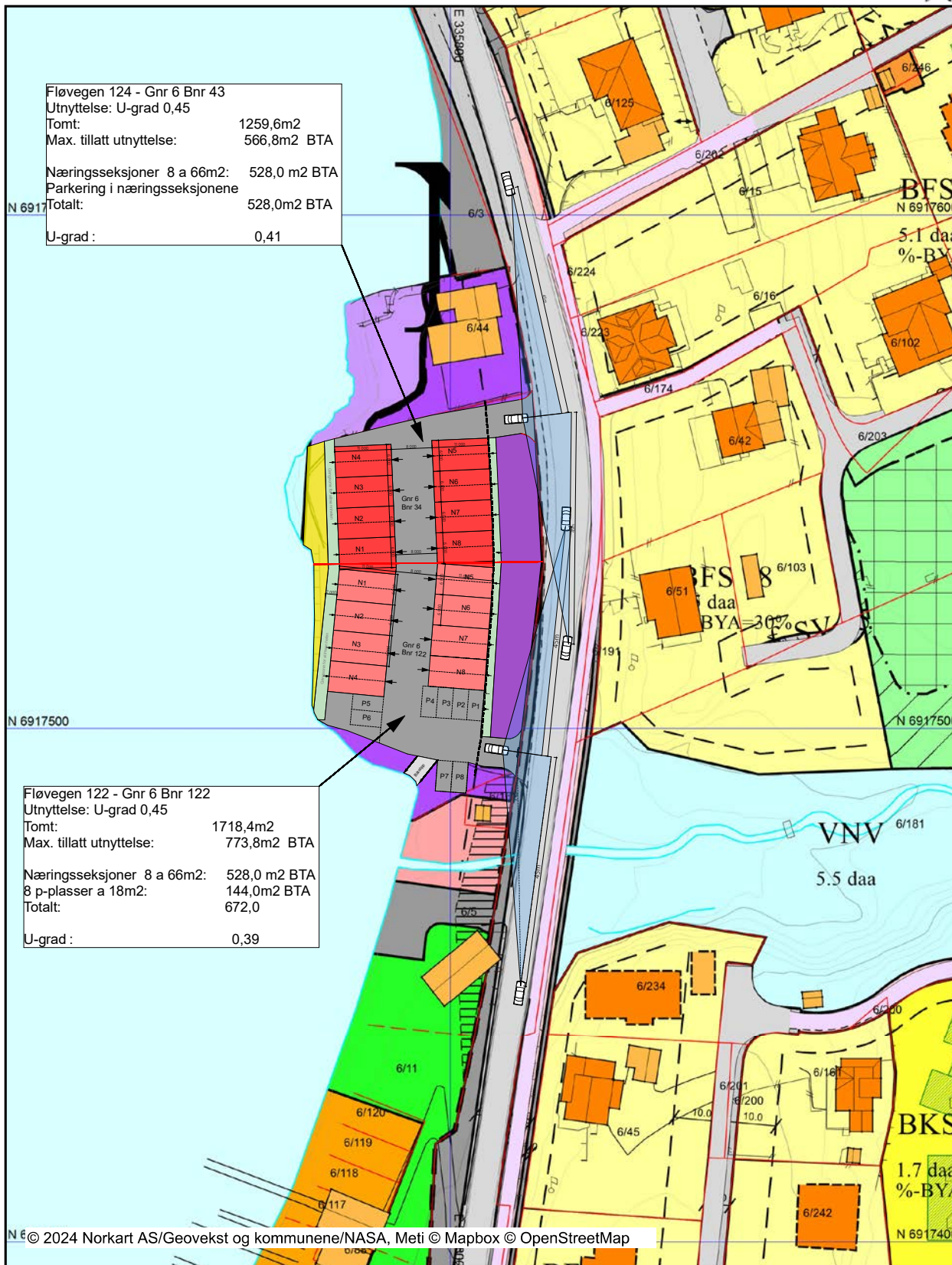
Vedlegg D 1 Situasjonsskart Rev A 01.08.24

Begge eiendommene

Dato: 07.06.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



N © 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



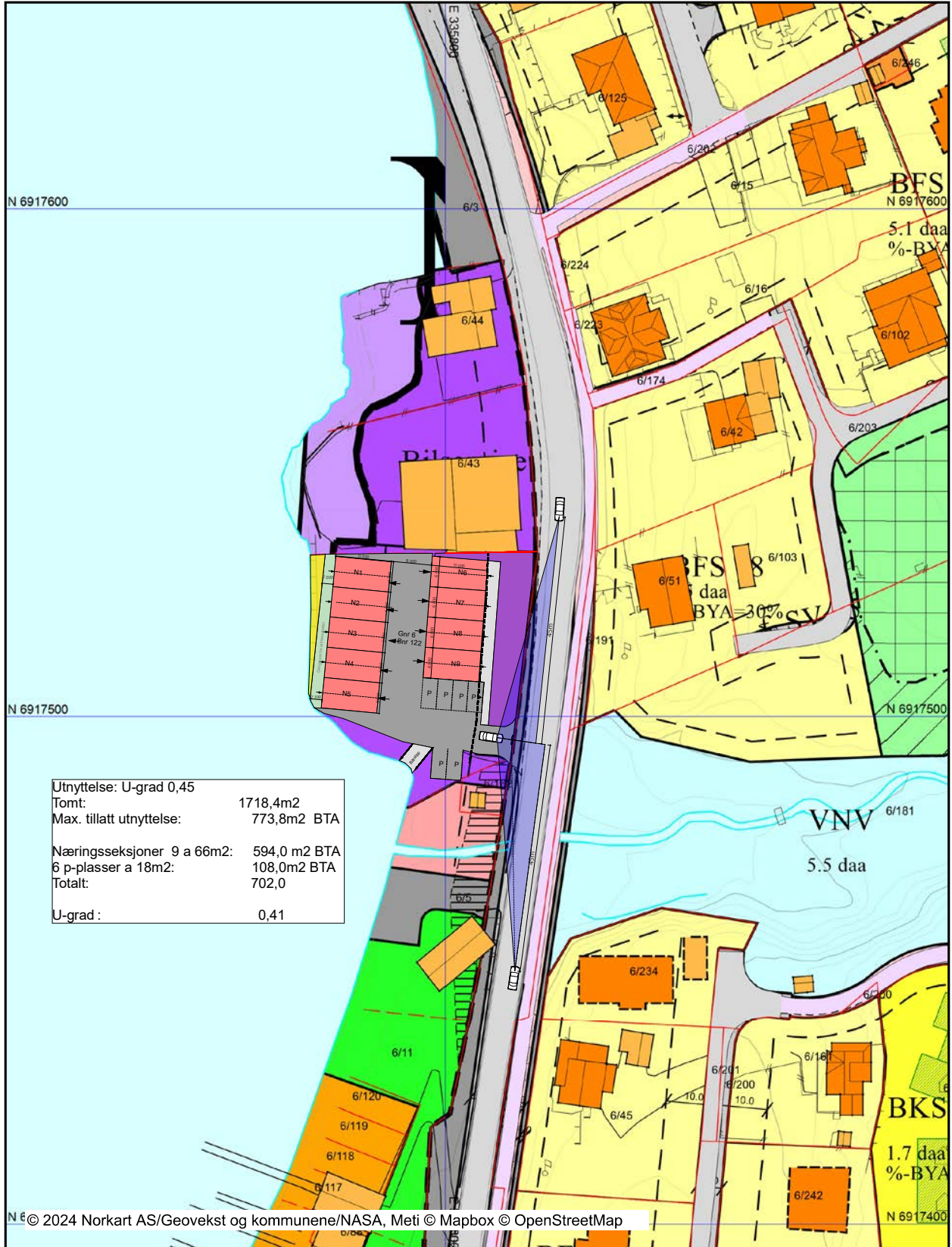
Fløvegen 122

Dato: 07.06.2024

Vedlegg D 1 Situasjonskart Rev A 06.06.24 10 utleieseksjoner

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Utnyttelse: U-grad 0,45	
Tomt:	1718,4m ²
Max. tillatt utnyttelse:	773,8m ² BTA
Næringsseksjoner 9 a 66m ² :	594,0 m ² BTA
6 p-plasser a 18m ² :	108,0m ² BTA
Totalt:	702,0
U-grad :	0,41

© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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



Ulstein kommune

Adresse: Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

Telefon: 70 01 75 00

Utskriftsdato: 09.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

Kommunenr.	1516	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	27	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fløvegen 122, 6065 ULSTEINVIK								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/1106/F%c3%b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf
Delarealer	Delareal 1 626 m ² KPHensynsonenavn 19820001 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 91 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende Områdenavn N3

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19820001
Navn	Skeide
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.1982
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/169/19820001.pdf
Delarealer	Delareal 1 583 m ² Formål Industri Felt navn industri/lager
	Delareal 43 m ² Formål Felles avkjørsel



ULSTEIN KOMMUNE

FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR

SKEIDE

PlanID: 19820001

Stadfesta i Molde den 21.06.82

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

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

§ 1

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

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

B. Område for offentlege bygningar

§ 5

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

§ 6

Bygningane kan oppførast i inntil to etasjar.

§ 7

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

C. Område for merkantile formål

§ 8

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

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

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

§ 9

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

Det kan ikkje etablerast varehus på området.

§ 10

I tilknytning til bygg for merkantile formål skal det på eigen grunn avsetjast og opparbeidast minst ein parkeringsplass for kvar 50 m² golvareal til forretning, kontor og lager.

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

§ 11

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

Område mellom byggeline og vegareal skal ikkje nyttast til opplagsplass.

D. Område for industri, bilservice, lager

§ 12

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

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

§ 13

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

§ 14

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

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

§ 15

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

§ 16

Kvar verksemd skal på eigen grunn ha minst ein biloppstillingsplass pr. 100 m² golvflate for industri, lager og kontor, - eller 7 bilplassar pr. 10 tilsette. Det største talet skal leggest til grunn.

E. Naustområde

§ 17

Nausta kan plasserast inntil 1 meter frå reguleringsgrense for naustområde. I grupper med samla areal inntil 400 m² kan nausta plasserast med innbyrdes avstand ned til 1,5 meter.

§ 18

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

F. Jordbruksområde

§ 19

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

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

G. Spesialområde – Grustak

§ 20

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

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

§ 21

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

§ 22

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

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

H. Fellesføresegner

§ 23

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

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

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

§ 28

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

Stadfesta i Molde den 21.06.82



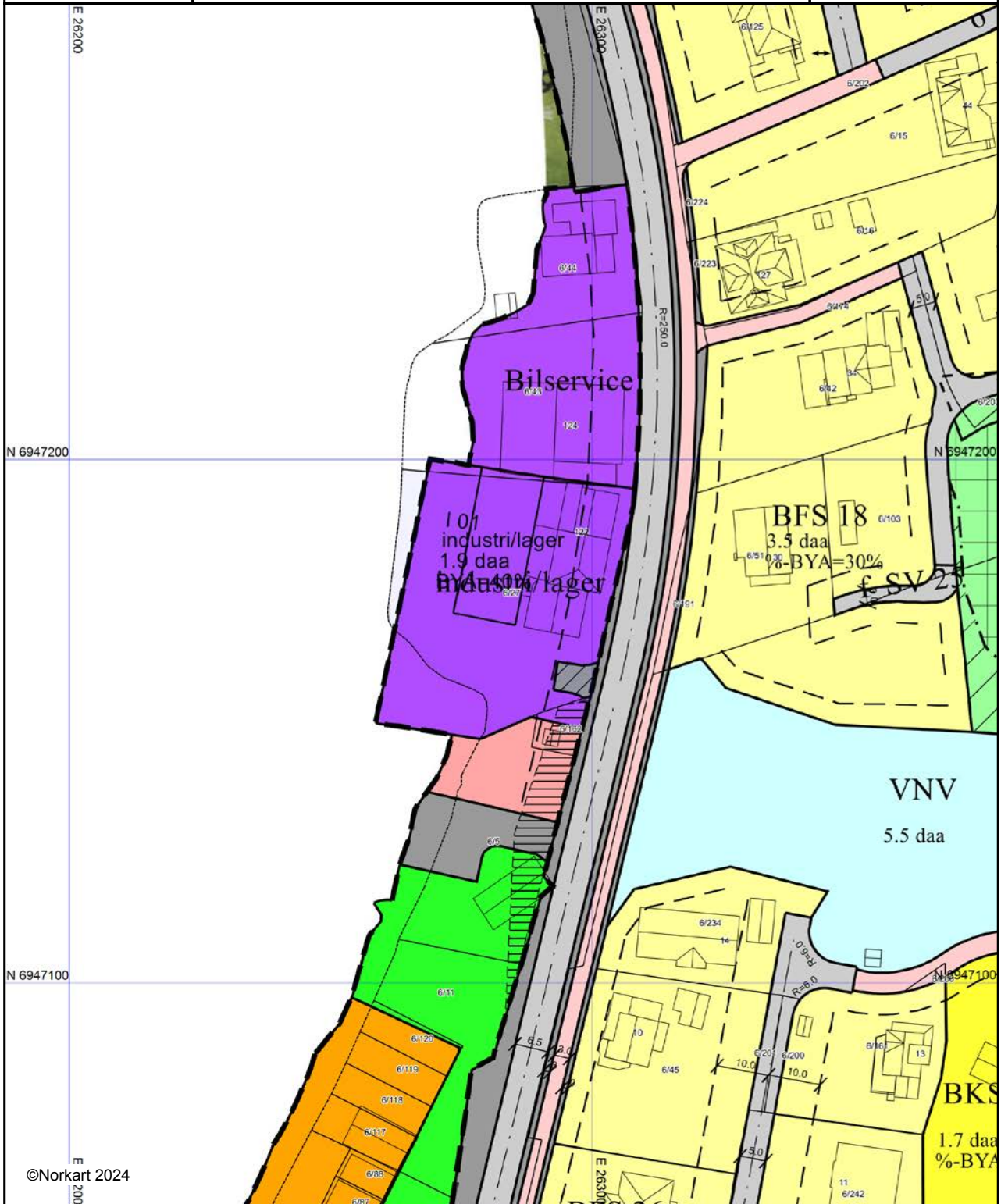
Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 6/27
Adresse: Fløvegen 122
Dato: 09.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2024

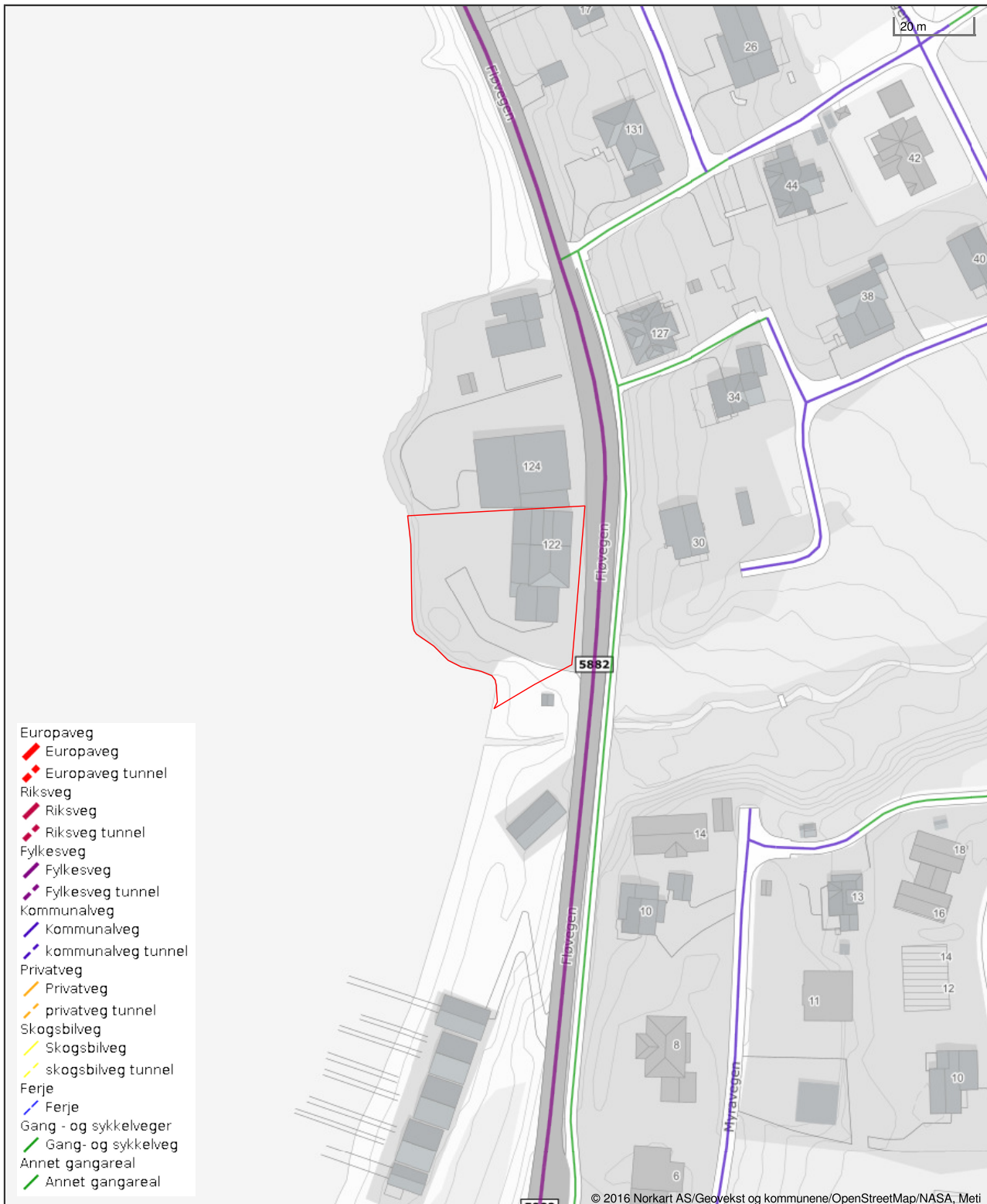
- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

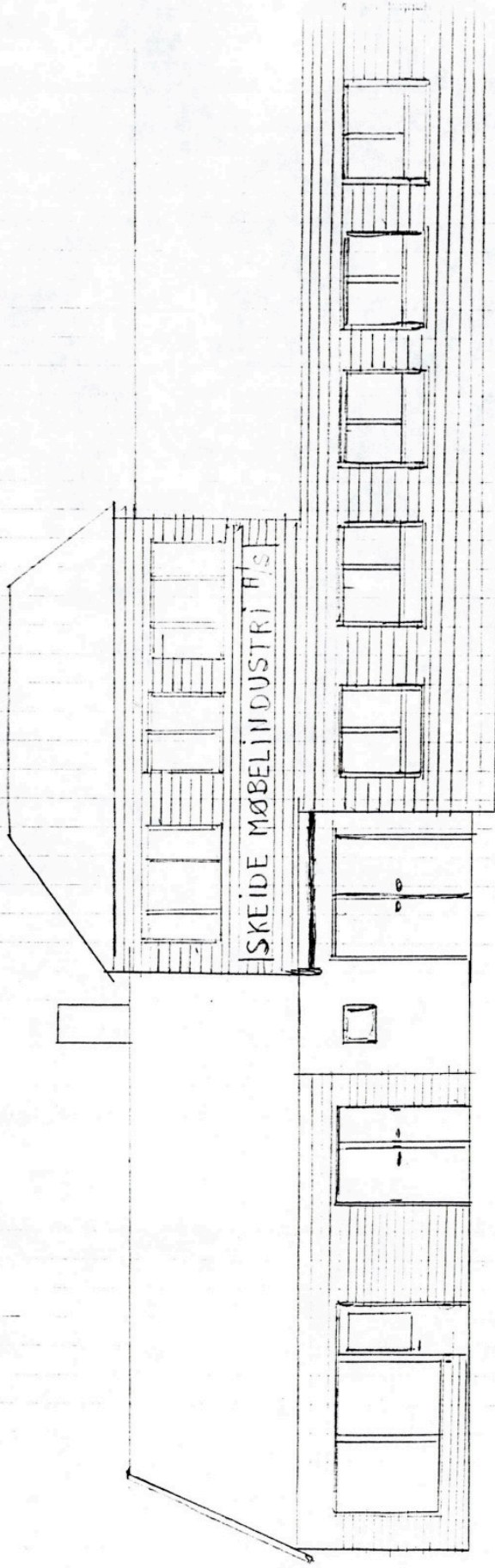
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)
	Område for industri/lager
	Område for fritidsbuseiend
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 .)
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.
	Anna friområde
	Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le
	Vass- og avløpsanlegg
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-
	Bustader - frittliggende småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Industri
	Andre kommunaltekniske anlegg
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras
	Veg
	Køypeveg
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Kollektivhaldeplass
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3
	Friområde
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands
	Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12-6)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bandlegging etter lov om kulturmiljø
	Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)
	Føresegnsområde
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
	Sikringssonегrense
	Angittomsynsgrense
	Bandleggingsgrense noverande
	Føresegnsgrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggjegrænse
	Planlagt buseiend
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/ avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



Vegstatuskart for eiendom 1516 - 6/27//



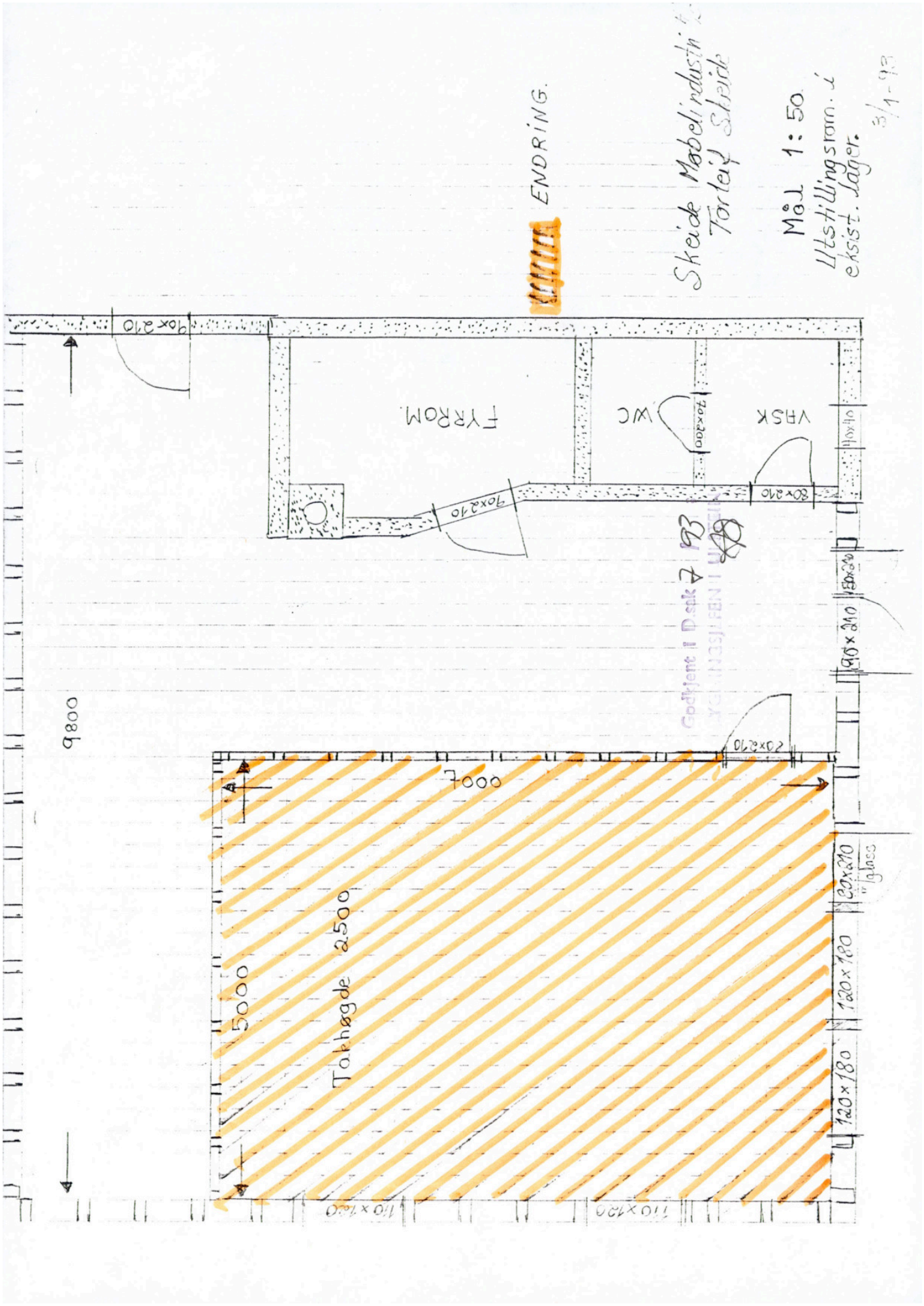
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Godkjent i D.sak 7/93
BYGNINGSLEFEN I ULSTE

SKEIDE MØBELINDUSTRI A/S
Tørleif Skjold
3/4-93

Mål 1:100



ENDRING.

Skeide Møbelindustri
Tørløf Skeide

MØJ 1:50

Utsstillingstram. i eksist. lager.

3/1-93

9800

5000

Takhøgde 2500

7000

FYRRØM

WC

VASK

Godkjent i D.sak 7 93
YGL (H35) FEN I MØJ



110x120

110x120

120x180

120x180

120x180

90x210 glass

90x210

90x210

80x210

100x200

90x210



Ulstein kommune

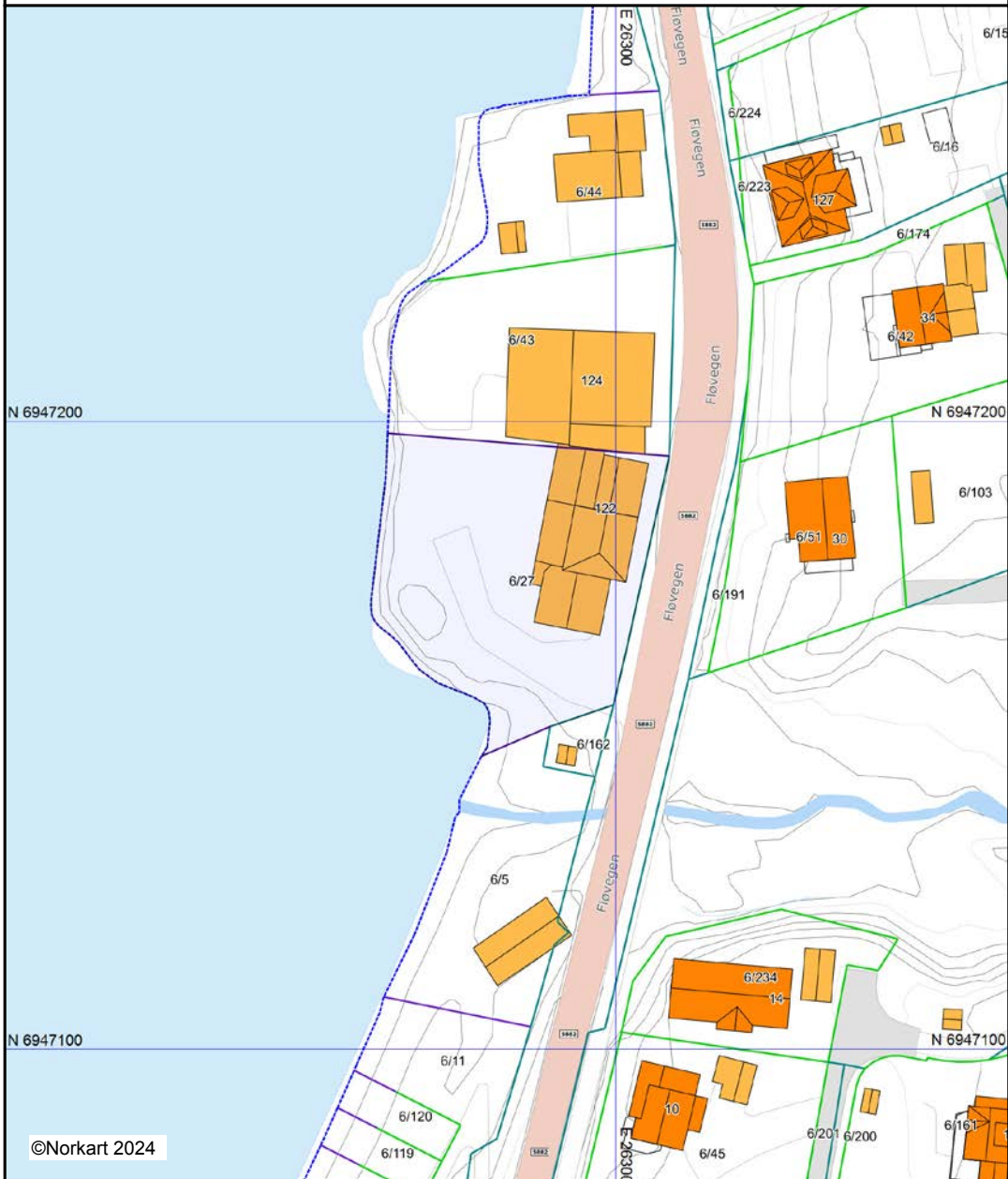
Grunnkart

Eigedom: 6/27
Adresse: Fløvegen 122
Dato: 09.09.2024
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 KJØPESENER, 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>Flaumveggar.....</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)
- byggegrensar 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)
- støygrensar, 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
- Forskotering av offentlege investeringar
- Tekniske planar, under dette planar for opparbeiding av friområde m.v. samt i høve til opparbeidinga og eventuell framtidig drift. Fjernvarme og nedgraven 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 varsemnd 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. Tilkømt 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 tidsepøke. 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 grunnjeving.
- 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 leggjast til rette for rasjonell bruk av sykkel i nye utbyggingsprosjekt. Det bør utarbeidast ein overordna strategi for bruk av sykkel der m.a. hovudtraseane for sykkeltrafikk vert fastlagde. Desse bør primært reserverast for syklende, skilt frå gangtrafikken der dette er gjennomførbart. Det skal leggjast 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 leggjast 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 avkøyrsløsa.
- 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 plattingar 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, fasadeuttrykk 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 høgden sett mot ei framtidig utvikling for heile området.
- Ved fortetting skal nye bygningar innordne seg eksisterande bebyggelse med tanke på oppdeling av fasadelengder. Bygningar med fasadelengde på over 18 meter skal delast opp i dei to øvste etasjane slik at bygget framstår med fleire mindre volum.

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

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

Kvalitetskrav til 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-/sykkelvegar, 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 leikeplastyppet 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 utbyggar 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 kårbustad (hus nr. 2) dersom bustaden er naudsynt ut frå drifta på gardsbruket.

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

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

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

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

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

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

Kategori A er turveggar med maksimal 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

Følgjande 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

Følgjande 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ulstein gamle kyrkjegard

Omsynssone H730_16 femner om kyrkjestad og gravplass frå mellomalderen, og er automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen, gravminne, kyrkjegardsmur eller andre tiltak som kan verke inn på det freda kulturminnet er ulovlege utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

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

Omsynssone H740_1 femner om reguleringsmagasin Litlevatnet, bandlagt etter vassdragslovgevinga. 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.



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: 01017824 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Fløvegen 122, 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 21.09.2024
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