

# STOREHØLVEGEN

SAUNESMARKA - 16 stk. lagerseksjoner  
planlagt oppført i etablert næringsområde



Legal  
Egedomsmeikling



## VELKOMMEN TIL STOREHØLVEGEN

Eigedomen ligg i Saunesmarka næringsområde med næringsbebyggelse, forretninger og lettare industri. Godt synlig ifrå riksveg Fv61 som går rett nord for eigedomen. Idrettsanlegget ved Høddvoll ligg på andre sidan av riksvegen og boligområde ovanfor der igjen. Ca 3km til sentrum av Ulsteinvik.

Næringsområde har ein godt utbygd infrastruktur og det er flat og god tilkomst inn til eigedomen.



### FAKTA

**Adresse** Storehølvegen ,  
6065 ULSTEINVIK

**Prisantydning** Kr 1 420 000,-

**Eierform** Eierseksjon

**Eiendomstype** Lagerseksjoner

**Tomt** ca. 4400 kvm.



## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)









# OM BOLIGEN

## Om prosjektet

Velkommen til Storehølvegen Lagerbygg!

Trenger du eller din bedrift lagerplass?

Vi presenterer herved dette nybygg-prosjektet med 16 lagerseksjoner planlagt oppført på regulert næringsområde i Saunesmarka.

Prosjektet passer for både bedrifter og privatpersoner.

Kvar seksjon kan romme alt fra f.eks. bobil, båt, bil, flyttelass og andre eiendeler du måtte ønske å sette på lager. For bedrifter kan du f.eks. trygt plassere verktøy, maskiner og handelsvarer/nettlageret til din bedrift. Romslig tilkomst med heile 14 meter frå port til grensa på begge sidene av bygget.

Bygget som blir oppført, deles inn i eierseksjonar med modular på ca 72 kvm. (BTA), 12x6 meter. Størrelsen på seksjonane er fleksible innanfor aksesystemet, det vil seie at ein kan kjøpe to eller fleire seksjonar og slå sammen til ein seksjon (f.eks. 72 - 144 - 216 kvm osv.) alt etter kor stor plass du eller bedriften din trenger.

Førast opp i sandwichelement som er isolert.

Fasiliteter:

Lagerseksjonane blir levert med bla. følgende fasilitetar:

- Opplegg for vatn og avløp til toalett
- Elektriske leddheiseporter med vinduer og fjernkontroll. Inkludert også dør ved siden av porten.
- Underfordelingsskap for strøm i hver seksjon med god kapasitet

Bruk og sameie:

Dette blir sjøiveigde lagerseksjonar i felles bygg, der det blir oppretta eit sameie som drifter byggets fellesområde.

Seksjonane er ideelle for lagerplass til f.eks.:

Privatpersoner:

- Lagring av campingbil
- Båt
- Flytting
- Kajakk/ski
- Verksted
- Møbler
- Investering for fremleie etc.

For bedrifter:

- Nær- eller fjernlager for entreprenører/rørlegger/elektriker/malere/snekker
- Små og større bedrifter

- Nettbutikker med varelager
- Mellomlager
- Byggelager
- Verktøy
- Maskiner
- Kjøretøy etc.

Det er også mulighet for å bygge mesanin eller reolsystemer i lagerseksjonen, som frigjør ekstra areal til lagring eller andre funksjoner. Det kan bidra til å utnytte arealet effektivt.

Betaling skal først vere innbetalt meglerfirma sin klientkonto ved ferdigstilling og overtaking av din seksjon.

Sal skjer etter først til mølla prinsippet.

Ein kan reservere, men må bestemme seg innan 24 timar, om ein vil kjøpe el. ikkje, om nokon kjem inn å vil kjøpe den du har reservert.

Ta kontakt med megler for meir informasjon.

## Oppdrag

01500124

## Eiendom

Storehølvegen , 6065 ULSTEINVIK

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 361 i Ulstein kommune.

## Eier/utbygger

Sunnmøre Lagerbygg AS

## Prisantydning og omkostninger

Prisantydning kr 1 420 000,- pr. seksjon.

Kjøpers omkostninger

I tillegg til kjøpesum påløper følgende utgifter:

- 1) 2,5% dokumentavgift til staten. Betales av tomteverdien delt på seksjonene. Tomteverdi pr seksjon er estimert til kr. 4 500,-
- 2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 585,-
- 3) Tinglysingsgebyr evt. pantedokument kr. 585,-
- 4) Etableringskostnad for oppretting av sameie kr 4 500,- pr. seksjon

Total kjøpesum

Prisantydning kr 1 420 000,-

Omkostninger kr 10 170,-

=kr 1 430 170,-

## Boligtype

Lagerseksjoner



## Eierform

Eierseksjon

## Arealer

Ca. 72 kvma BTA.

Dette er utvendige mål. 12 x 6 m.

## Justeringsrett for MVA

Selger legger til rette for at selskapet får overført justeringsrett for MVA.

Overføring av justeringsrett gir selskapet adgang til å fradragsføre inngående meirverdiavgiften på anskaffelse knytta til det erverede lokalet, dersom lokalet benyttes i avgiftspliktig næringsvirksomheit. Frådragsføring kan skje med 1/10 av justeringsbeløpet per år i 10 år.

Utbygger tek forbehold om godkjenning for dette.

## Etasje

1

## Beliggenhet

Eigedomen ligg i Saunesmarka næringsområde med næringsbebyggelse, forretninger og lettare industri. Godt synlig ifrå riksveg Fv61 som går rett nord for eigedomen. Idrettsanlegget ved Høddvoll ligg på andre sidan av riksvegen og boligområde ovanfor der igjen. Ca 3 km til sentrum av Ulsteinvik.

Næringsområde har ein godt utbygd infrastruktur og det er flat og god tilkomst inn til eigedomen.

## Grunnarealer

Tomteareal er p.t. eigd av Ulstein kommune.

Utbygger har opsjonsavtale for kjøp av tomteareal som tilsvarer ca. 4 400 kvm.

Utbygger vil asfaltere område som tilsvarer 14 meter ut ifrå garasjeporter på kvar side og ca 5 meter ut frå vegg på kortsidene.

Her vil det vere areal til overs om sameie ønsker å utnytte tomteareal meir for ekstra parkeringsplasser.

Utlegg for dette må sameie stå for sjølve

Tomt/Eierform: Eiet tomt for sameie.

## Kommunale avgifter

Utbygger bekoster tilkoblingsavgift for vann og evt. kloakk/avløp inn til tomteareal.

Kvar enkelt seksjonseier betaler selv løpende kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt etter overtagelse.

Felleskostnader for forsikring, evt. brøyting og forretningsførsel, evt. renovasjon, blir bestemt og stipulert av sameie. Pris for dette pr. seksjon avhenger av hva sameie ønsker skal vere med av felles kostnader.

## Diverse

Utbygger har vore i forhåndskonferanse med kommuna, og dei er positive til lagerbygging og bekreftet at det er innenfor gjeldande reguleringsplan.

For at bygget skal realiserast, tek utbygger forbehold om endelig godkjenning av prosjektet av Ulstein kommune og at ein selger min. 75% av seksjonane.

Vedlagte bilder er kun illustrasjoner og kan avvike noko ifrå slik det blir.

## FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Utbygger, Sunnmøre Lagerbygg AS, vil selge min. 75% av seksjonane før ein starter grunnarbeid og bygging. Kjøparar som reserverer ein seksjon, er ikkje juridisk bindande til avtalen om bygget ikkje blir realisert.

## FELLESAREAL/ UTOMHUS/ INFRASTRUKTUR

Tomteareal er p.t. eigd av Ulstein kommune.

Utbygger har opsjonsavtale for kjøp av tomteareal som tilsvarer ca 4 400 kvm.

Flat tomt som blir opparbeidd med asfalt rundt heile bygget. Ca 14 meter utifrå porter på kvar side, og ca 5 meter på kortsidene blir asfaltert

## KONSTRUKSJON

Bæresystem:

Bæresystem i stål, med bærende søyler i midten.

Fundament:

Byggene fundamenteres på betongsåler og betonggolv på grunn. Isoleres etter gjeldande forskrifter. Det vil ikkje bli lagt radonsperre i grunnen. Betongplata glattpusses og støvbindes, men avrettes ikkje med avrettingsmasse. Mindre planavvik kan forekomme. Det leveres ikkje sluk i golv, ei heller sluk i port. Men her kan kjøper som kjem inn tidlig i prosessen velge å få med sluk til drenering inne i kva seksjon etter ønske. Dette mot tillegg i pris. Ta kontakt med megler for prissetting av dette.

Tak:

1.lag asfalt basert tekking. 50 mm isolasjon mot kondens og oppbretter mot gesims 500 mm. Løs mineralull mot sandwich-vegger. Inntekking av taknedløp i nokre av seksjonane. Dei er støydempande. 128 TP sjølvbærande plater med 300 mm mineralull, tekket med plast og membran.

Vegg:

Isolasjonselementer T=100 mm, trapesformet korrugert plate

Overflatebehandling: Polyester lakk

Leverast med 100 mm. PIR Skum

Isolasjonsverdi: U=0,22 Watt/ m<sup>2</sup>k

Vekt pr m<sup>2</sup>: 12,4 kg.

Platetjukkelse utv/ innv.: 0,6/ 0,6 mm

Farge: Utvendig Ral 7016. Innvendig Ral 9010

Delevegger bygges opp av sandwich lik yttervegg.

Dører:

Leveres i Aluminium kvalitet med dørpumpe og lås. Samme farge som sandwich, Ral7016.

Porter:

Automatiske leddheiseporter med 1 stk vindusrekke i typen Crawford. Str. 4 x 4,50 m.

Alle porter leveres med 2 stk fjernkontroller.

Kodetastatur kan leveres med mot tillegg.

Sandwichelementene blir levert av Fjøsssystemer

Bygg, Fåvang.

Dei har lang erfaring med produksjon av denne type bygg.

Teknisk rom/ fellesanlegg

- Hovedtavle 200A med 17stk målarfelt
- Stigekurs 4/ 25A til kvar lagerseksjon
- Brannsentral Adresserbar
- Brannmeldar
- Utelys v/ dør
- Brytar for utelys
- Takpunkt teknisk rom
- Brytar taktunkt
- 2stk 16A stikk 1-fas
- Branntetting
- Dokumentasjon

Lagerseksjon pr.stk

- Sikringsskap 2-raders på vegg
- Lastbrytar i skap
- 16A 3-fas jordfeilautomat
- Utelys v/ dør
- Brytar for utelys
- 2stk takpunkt for lys
- Brytar for taktunkt
- Kombistikk 16A 1fas/ 3-fas
- Brannmeldar
- Dokumentasjon

Tilleggsinstallasjon utover dette avtales direkte med elektroinstallatør i god tid før arbeidet påbegynner.

## STIPULERING AV FELLESKOSTNADER

Utbygger har ansvar for at bygget blir seksjonert etter gjeldande regelverk, samt oppretting av sameie med tilhøyrande vedtekter.

Det blir opp til sameie å avgjere kva som skal vere ein del av felles utgifter. Dette kan vere felles forsikring på bygget, snømåking, evt vedlikehold av felles område.

Foreløpig stipulert årsavgift for felles forsikring på bygget er kr 42500,-. Dette fordeles på dei 16 snr. som då vil utgjere ca kr 2660,- pr seksjon. pr år.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Utbygger sørger for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtaking.

Ny eigar kan ikkje ta i bruk sin seksjon før dette ligg føre.

## FINANSIERINGSKONTROLL

Kjøper er pliktig å legge fram finansieringsbevis før inngåelse av kjøpekontrakt.

## TILVALG OG ENDRINGER

Tilvalg og evt. endringer innvendig må tas direkte med utbygger.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## FORBEHOLD FRA UTBYGGER

Utbygger tek forbehold om endelig godkjenning av prosjektet og IG gitt av Ulstein kommune. Er også eit forbehold at ein får solgt min. 75% av seksjonane før oppstart av prosjektet. Kjøpar og selgar er ikkje juridisk bindande til avtalen om prosjektet ikkje blir realisert

## KJØPEKONTRAKT

Legal Egedomsmeikling AS vil stå for utarbeiding av kjøpekontrakter og andre nødvendige dokumenter som skal signerast av partane og tinglystast.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som ikkje skal følge eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Ny eier skal overta ein seksjon fri for pengeheftelser.

### **Vei, vann, avløp**

Offentlig vegtilkomst.

Vann og evt. avløp tilkoblet kommunalt nett.

Utbygger står for opparbeiding av vatn/kloakk inn til kva enkelt seksjon.

Her kan kvar enkelt bestemme sjølv om ein vil knytte seg på kommunalt nett vedr. vatn og kloakk.

Den enkelte eigar av seksjonane må betale tilknytningsavgift til kommunen etter gjeldande satser til ein kvar tid.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Utbygger sørger for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtaking.

Ny eigar kan ikkje ta i bruk sin seksjon før dette ligg føre.

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

I henhold til reguleringsplan for Saunesmarka II med plan-id 20100004, datert 24.03.2011, er eiendommen regulert til Næringsbebyggelse, gang-/sykkelveg, naturområde i sjø og vassdrag, annen veggrunn-tekniske anlegg, veg, flomfare og høyspenningsanlegg.

Boligen omfattes av Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031 med plan-id 2017, datert 28.03.2019.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, evt. tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil

opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **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.

### **Eiendomsmegler MNEF**

Tommy Sylte

tlf: 982 39 657

tommy@legaleigedom.no

### **Legal Eignedomsmekling**

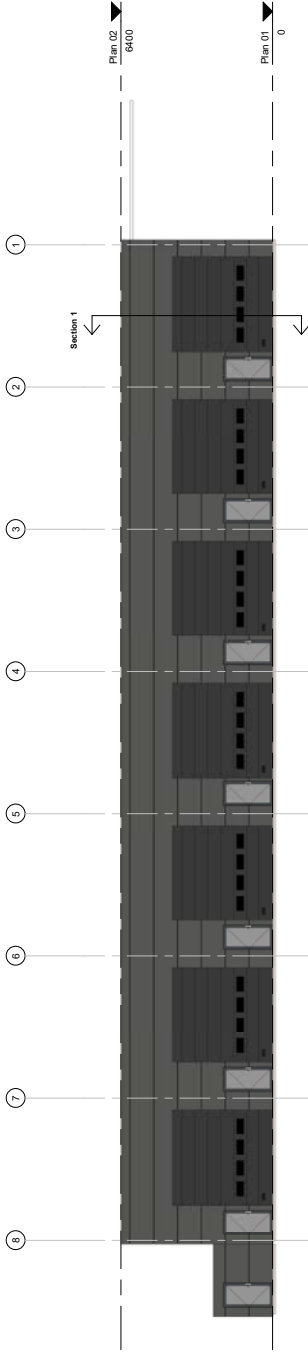
Vikegata 9

6150 Ørsta

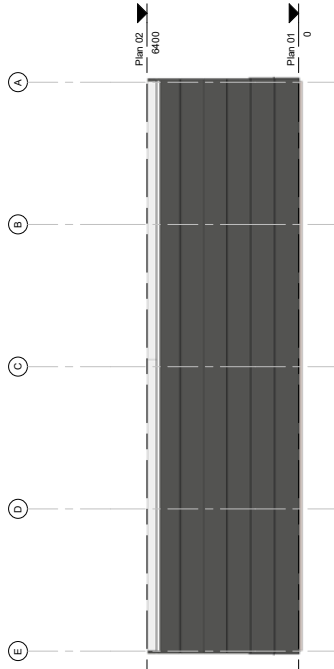
Org.nr.: 924 622 083

### **Salgsoppgave dato**

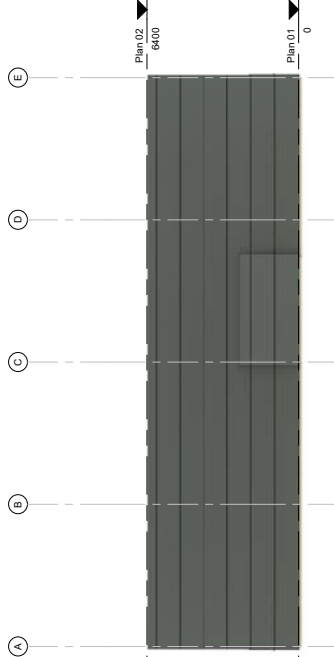
20.01.20



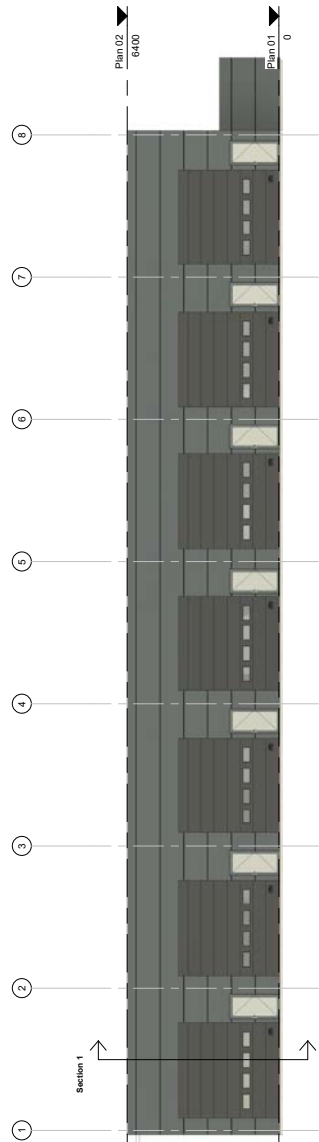
1 Nord  
1 : 100



3 Vest  
1 : 100



4 Øst  
1 : 100



2 Sør  
1 : 100

Blad	Indgang	Udset	Lozset	Udset
------	---------	-------	--------	-------

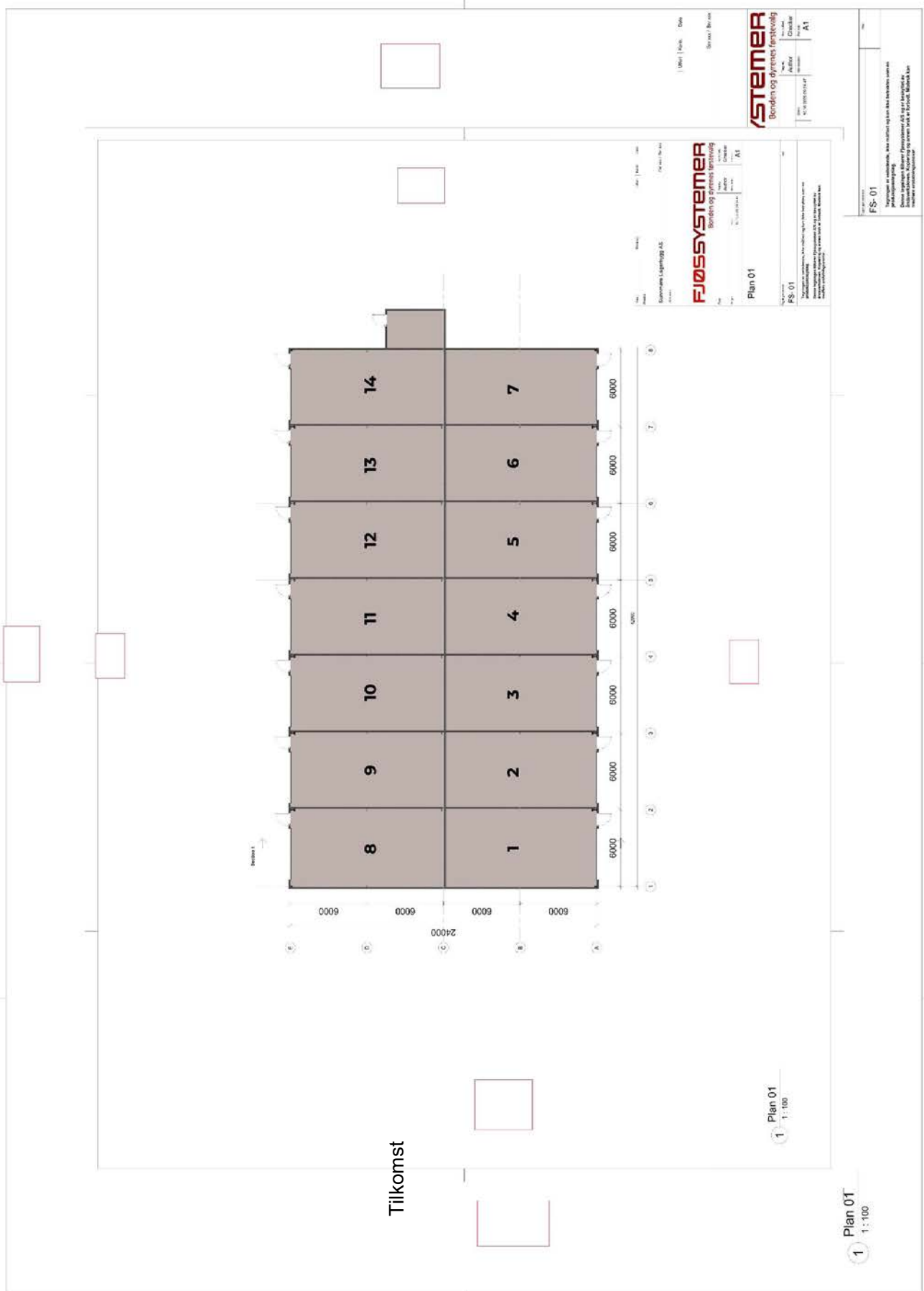
Projekt  
Summersø Lægebygning AS  
Går navn / By navn  
Forside

**FJØSSYSTEMER**  
Bønder og dyrernes fødested

Form	Skæve	Forstærker	Forstærker
Størrelse	A1	Antal	Checket
Dato	11.10.2023 (17:28)	Udsnit	Forstærker

Fasade

Udgave / Rev.  
FS-02  
Rev.  
Tegningen er velkendt. Alle måltal og linjer skal betragtes som en  
gennemsnitlig værdi. Der er ingen garanti for nøjagtigheden af  
målingerne. Tegningen er udarbejdet af FJØSSYSTEMER AS og kan ikke  
anses som en garanti for kvaliteten af arbejdet. Måltal kan  
være ændret uden varsel.



Tilkøbst

1 Plan 01  
1 : 100

1 Plan 01  
1 : 100

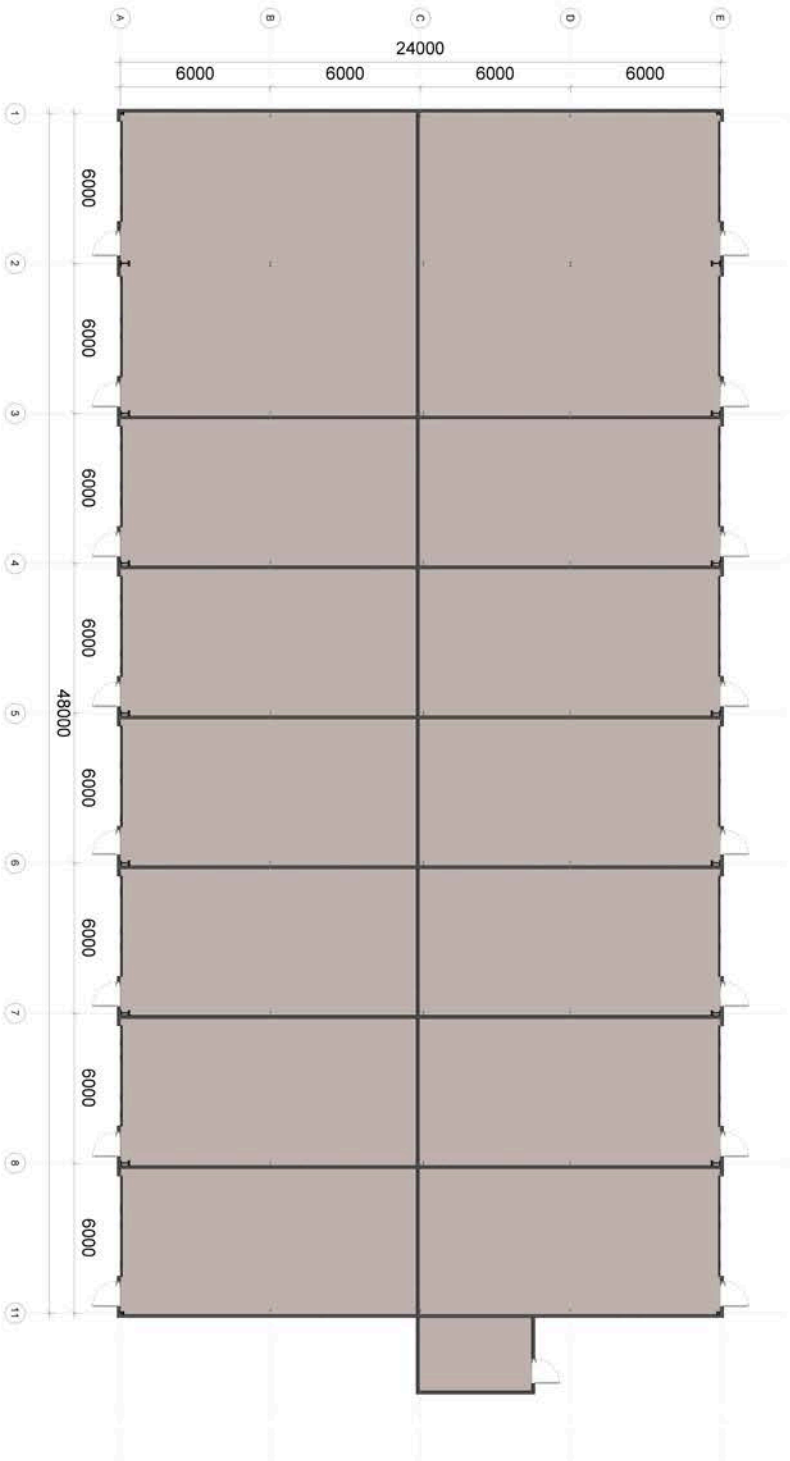
FJØSSYSTEMER  
 Borden og dymper forstevling  
 Plan 01  
 FS-01  
 1 : 100  
 10/2023

FJØSSYSTEMER  
 Borden og dymper forstevling  
 Plan 01  
 FS-01  
 1 : 100  
 10/2023

FS-01  
 Denne tegningen er udarbejdet af FjøsSystemer A/S og er beskyttet af  
 copyrightloven. Den må kun bruges til den formål, som er angivet i  
 tegningen. For yderligere oplysninger kontakt os på telefon 44 44 44 44  
 eller på vores hjemmeside www.fjossystemer.dk







1 Plan 01  
1 : 100



Blad:	Etage:	Udført af:	Skrevet af:
Summere Lagerbyggeri AS			
<p><b>FJØSSYSTEMER</b> Borden og dyrenes førstevælg</p>			
Projekt:	Blad:	Blad:	Blad:
Summere Lagerbyggeri AS	01	01	01
<p>Plan 01</p>			
<p>FS-01</p>			
<p>Forbeholdt alle rettigheder. Dette dokument og alle dets indhold er beskyttet af lov om ophavsret. Ingen del af dette dokument må kopieres, udbredes eller offentliggøres uden tilladelse fra Summere Lagerbyggeri AS. Dette dokument er udarbejdet af Summere Lagerbyggeri AS og er beskyttet af lov om ophavsret. Kopiering og anden brug er forbudt. Summere Lagerbyggeri AS</p>			





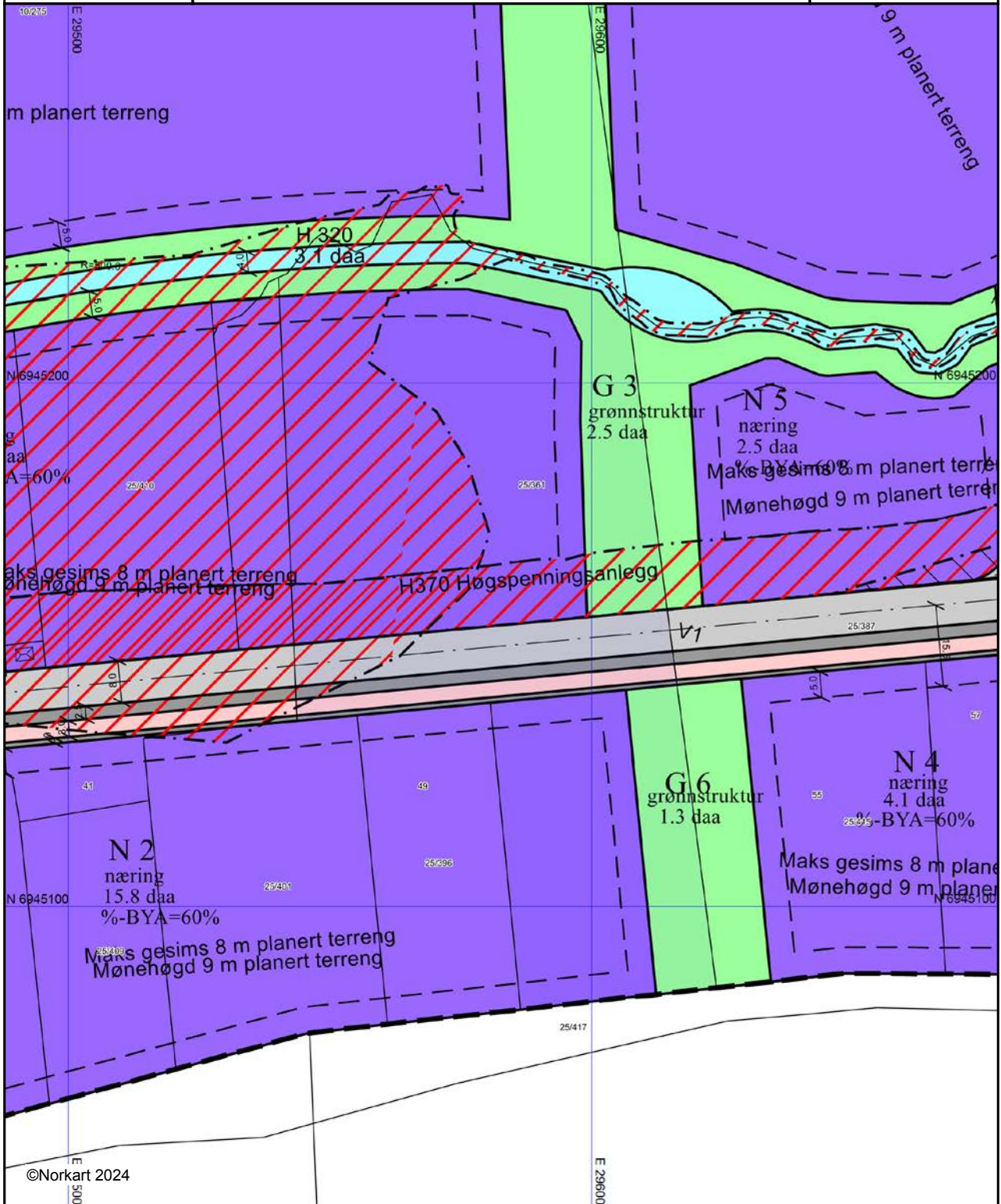
Ulstein kommune

# Reguleringsplankart

Eigedom: 25/361  
Adresse:  
Dato: 16.01.2024  
Målestokk: 1:1000























UTM-33



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

## Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985 . Kjøreveg
	Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12- Næringsbygninger
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras- Veg
	Gang-/sykkelveg
	Annann veggrunn - tekniske anlegg
	Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3 Grøntstruktur
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag ( Naturområde i sjø og vassdrag
	Reguleringsplan-Ormsynsoner (PBL2008 §12-6) Faresone - Flomfare
	Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008 Sikringssonегrense
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Planen si avgrensing
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggjegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



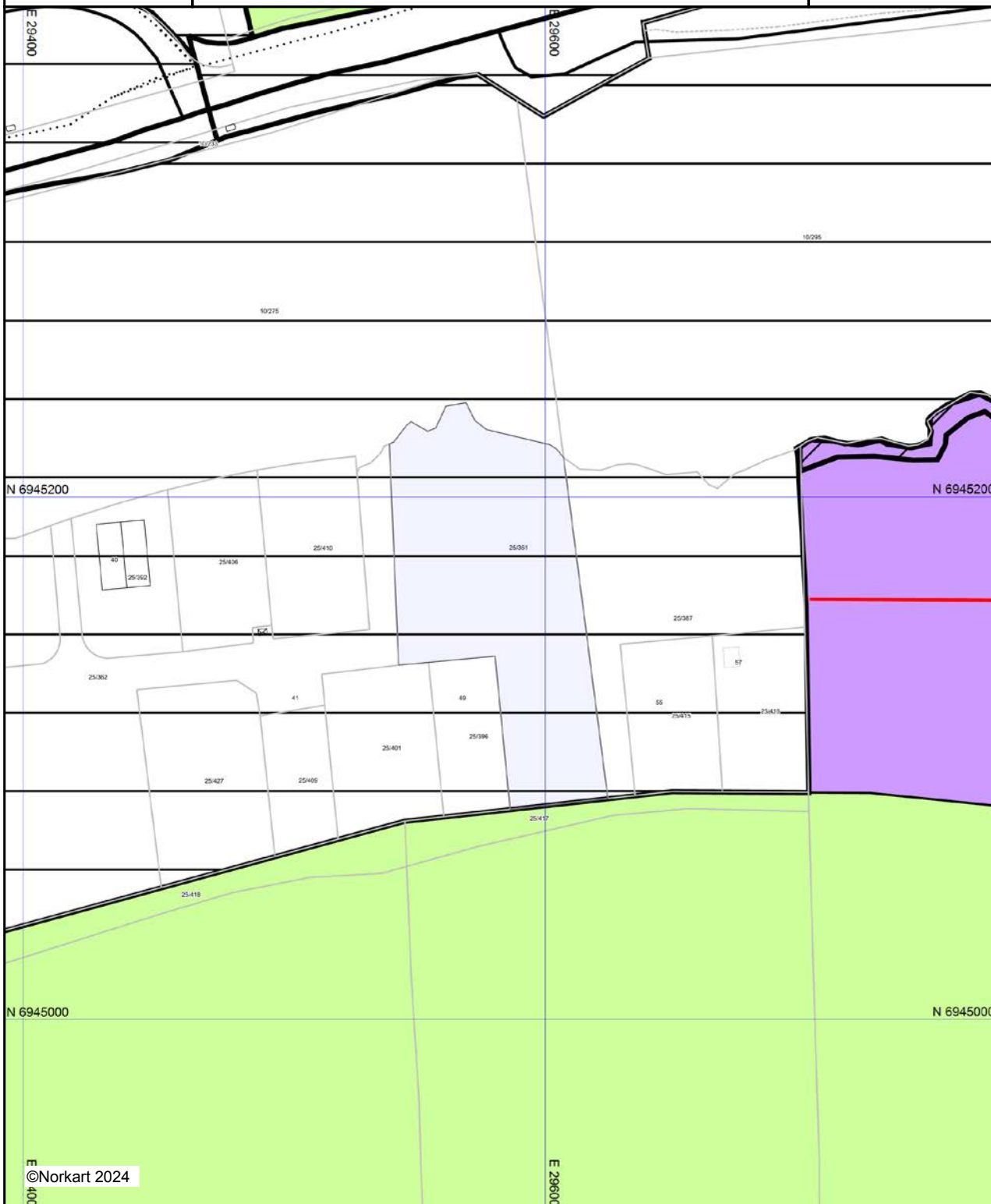
Ulstein kommune

# Kommuneplankart

Eigedom: 25/361  
Adresse:  
Dato: 16.01.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-33




©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring

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


 Næringsbygninger - noverande


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

 LNF-areal - noverande

### Omsvnsone (PBL2008 §11-8)


 H310-Faresone - Ras- og skredfare

 H540-Angittomsvnsone - omsyn grønstruktur


 H560-Angittomsvnsone - Bevaring naturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framleis gjelde


### Linje- og punktsymbol (PBL2008)

 Faresonegrense

 Angitt omsvnsonegrense


 Detaljeringsgrense

### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planen si avgrensing


 Grense for arealformål

 Fjernveg - noverande

 Samleveg - framtidig

 Samleveg - noverande

 Tilkomsveg - noverande

 Gang-/sykkelveg - noverande



Ulstein kommune

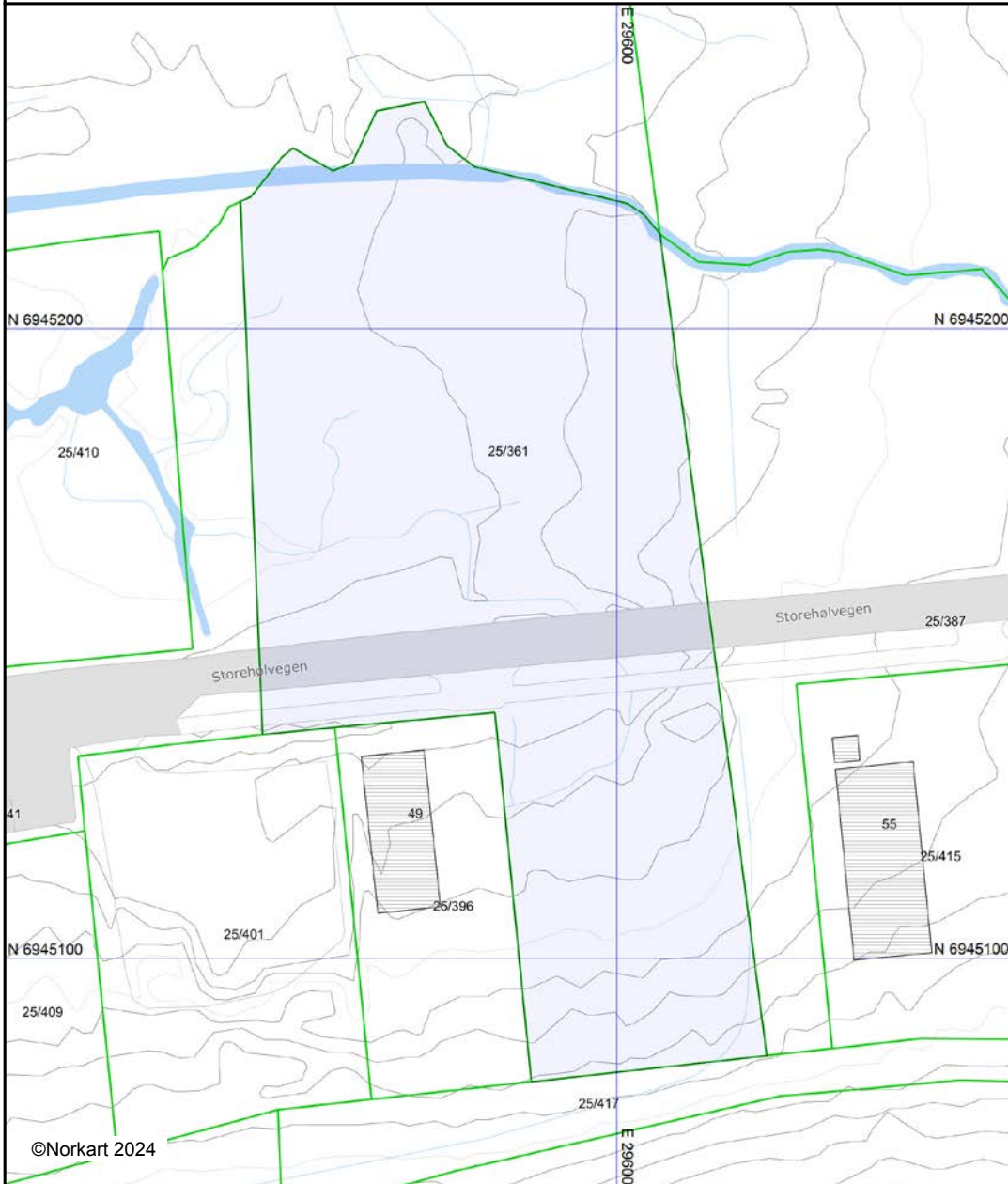
# Grunnkart

Eigedom: 25/361  
Adresse:  
Dato: 16.01.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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

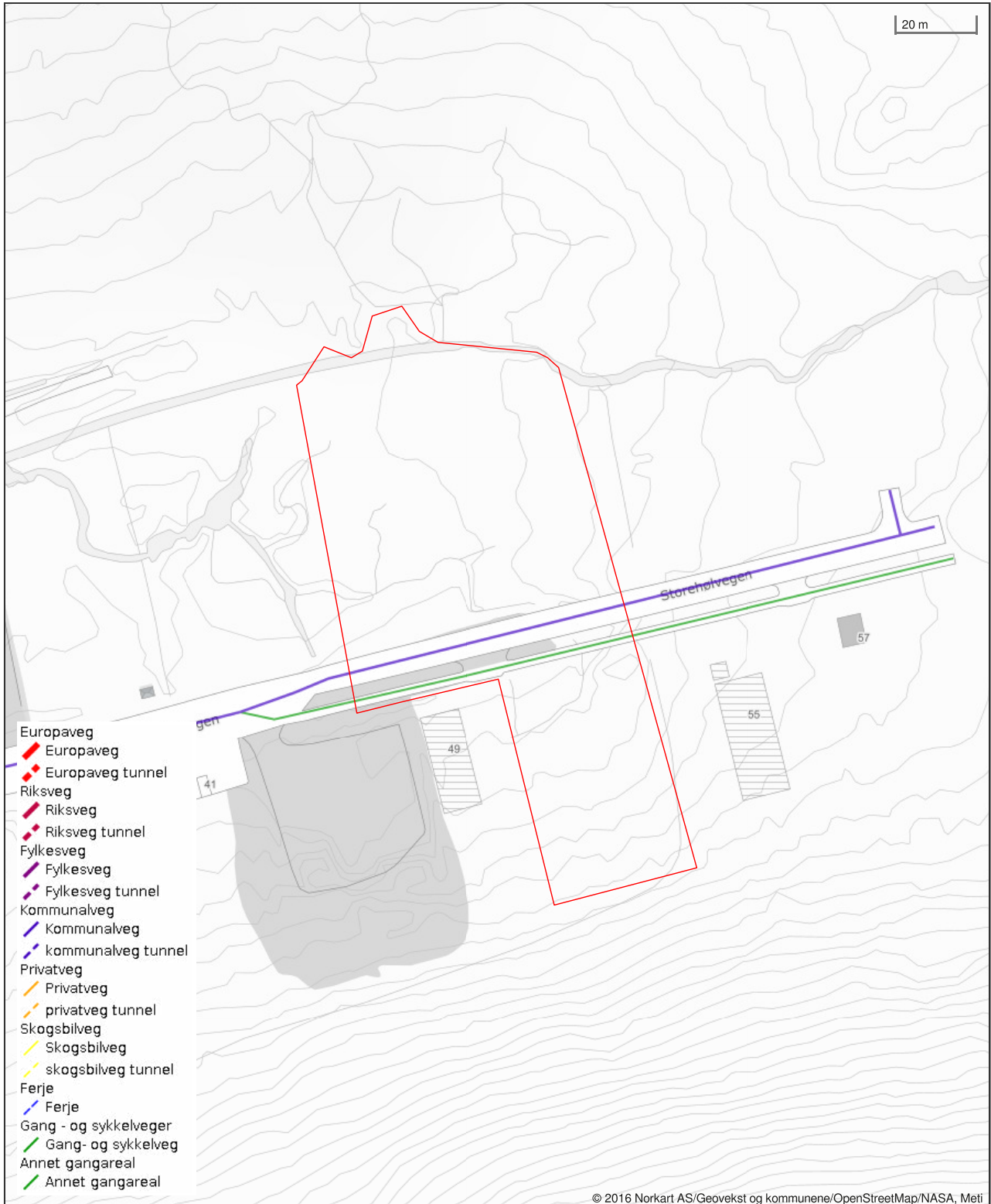


Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigdomsgrensar. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.

# Vegstatuskart for eiendom 1516 - 25/361//



20 m



## Reguleringsføresegner for Saunesmarka II i Ulstein kommune

### § 1. Generelt

Regulert område er vist med plangrense på reguleringsplanen. Reguleringsføresegnene gjeld for arealet som ligg innafør plangrensa.

### § 2. Reguleringsføresmål

- a. Planområdet skal regulerast til følgjande formål:
- b. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)  
N1- N8            Næringsbebyggelse
- c. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)  
V1-V4            Veg
- d. Grønstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)  
G1-G8            Grønstruktur
- e. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)  
                      Naturområde i sjø og vassdrag
- f. Omsynssone (Hensynssone) (PBL § 12-6)  
                      Faresone – høgspenningsanlegg, flom og eksplosjonsfare  
                      Sikringssone – frisikt

### § 3. Fellesføresegner

Opplagsplassar og skjemmaende anlegg skal skjermast av bygningsdelar, mur eller annan inngjerding så langt råd er.

Parkeringsplassar

Industri- og lager bygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr 50 m<sup>2</sup> bruksareal BRA.

Kontorbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr 40 m<sup>2</sup> bruksareal BRA.

For andre formål vert det vist til parkeringsføresegnene i arealdelen av kommuneplanen/parkeringsvedtektene til Ulstein kommune.

Grøne areal skal opparbeidast på ein tiltalende måte.



#### Universell utforming

Alle bygningar, anlegg og uteareal innanfor planområdet som er tilgjengeleg for allmennheita (utomhusareal, trafikkområde, friområde med meir) skal utformast etter prinsippet om universell utforming, slik at det i så stor utstrekning som mulig kan nyttast likestilt av alle menneskjer. Rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle" skal leggest til grunn for utforming av bygningar, heiser, uteområde og anlegg.

Når særlege grunnar tilseier det, kan kommunen gjere unntak frå desse reguleringsføresegnene innafor ramma av plan - og bygningslova.

Etter at reguleringsføresegnene er sett i kraft, er det ikkje tillate ved private servituttar å etablere forhold som står i strid med desse føresegnene.

### § 4. Bebyggelse og anlegg

#### Reguleringsområde N1 – N8

BYA: 60 %

Bebyggelsen skal plasserast innanfor byggegrensene, med maks byggehøgde som vist i plankartet. For tekniske anlegg (heis, ventilasjon m.m.) kan mindre påbygg over denne høgde tillatast.

Plan for disponering av den ubygde tomta skal innsendast ved søknad om byggeløyve, der parkering, grøntanlegg, lyssetting, møblering og materialbruk skal kome fram.

Bygningane kan ha gesims høgde 8 m og mønehøgde 9 m over planert terreng.

Innanfor planområdet er der berre handel med plasskrevjande varer det kan gjevast løyve til, jf. definisjon i Fylkesdelplan for senterstruktur 2004 – 2008; "Plasskrevjande varer er bilar og andre motorkøyrety, fritidsbåtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer, trær og plantar i hagesenter."

### § 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Areal avsett som veggrunn i reguleringsplanen, skal opparbeidast etter nærare detalj- og byggeplanar som stettar Statens vegvesen/ Ulstein kommune sine krav til vegbane (bereeve, skråning, dekketype, drenering m.m.).

Avkøyringar skal utformast slikt at det blir god sikt i kryss.

Vestlege delar av reguleringsområde N3 bør ha avkøyrsløse frå V2. N5 bør ha avkøyrsløse frå V3. Det kan opparbeidast mindre vegsystem innafor desse områda etter nærare godkjenning av Ulstein kommune.





V2 skal i hovudsak betene område N 7. V3 skal i hovudsak betene området N 8. Det kan opparbeidast mindre vegsystem innafor desse områda etter nærare godkjenning av Ulstein kommune.

N2 og N4 kan ha tilkomstveg direkte frå V1, maksimalt ein tilkomst til både N2 og N4.

Det kan ikkje etablerast veg mellom V 4 og N 8, bortsett frå gang-/sykkelveg.

Vegar som ikkje er teikna inn i planen skal ha ei byggjegrænse på 10 m frå senterlinje.

## § 6. Grønstruktur

Det kan ikkje plantast vegetasjon som ikkje er stadeigen i grønstrukturområda. Vegetasjonsbreidda bør vere minimum 4 m breidde frå elvebreidda. Vegetasjonsbelte skal etablerast på sørsida av elva. Funksjonen er å gje livd for fuglar og fisk, i tillegg til korridorar for større vilt.

Områda langs Sauneselva kan brukast i samband med vedlikehald av Sauneselva, etter at ny kanal er etablert. Det er området nord for Sauneselva som skal brukast til vedlikehald, for å bevare vegetasjonen på sørsida.

I grønstrukturområde G6 kan det opprettast traktorveg for utnytting av teigar til landbruksføremål. Vegen skal godkjennast av Ulstein kommune.

## § 7. Bruk og vern av vassdrag

Ved endring av elvelaupet må det gjerast tiltak for å hindre framtidige skader ved flaum. Der elva blir kanalisert, må det gjerast tiltak slik at farten nedstraums kanalen ikkje aukar og skade oppstår. Elvekantane må erosjonssikrast samstundes som dei vert gjeve landskapsmessig god utforming. Det må setjast av areal til etablering av vegetasjonsbelte langs elva.

Det må utarbeidast detaljplan for kanalisering av Sauneselva. Detaljplan for omlegging og erosjonssikring av elva skal leggast fram for NVE før godkjenning i kommunen.

Tiltak i samband med kanalisering skal ikkje hindre fiskens frie vandring. I parti av elva som blir kanalisert bør det plastrast med grov stein, i andre parti av elva bør det plasserast store steinar i elvebotnen, begge tiltaka for å etablere gøymeplassar for fisk. Det må lagast tersklar nedstraums for dei to dammane for å behalde vasspeil ved lita vassføring. I dei delane av elva som blir kanalisert må elvebotnen terrasserast for å sikre at vatn blir ståande ved lav vassføring.

## § 8. Omsynssoner

### Faresone

Faresone H370 (høgspent) kan ikkje brukast til bebyggelse. Terrenget kan brukast til lagring og parkering. Ved opparbeiding må Tussa nett as kontaktast for påvising og rettleiing for bruk av området.

I faresone H320 (flomfare) må det ikkje bli lagt hindringar for vatnet som kan medføre flaum. Faresona viser flaumutsett område for 200 års flaum. Før utbygging av området må elva kanalisert og sikrast mot framtidig flaum, 200 års flaum er dimensjoneringsgrunnlag. Der nytt elvelaup er etablert gjeld ikkje innteikna faresone for flaum i plankartet lenger.

### Frisiktsone

I frisiktsone skal det vere fri sikt frå 0,5 m over planet og dei tilstøytande vegane. Areal innanfor frisiktsone må ikkje nyttast slik at fri sikt på nokon måte vert hindra. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsone.

Revidert 24.02.2011



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

<b>§ 1</b>	<b>PLANKRAV, REKKJEFØLGJEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALAR.....</b>	<b>5</b>
§ 1.1	PLANKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 1.....	5
§ 1.1.1	<i>Områder med plankrav</i> .....	5
§ 1.1.2	<i>Unntak frå plankrav</i> .....	5
§ 1.1.3	<i>Utarbeiding av detaljregulering</i> .....	5
§ 1.2	REKKJEFØLGJEKRAV, JF. PBL § 11-9 NR. 4.....	6
§ 1.2.1	<i>Generelt</i> .....	6
§ 1.2.2	<i>Nytt kryss på fv 61 ved N7 Saunesmarka</i> .....	6
§ 1.2.3	<i>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
<b>§ 2</b>	<b>KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING .....</b>	<b>8</b>
§ 2.1	ESTETIKK / VISUELL KVALITET, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	8
§ 2.2	SKULPTURAR OG UTSMYKKING I OFFENTLEGE BYGG OG UTEROM .....	9
§ 2.3	OMSYNET TIL KULTURMINNER, JF. PBL § 11-9 NR. 7 .....	9
§ 2.4	UNIVERSELL UTFORMING, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	9
<b>§ 3</b>	<b>LANDSKAP OG GRØNSTRUKTUR .....</b>	<b>9</b>
§ 3.1	GRØNTSTRUKTUR, JF. PBL § 11-9 NR. 6 .....	9
§ 3.2	BYGGEFORBOD LANGS SJØ OG VASSDRAG, JF. PBL § 1-8 OG 11-9 NR. 5 .....	10
§ 3.2.1	<i>Langs vassdrag</i> .....	10
§ 3.2.2	<i>Langs sjø</i> .....	10
<b>§ 4</b>	<b>SAMFERDSEL, PARKERING OG HAMNEOMRÅDE I SJØ .....</b>	<b>10</b>
§ 4.1	VEGNETT, JF. PBL § 11-9 NR. 3 .....	10
§ 4.2	AVKØYRSLE FRÅ KOMMUNAL VEG, JF. PBL § 11-9 NR. 3) .....	10
§ 4.3	PARKERING, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	11
§ 4.3.1	<i>Generelt</i> .....	11
§ 4.3.2	<i>Krav til tal på parkeringsplassar</i> .....	11
§ 4.3.3	<i>Sykkelparkering</i> .....	11
§ 4.3.4	<i>Ladepunkt for 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
<b>§ 5</b>	<b>HANDEL, NÆRING OG SENTRUMSFUNKSJONAR .....</b>	<b>13</b>
§ 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
<b>§ 6</b>	<b>SKILT OG REKLAME .....</b>	<b>14</b>
§ 6.1	FASTMONTERT SKILT OG REKLAME, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	14
§ 6.1.1	<i>Generelle reglar</i> .....	14
§ 6.1.2	<i>Særskilt for digitale skilt/skjermar:</i> .....	14

§ 6.2	MIDLERTIDIGE REKLAMESKILT / BANNER, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	14
<b>§ 7</b>	<b>AREALFORMÅL BEBYGGELSE OG ANLEGG .....</b>	<b>14</b>
§ 7.1	KRAV TIL BEBYGGELSEN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	14
§ 7.1.1	<i>Bustadar, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	14
§ 7.1.2	<i>Garasjar – frittliggjande, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	15
§ 7.1.3	<i>Fritidshus / hytter, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	15
§ 7.1.4	<i>Rorbuer, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	15
§ 7.1.5	<i>Naust, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	16
§ 7.1.6	<i>Fritids- og turistformål, jf. PBL § 11-9 nr. 5.....</i>	16
§ 7.2	FORTETTING AV SENTRUMSNÆRE BUSTADOMRÅDER, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	17
§ 7.3	KRAV TIL UTEAREAL OG LEIKEPlassAR, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	17
§ 7.3.1	<i>Uteoppfallsareal for bustadar .....</i>	17
§ 7.3.2	<i>Krav til leikeplassar (pbl § 11-9 nr. 5).....</i>	18
§ 7.4	UTOMHUSPLAN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	19
§ 7.5	SMÅBÅTHAMNER, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	19
§ 7.6	SMÅBÅTANLEGG, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	19
§ 7.7	TEKNISKE ANLEGG, JF. PBL § 11-9 NR. 3.....	19
§ 7.8	FJERNVARME, JF. PBL § 11-9 NR. 3.....	19
<b>§ 8</b>	<b>AREALFORMÅL LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER .....</b>	<b>20</b>
§ 8.1	TILTAK I LNF-OMRÅDE, JF. PBL § 11-11 NR. 1 OG 2.....	20
§ 8.1.1	<i>Forbod mot tiltak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 1.....</i>	20
§ 8.1.2	<i>Spreidd bustadbygging, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>	20
§ 8.1.3	<i>Turvegar/turstiar i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>	20
§ 8.1.4	<i>Massefylling og masseuttak i LNF-område, jf. PBL § 11-11 nr. 2.....</i>	21
<b>§ 9</b>	<b>MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHEIT.....</b>	<b>21</b>
§ 9.1	ROS-ANALYSE, JF. PBL § 4-3.....	21
§ 9.2	HØGDEPLASSERING AV BYGG VED SJØEN, JF. PBL § 11-9 NR. 5.....	22
§ 9.3	STØY, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	22
§ 9.4	LUFTKVALITET, JF. PBL § 11-9 NR. 6.....	23
§ 9.5	OVERVASSHANDTERING OG FLAUMVEGAR, JF. PBL § 11-9 NR. 3 OG 5.....	23
§ 9.5.1	<i>Overvatn.....</i>	23
§ 9.5.2	<i>Flaumvegar.....</i>	23
§ 9.5.3	<i>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
<b>§ 10</b>	<b>OMRÅDE MED RESTRIKSJONAR .....</b>	<b>24</b>
§ 10.1	OMSYNSONER, JF. PBL § 11-8 OG § 11-10.....	24
§ 10.1.1	<i>H110 Tiltak i nedslagsfelt for 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 fastsettast med maks kote.
- offentlege, private og felles vegar som er vesentleg for funksjonen til området
- parkering, slik som offentlege, felles eller private parkeringsanlegg. Planframlegget må vise korleis parkeringsbehovet er løyst for planområdet
- skjerings- og fyllingsutslag som illustrasjon, der det er naudsynt med mur må denne synast med juridisk line (1228). I føresegnene kan fastsettast at skjerings- og fyllingsutslag kan ligge inne på tomtene. Alternativt må skjerings- og fyllingsutslag ligge innanfor føremålet "Annan veggrunn – tekniske anlegg" (2018) eller "annan veggrunn – grøntareal" (2019) med tilhøyrande tekst i føresegn
- avkøyrslar til offentleg veg
- aktuelle omsynssoner, slik som 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 m<sup>2</sup> BRA eller der utbyggingsarealet overstig 10 daa – sjølv om utbygginga skjer i fleire etappar.

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

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

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



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

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

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

#### § 1.3.5 Tidsfristar

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

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

#### § 1.3.6 Vedtakskompetanse

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

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

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

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtalen:

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

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

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

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

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

#### Tiltak i strandsona:

- Der kommuneplanen opnar for fritidsbustader i strandsona, skal slike bygg utformast utan ruvande volum og med vekt på å ta vare på strandsonenaturen sin karakter.
- Sterk fargebruk, også kvit farge, må nyttast med 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 grunnleggjeving.
- Tiltaket skal bidra til at uteareala framleis er tiltalende og held god visuell standard.

## Lyssetting og kvalitetskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 3 Landskap og grønstruktur

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

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

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

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

#### § 3.2.1 Langs vassdrag

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

#### § 3.2.2 Langs sjø

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

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

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

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

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

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

## § 4 Samferdsel, parkering og hamneområde i sjø

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

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

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

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

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

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

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

- e. Avkøyrsløse med tilhøyrande stikkrenne skal haldast ved like av grunneigar eller brukar, utan omsyn til kven som har bygt eller kosta 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 m<sup>2</sup> pr. bilplass.
- b. Bustader elles (i terrassehus, blokker, bygg med fleire mindre husvære og husvære i forretnings- / kontorbygg) skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1,5 bil pr. bueining. Der parkeringsplassane er lagt til felles parkeringsanlegg, skal minst 10 % av p-plassane, men ikkje færre enn 3, settast av til gjesteparkering på terreng. For hybelbygg er kravet 1 biloppstillingsplass pr. hybeleining. For husvære skal minst 1 biloppstillingsplass vere i garasje innanfor ein avstand på 100 m frå bygningen.
- c. Forretnings- / kontorbygg skal ha oppstillingsplass på eiga tomt eller på fellesareal for fleire tomter for 1 bil pr. 40 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar. Bruksareal for tekniske rom som t.d. ventilasjonsrom, heis- og heismaskinrom, fyrrom o.l. skal ikkje reknast med i arealgrunnlaget. Garasjeareal skal heller ikkje reknast med i grunnlaget.
- d. Industri- og lagerbygg skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> bruksareal BRA. For bilverkstader og servicestasjonar er kravet 3 biloppstillingsplassar pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal BRA. I tillegg til dette kjem areal til inn- og utkøyring og naudsynt lasteareal for vare- og lastebilar, jf. elles unntak under c.
- e. Hotell skal ha oppstillingsplass for 0,7 bilar pr. rom og i tillegg 0,3 bilar pr. tilsett.
- f. Restaurantar, kaféar o.l. skal ha oppstillingsplass for 0,2 bilar pr. sitjeplass. Ev areal for uteservering skal ikkje reknast med i grunnlaget.
- g. Skular og barnehagar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. tilsett. I tillegg skal vidaregåande skular ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 elevar, grunnskule skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 20 elevar og barnehagar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 10 barn.
- h. Sjukeheimar skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. sengeplass.
- i. Omsorgsbustader skal ha 1 plass pr. bueining. Dette kravet kan reduserast etter individuell vurdering av prosjektet og brukargruppe.
- j. Forsamlingslokale som t.d. kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendehus, teater og kino, skal ha biloppstillingsplassar fastsett etter skjønn. Kravet skal likevel vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 5 sitjeplassar.
- k. For andre bygningar og anlegg skal talet på biloppstillingsplassar 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 m<sup>2</sup> BRA
- b. Bygg for handel, service og publikumsbygg elles (restaurant, kafé, forsamlingslokale, offentlege bygg, idrettsanlegg m.v.): 1 sykkelklass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- c. Bustadblokker med fleire enn 10 bueningar: 1 sykkelklass for bueningar opp til 100 m<sup>2</sup> BRA, 2 sykkelklassar for bustadeiningar over 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> montert flatt på vegg.
- Skilt eller reklame skal ikkje ha ei plassering, storleik, lyssetting, fargebruk eller utforming elles som vil bli eit dominerande blikkfang.
- Der er ikkje høve til å nytte lyskasser anna enn i industriområde og berre med lukka front slik at berre tekst og symbol er gjennomlyst.
- Fleire skilt på same bygg skal samlokalisert og samordnast i storleik og form. Det skal leggjast 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 leggjast til rette for mindre og rimelege bustadar i Ulstein kommune primært sentralt og integrert i busetnaden elles.



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

#### Område B104 – Mylna

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

Område B107 på Lyngneset er ei utviding av eit regulert bustadområde. Utvidinga strekker seg opp mot Tua som er toppen på Tueneset. Det er viktig å bevare silhuetten på Tua som eit landskapselement. Gjennom regulering av området må det sikrast at høgde på ny bebyggelse vert maks kote 17. Bygningar skal plasserast godt i terrenget utan høge skjeringar og fyllingar, og oppførast med møneretning som fylgjer terrenget. Det kan leggest inn maks fem nye tomter for 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. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.
- b. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port.
- c. Grunnflata skal vere mindre eller lik 50 m<sup>2</sup> BYA. Garasjar på landbrukseigedomar, eller på eigedomar som ligg landleg til, kan etter nærare vurdering byggast med inntil 70 m<sup>2</sup> BYA.
- d. Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå grense mot friområde og eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i bytet.
- e. Kommunen kan tillate at garasje med port mot veg kan plasserast inntil 5 meter frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 meter frå regulert vegområde, dersom utkøytinga ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

Til § 7.1.2 c - Der hus og garasje elles har eit harmonisk uttrykk, kan det gjevast løyve til garasjestorleik inntil 70 m<sup>2</sup> grunnflate BYA. Ein føresetnad er at garasjen vert godt tilpassa tunet og omgjevnadane elles og klart innordnar seg bustadhuset. Garasjar er i hovudsak ein del av bustaddelen av 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 m<sup>2</sup>.
- g. Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 5,5 m og gesimshøgda til 4,0 m frå topp grunnmur / fundament. Grunnmuren skal vere lågast råd, og maks 1,5 m målt frå lågaste terrengnivå. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i eksisterande terreng.
- h. Det kan førast opp eitt uthus/anneks pr. hytteeining i storleik på inntil 15 m<sup>2</sup> BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Avstand frå hytte maks 10 m.
- i. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 30 m<sup>2</sup>.
- j. Innlagt vatn føreset utsleppsløyve.

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

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

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

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

Antal 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 m<sup>2</sup> bebygd areal eller bruksareal (jf. NS 3940) i ein etasje, men det er tillate å opparbeide garnloft ved å legge golv på hanebjelkar eller takstol-undergurtar. Det er ikkje tillate å nytte naust eller garnloft til varig opphald. Dobbeltaust skal ha to møne og kan oppførast med inntil 100 m<sup>2</sup> bebygd areal eller bruksareal. Med rom for varig opphald i naust meinast stue, kjøkken, bad og soverom.
- d) Sikring mot brann:  
Når naustgrupper får større samla areal enn 400 m<sup>2</sup>, skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand er brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60. Dobbeltaust med storleik over 50 m<sup>2</sup> må ha brannskiljekonstruksjon som held klasse EI 60 mot andre naust.
- e) Ferdig golv i naust skal plasserast i intervallet 1,3 – 2,5 over NGO kote 0 avhengig av 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 m<sup>2</sup>. Tillate BRA er inntil 70 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved regulering skal det sikrast og dokumenterast tilstrekkelege, gode og solfylte leike- og opphaldsareal som er egna for variert fysisk aktivitet for den aktuelle alders- og brukargruppa. Terreg 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. 100m<sup>2</sup> uteoppaldsareal pr. bustad.
- Rekkehus og fleirmannsbustadar med inntil 4 bustadar skal ha min. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> avhengig av størrelse på utbygginga.

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

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

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

- Ved nye planar og byggetiltak skal det for kvar buening settast av min. 50 m<sup>2</sup> til leikeplass og andre friområde. Nærleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 5 eller fleire bueningar. Kvartalsleikeplassar skal settast av i alle område der det vert etablert 20 eller fleire bueningar. Kvartalsleikeplassen skal tilretteleggast for variert aktivitet som også rettar seg mot dei største barna.
- Arealet skal opparbeidast med leikeapparat, parkmessige installasjonar og beplantning, men bør primært behalde mest mogeleg av det naturlege terrenget, tre og annan vegetasjon dersom dette i seg sjølv gir gode leikeareal og opphaldskvalitetar.
- Ved utbygging av nye bustadområder skal leikeplassar være ferdigstilte 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 <sup>2</sup>	Sandkasse, 3 ulike typar utstyr/leikeapparat berekna på aldersgruppe 1-6 år. Benk og bord. Noko fast dekke.
2a	Kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 50 bueningar)	250 m	1500 m <sup>2</sup>	Legge til rette for varierte aktivitetar som t.d. balleik, aking, sykling og liknande.
2b	Felles leikeplass (dimensjonert for opptil 150 bueningar)	500 m	3000 m <sup>2</sup>	Balleik og andre aktivitetar som er plasskrevjande.

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

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

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

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

Utomhusplanen bør vise:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Nedgravne avfallsløysingar

Ulstein kommune er i utgangspunktet innstilt på at kommunal grunn kan nyttast for nedgravne løysingar for private bygg, men dette må konkret vurderast og avtalast i den 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 kårustad (hus nr. 2) dersom bustaden er naudsynt ut frå drifta på gardsbruket.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kvalitetskrav:

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

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

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

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

#### **Turvegar og turstiar vist i plankartet**

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 m<sup>3</sup> for lagring/ planering på område med anna fastmark.
- d. Uttak av stein, grus, sand og liknande.

## **§ 9 Miljøkvalitet og samfunnssikkerheit**

### **§ 9.1 ROS-analyse, jf. PBL § 4-3**

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

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

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

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

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

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

### § 9.3 Støy, jf. PBL § 11-9 nr. 6

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

I alle tilfelle skal skjerminga sikrast tilstrekkeleg fundamentering.



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

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

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

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

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

##### **§ 9.5.1 Overvatn**

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

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

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

##### **§ 9.5.2 Flaumvegar**

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

##### **§ 9.5.3 Byggegrenser langs vassdrag**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### § 9.7 Marin grense

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

### § 10 Område med restriksjonar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Ulstein gamle kyrkjegard

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

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

Omsynssone H740\_1 femner om reguleringsmagasin Litlevatnet, bandlagt etter 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 tilleggast 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, steinsette 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, steinsette 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, steinsette bekkelar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.
- Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmakta for uttale og avgjerd etter kulturminnelova.



# Ulstein kommune

Adresse: Postboks 143, 6067 ULSTEINVIK

Telefon: 70 01 75 00

Utskriftsdato: 16.01.2024

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ulstein kommune

Kommunenr.	1516	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	361	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### 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	- <a href="https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/1106/F%3c%3b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf">https://www.arealplaner.no/1516/dokumenter/1106/F%3c%3b8resegner%20arealdelen%20Kommuneplan%202019-2031.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 8 144 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 20100004 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100004
Navn	Saunesmarka II
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 24.03.2011

---

**Bestemmelser** - <https://www.areasplaner.no/1516/dokumenter/316/20100004.pdf>

---

**Delarealer** **Delareal** 218 m<sup>2</sup>

**Formål** Gang-/sykkelveg

---

**Delareal** 1 523 m<sup>2</sup>

**Formål** Næringsbebyggelse

**Felt navn** N 2

---

**Delareal** 2 535 m<sup>2</sup>

**RPHensynsonenavn** H320

**Faresone** Flomfare

---

**Delareal** 3 603 m<sup>2</sup>

**Formål** Næringsbebyggelse

**Felt navn** N 3

---

**Delareal** 207 m<sup>2</sup>

**Formål** Naturområde i sjø og vassdrag

---

**Delareal** 252 m<sup>2</sup>

**Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg

---

**Delareal** 621 m<sup>2</sup>

**Formål** Grønnstruktur (utgått)

**Felt navn** G 6

---

**Delareal** 79 m<sup>2</sup>

**Formål** Grønnstruktur (utgått)

**Felt navn** G 2

---

**Delareal** 33 m<sup>2</sup>

**Formål** Næringsbebyggelse

**Felt navn** N 7

---

**Delareal** 816 m<sup>2</sup>

**RPHensynsonenavn** H370

**Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

---

**Delareal** 575 m<sup>2</sup>

**Formål** Veg

**Felt navn** V1

---

**Delareal** 1 034 m<sup>2</sup>

**Formål** Grønnstruktur (utgått)

**Felt navn** G 3

---







**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 meglere 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 meglere 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: 01500124 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Storehølvegen, 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 16.01.2024  
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](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)