



NITO Takst
- tryggere bol'ghandel

RAPPORTANSVARLIG:

Byggtakst Møre AS

Takstingeniør Steinar Åkre

c/o Møretakst DA Sorenskriver Bulls gt. 12, 6002 ÅLESUND

Tlf: 926 17024

Faks: 70 12 47 00

E-post: steinar@moretakst.no

VERDI- OG LÅNETAKST NÆRINGSEIENDOM



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Borgundvegen 40, 6003 ÅLESUND
Gnr. 201 Bnr. 101
Ålesund
Ålesund Kristne Senter
20.02.2009

Markedsverdi:
Anbefalt låneverdi:

kr 4 000 000
kr



1. Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Borgundvegen 40		Gnr. 201	Bnr. 101	Snr.	Fnr.
Postnr. 6003	Poststed ÅLESUND	Kommune Ålesund		Område/bydel Olsvika	
Rekvirent Eiendomsmegler 1 v/Susanne Giskeødegård					
Hjemmelshaver(e) Ålesund Kristne Senter					
Tilstede / opplysninger gitt av Harald Fylling				Besiktigelsesdato 20.02.2009	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen Situasjonskart, plantegninger og fasadetegning + teknisk rapport fra Siv.ing. Patrick Young AS.					

2. Premisser - Generelle opplysninger

Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller opp mot Byggeforeskriftene. Takstrapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport. For tekniske vurderinger vises det til fremlagt teknisk rapport fra Sivilingeniør Patrick Young AS. Det er ikke gjort fuktmålinger eller andre tekniske undersøkelser på takstobjektet. Kontrollbefaring 01.10.2009 der areal i 2. etg. ble kontrollmålt.

3. Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Området langs Borgundveien er boligeiendommer/tettere bebyggelse med leiligheter og noe eneboliger lenger mot nord på Fjelltun. Her er også en del bygg med forretning/bolig og kontor/leiligheter. Eiendommen ligger like sørvest for Klipra helsesenter. Det er busstopp like ved. Parkområde på nordsiden av Borgundvegen. Det er gangavstand til sentrum -innen for 0,5 til 1 km til Ålesund sentrum, skoler, barnehage etc. Fint turområde med byparken og Akslafjellet med fine turstier.

4. Reguleringsmessige forhold

Det er reguleringsplanen for Klipra som gjelder for området. Det er byggemeldt et større boligprosjekt på ubebygget nabolomt vest + delvis på nordsiden mot Ystenesgata. Det foreligger protester og prosjektet er lagt på is inntil videre. En utbygging her vil begrense utsiktsforhold. Uklart hvordan dette prosjektet vil bli.



5. Eiendommens tomt

Tomteareal (m²) 256,1	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
--	--	-----------------------------	--------------------------

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei-, vann- og avløpssystem.

Tomten er liten og i hovedsak bebygget -ikke vurdert ekspansjonsmuligheter. Bygget er oppsatt inntil nabobygg vest - passasje mot nabobygg øst. Det ble opplyst på befaring at det er gravd opp langs grunnmur østsiden og lagt ny drenering på denne siden + fuktsikret mur.

Det er fri parkering langs sørsiden av Borgundvegen. Soneparkering lenger mot vest.

Det er adkomst fra støpt fortau og her er to trappadkomster til 2. etg og underetg. Inntrukket parti på midten ved inngang til areal 1. etg. som er kafeteria.

6. Eiendommens bygninger

Type bygg A Næringseiendom	Byggeår 1961 - 1963	Rehab. - ombygd år 20001 - 2005
Likningstakst ---	Kjøpsår ---	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringsselskap Ikke oppgitt	Polisenummer	Type forsikring



7. Bygningsmessig beskrivelse

Grunnforhold

Det er ukjent byggegrunn - sannsynlig oppfylte masser i fremre del. Det er ellers fjellgrunn i området.

Fundamentering

Det er støpte betongfundamenter.
Støpt plate på grunn.

Bærende konstruksjoner

Det er betong yttervegger - frie fasader har mineralitt puss ref. tekn. rapport.

Etasjeskillere

Betongdekke i etasjeskillere.

Yttervegger

Betong yttervegger med mineralitt puss ref. tekn. rapport.

Innervegger

Det er malte murvegger i trappeganger. Lettvegger er ellers platekledd mest med malt strie.
Det er foretatt oppussing i de fleste arealer og overflater vurderes ok vedlikeholdte.

Tekniske installasjoner

Det mekanisk avtrekksvifte fra kjøkken kafeteria. Fuktstyrt avtrekksvifte bad. Endre ventilasjonsanlegg i storsal.

Eldre el. tavle og eget tavlerom. Vurdert bra kapasitet.

Det er lagt varmekabler i storsal. Varmekabler i bad og TV-mixerrom.

En del fornyet belysning.

En del investeringer knyttet til mixerrom i kjeller. Relativt nyinnredet rom nettopp til dette formålet.

Normalt sanitærutstyr - ikke nyere dato. I toalettromsdeler i 1. underetg. er der 3 toaletter - ene er hc-wc - to servanter i et forrom - dame og herretoalett. 2 nye servanter.

Bad i 2. etg med dusjkabinett, 200 l bereder og to servanter. eget toalettrom i 2. etg.

Toalettrom i kafeteria med servant og wc + et tilsvarende - ikke oppusset og ikke i bruk.

Tilfluktsrommet innredet til fredsbruk.

Kafe oppusset og normalt utrustet med innredning og mek. avtrekksvifte.

Alarmanlegg.

Innvendig standard

Innvendig standard vurderes som normalt godt vedlikehold. Det er gjennomført en del oppussing siste 7-8 årene. Det er bl. annet skiftet til nye vinduer mot sør i 2. etg. Bad er oppusset i 2001.

Oppgraderinger i storsal med plass for 200 - 250 personer. Her er scene og dåpsbasseng.

Golv er i hovedsak med golvbelegg. Teppe i storsal. Fliser i bad og toalettrom 2. etg. + i nye fliser i kafeteria.

På vegger er det malt strie. Det er i hovedsak malte betonghimlinger.

Takkonstruksjon / yttertak

Betongdekke takkonstruksjon og med aluminiums takplater på hovedtaket. Det er derbigum gummibelegg over storsal/tilbygget del mot sør. flatt tak med innvendig nedløp.

Er det tegn til setningsskader

Ja Nei

Kan sopp / råtedannelser sees

Ja Nei

Er det tegn til lekkasje / fuktskader

Ja Nei

Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport

Ja Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor

8. Generelle kommentarer (vedlikehold, funksjonalitet, fleksibilitet)

Bygningens standard pr. dato

<input type="radio"/> 0	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 2	<input type="radio"/> 3	<input checked="" type="radio"/> 4	<input type="radio"/> 5	<input type="radio"/> 6	<input type="radio"/> 7	<input type="radio"/> 8
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	------------------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Et betongbygg for litt spesiell bruk. 1 og 2. etg. vurderes egnet til forskjellige formål. For underetg. med storsal så vurderes bruken begrenset. Dette er et bygg tilpasset dagens bruk.

Det er selvsagt mulig å gjøre om både 1 og 2. etg. til bolig. Det er i disse arealene her er vinduer. Utover de så er det en storsal på snart 270 m² med stor takhøyde. I tillegg et lite kjellerareal som tilfluktsrom. Her er to store trapperom med gode adkomster til etasjene.

9. Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner måleverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger en disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggen utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	2. etg	150	133	Trappegang, kontor/møterom, garderoberom, stue, mellomgang, 2 soverom, bad, toalettrom, kjøkken. + bodrom i trappegang.
A	1. etg	138	121	To trappeganger. Kafeteria m/kjøkken og kjøledisk, to toalettrom, tavlerom.
A	1 u.etg.	88	72	En messanineteg. med to trappeganger, garderoberom og to toalettavdelinger - dame- og herretoalett. 3 toalettrom med forrom med servanter.
A	2 u.etg.	293	269	Storsal med scene og dåpsbasseng. Trappeganger.
A	Kjeller	70	49	Tilfluktsrom - innredet hobbyrom og mixerom + et par boder
Delsum bygg A		739	644	
SUM		739	644	

Kommentarer til planløsningen

Et kombinert bygg tilpasset forsamlinger med scene og her er arealer i 1 og 2 etg. som også kan være egnet til bolig. Begrenset bruk av arealer i underetasjer. Arealene i 1 og 2. etg. er regnet som kontor/butikk.



10. Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
A	2. etg.	101	0	0	133	149	1200	178800
A	1. etg.	121	0	0	121	138	1000	138000
A	1. u.etg.	72	0	0	72	88	150	13200
A	2 u.etg.	269	0	0	269	293	500	146500
A	Kjeller	49	0	0	49	70	150	10500
	SUM	612		0	644	738		

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 487 000

Spesifiser evt. andre leieinntekter

Det er eier som bruker hele bygget.

11. Spesielle forhold

Konsesjonsplikt <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Forkjøpsrett <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei	Ledig (m ²) 0
Evt. kommentarer		
Kommentarer til leiekontrakt(er)		

12. Kommentarer til Grunnboksbladet

Ingen som vurderes å ha betydning for takstverdiene. Det vises forøvrig til vedlagt panteattest.

13. Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			13 199 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	24	3 167 760
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 10 031 240
Beregnete byggekostnader, Bygg B			0
- Verdireduksjon	- Bygg B	0	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 0
Beregnete byggekostnader, Bygg C			0
- Verdireduksjon	- Bygg C	0	0
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 0
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 10 031 240
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 1 170 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 11 201 240



14. Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	487 000
Offentlige avgifter	5 634		5 634	
Eiendomsskatt	1 100		1 100	
Forsikringer	12 000		12 000	
Vedlikehold / adm	10 000		10 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		28 734		28 734
	Normal leieinntekt A	-28 734	Normal leieinntekt B	458 266
	-Tap ved ledighet	70 000	-Tap ved ledighet	70 000
	NETTO LEIE	-98 734	NETTO LEIE	388 266
Kapitalisert verdi	A ut fra 9.5 % avkastn.	-1 039 000	B ut fra 9.5 % avkastn.	4 087 000

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Et noe spesielt bygg tilpasset Ålesund Kristne Senter sin bruk evt. andre menigheter eller organisasjoner med samme behov. Det vurderes å være et solid bygg bygget i betong yttervegger og med betong etasjeskillere.

Bygget har lett tilgjengelighet.

Bygget vurderes egentlig mest egnet til dagens formål med mulig boliger i to øverste etasjer.

Det er valgt å bruke 6% markedsrente og 3,5 % markedsrisiko. Lokalitetene vurderes å være kurante for utleie som lager.

15. Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Et eiendom med sentral beliggenhet på sørsiden av Borgundvegen mellom Klipra og utstillingsplassen. Bygget er innredet og brukt som et menighetshus - tidligere Filadelfia og nå Ålesund Kristne Senter. Bygget vurderes å være i bra stand med tidsmessige/oppussede overflater i store deler av bygget. Det vises forøvrig til teknisk rapport fra siv.ing. Patrick Young AS.

Det vurderes muligheter for omdisponering av arealene i bygget. Her er vurdert som mulig med to boligetasjer. Et bygg med relativt lite vedlikeholdsbehov. Her er to solide trappeganger/trapperom med adkomster til 2. etg. og 1 og 2. underetg.

Inntrekk parti med skifer foran dagens kafeteria.

Bygget er sentrumsnært og vurdert med en svært gunstig beliggenhet med gangbar avstand til bysentrum. Fastsatte salgsverdi gir uttrykk for som kan forventes av eiendommen; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

16. Verdikonklusjon

Oppdragsgeiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

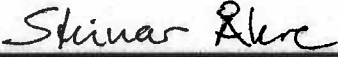
Markedsverdi: kr 4 000 000

17. Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Ålesund 02.10.09


Steinar Åkre

18. Dokumentkontroll

Situasjonskart
Plan og fasadetegninger
Forsikringspolise
Dokumenterte offentlige avgifter
Reguleringsplan
Eiendomsopplysninger Infoland
Utskrift panteattest
Teknisk rapport fra Sivilingeniør Patrick Young AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: Mars 2009

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Firma EIENDOMSMEGLER 1	Avdeling ÅLESUND
Ansvrlig megler SUSANNE GISJØENDEGÅRD	
Oppdragsnummer 24090012	

I følge avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringsselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

Ved salg av dødsbo, kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året, er det **krav til Boligsalgsrapport (BSR)**. Kravet gjelder bare på objekter med eget gnr/bnr. Ved salg av dødsbo eller andre tilfeller hvor selger ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr m/Boligsalgsrapport | <input type="checkbox"/> Andel/aksje - alle type boliger med andel/aksje inkl fritidsleilighet |
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr u/Boligsalgsrapport | <input type="checkbox"/> Tomt/hytte |
| <input type="checkbox"/> Selveier - alle typer leiligheter, to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. inkl fritidsleilighet | |

Gnr. 201	Bnr. 101	Seksjonsnr./Andelsnr./Aksjenr.	Festenr.
Adresse Borgundveien 40		Postnr.	
Sted 6003 Ålesund		Kommune	
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ?
I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)			
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEI			
Polise-/avtalenr.			
Hvis dødsbo, kryss her <input type="checkbox"/>			
Avdødes navn			

SELGEREN (1)

Etternavn Ålesund Kystne Senter		Fornavn HARALD FYLLING	
Tlf. privat	Mobil 91519884	E-post pastor@alesundkystnesenter.no	
Ny adresse Storevågen 73		Postnr. 6020	Sted Ålesund

SELGEREN (2)

Etternavn			
Tlf. privat	Mobil	E-post	
Ny adresse		Postnr.	Sted

INITIALER:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".
Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppkader?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

2.1 Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, når og om arbeidet er utført av; ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad. Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

8.1. Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

8.2 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget/andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

9.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

10. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

10.1 Hvis ja, er arbeidet utført av ufaglærte? Hvis arbeidet er utført av faglært - oppgi firmanavn

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

11. Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer eller ved dugnad eller egeninnsats?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

12. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

13. Kjenner du til manglende ferdigattest/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

14. Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

I tilfeller der noen av spørsmålene ikke er relevante for din eiendom kryss av på "har ikke".
Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer:

16. Foreligger det en løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen. Hvis ja, redegjør

JA NEI HAR IKKE Kommentarer:

17. Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør

JA NEI HAR IKKE Kommentarer:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

Spørsmål 18 og 19 besvares kun for leiligheter i sameier, borettslag og boligaksjeselskap

18. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer:

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?

JA NEI HAR IKKE Kommentarer:

TILLEGSKOMMENTARER

(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse legges ved på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar

som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt/eventuelle endringer må påføres. Prisen på ny signeringsdato legges til grunn.

SETT KRYSS

- Ja, jeg tegner herved eierskifteforsikring**, og bekrefter å ha mottatt vilkårene av mars 2009 og lest brosjyren "Alt du vil vite om eierskifteforsikring". Jeg bekrefter videre at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt begge partene har signert kjøpekontrakten. Dersom det er 3 måneder eller mer fra tidspunkt for kontraktsskriving til avtalt overtagelse gjelder forsikringen fra overtagelsen.
- Jeg ønsker ikke** å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Dato

Sted

Selger (1) sign.

Selger (2) sign.


INITIALER:

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL




1. BYGGEOMRÅDER

-  B BOLIGER
-  BF BOLIGER / FORRETNINGER
-  SI SERVICEINDUSTRI
-  A ALMENNYTTIGE FORMÅL
-  AO ALMENN.- OG OFF. FORMÅL
-  AB ALMENN. FORMÅL OG BOLIGER
-  BAO BOLIGER, ALMENNYTTIGE OG OFF. FORMÅL
-  BA BOLIG-ALLMENN. OG FORRETNINGS-FORMÅL


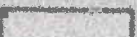
2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  L JORDBRUK/SKOGBRUK


3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

-  KJØREVEG
-  GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU
-  T TRAFIKKAREAL




4. FRIMRÅDER

-  F PARK, TURVEG, LEKEPlass
-  IDRETT

5. FAREOMRÅDER

-  RAS/FLOM
-  HØGSPENNINGSANLEGG








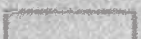



6. SPESIALOMRÅDER

-  BEVARING
-  SP FRILUFTSOMRÅDE
-  SP KOMMUNALTEKN. VIRKSOMHET

7. FELLESOMRÅDER

-  FA FELLESAVKJØRSEL
-  FA FELLES PARKERINGSPLASS
-  FA FELLES LEKEOMRÅDE
- 

STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  TOMTEGRENSE
-  STØYSKJERM
-  FRISIKTLINJE
-  SENTERLINJE REGULERT VEG
-  OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
-  OMRIS AV EXISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
-  VANN
-  BYGG SOM FORUTSETTES REVT. FOR GJENNOMFØRING AV PLANEN

0aa = dekar (1000 m²)

Ekvidistanse: 1 m

MALESTOKK: 1:1000



REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA GRENSEGATA - VOLSDALSBAKKEN

REVISJONER

PLAN KORRIGERT 27.02.91 - 1.08.91

SAKSBEHANDLING

	DATO	SIGN
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	11.10.90	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET	29.10.-29.11.90	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	14.03.91	
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN	8.04.-8.05.91	
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	29.08.91	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
STADFESTET AV ÅLESUND BYSTYRE	3.10.91	
PLANEN UTARBEIDET AV	TEGN. NR.	SAKSBEH.

Ålesund plan- og bygningsavdeling 02 10 90

FIANSEN





Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

I N N H O L D:

	SIDE:
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:	4
HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN:	4
FELLESBESTEMMELSER:	5
§ 1: GENERELT:	5
§ 2: BEBYGGELSEN:	6
2.1: Bebyggelsessoner:	6
2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen:	7
2.3: Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:	8
SONE 1:	8
2.3.11: Beskrivelse	
2.3.12: Målsetting	
2.3.13: Formingsbestemmelser	
SONE 2:	9
2.3.21: Beskrivelse	
2.3.22: Målsetting	
2.3.23: Formingsbestemmelser	
SONE 3:	10
2.3.31: Beskrivelse	
2.3.32: Målsetting	
2.3.33: Formingsbestemmelser	
SONE 4:	11
2.3.41: Beskrivelse	
2.3.42: Målsetting	
2.3.43: Formingsbestemmelser	
SONE 5:	12
2.3.51: Beskrivelse	
2.3.52: Målsetting	
2.3.53: Formingsbestemmelser	
§ 3: PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.:	13
§ 4: VEGETASJON, M.V.:	14
§ 5: STØY, M.V.:	14

REGULERINGSPLAN FOR KLIPRA

REGULERINGSBESTEMMELSER



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

- BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:
- § 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER 15
- § 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/
FORRETNINGER/KONTOR 16
- § 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI 16
- § 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNRYTTIGE FORMÅL 17
- § 10: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNRYTTIGE OG
OFF. FORMÅL 17
- § 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNRYTTIGE FORMÅL
OG BOLIGER 17
- § 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, ALMENNRYTTIGE
OG OFF. FORMÅL 17
- BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER:
- § 13: GATER, Plasser, Fortau, Gang- og
Sykkelveger: 17
- BESTEMMELSER FOR FRILSOMRÅDER:
- § 14: PARK OG LEKESOMRÅDER: 18
- BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER:
- § 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE: 18
- § 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG: 19
- BESTEMMELSER FOR FELLESAREALER:
- § 17: AREALER FOR LEK, REKREASJON, UTEPLASSER
OG PARKERING: 19



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

- 1.1 Arealbruk:
- Planområdet er i hovedsak et boligområde. Delene sør for Ystenesgata har hovedsakelig industri og servicefunksjoner, mens bebyggelsen langs vestre del av Borgundvegen hovedsakelig har kontor og forretningsfunksjoner.
- 1.2 Bomiljøet:
- Bomiljøet i planområdet har gode forutsetninger for å bli godt: sentrumsnært, sydvest med gode utsiktsforhold og med rimelig god dekning av fellesfunksjoner.
- 1.3 Trafikkmiljøet:
- Boliggatene Fjelltunvegen og Borgundvegen har begge gjennomgangstrafikk som forringer bomiljøet. Enkelte boliger som grenser til deler av grensegata, Vervgata, Vannspringdalen, Bergvegen og Fjelltunvegen mangler kjørbare, eller har mangelfull atkomst. Hele planområdet har utstrakt gateparkering.
- 1.4 Bebyggelsen:
- Bebyggelsen i området er mangfoldig både i alder, størrelse, utformning og arkitektonisk kvalitet. Gatestruktur er i hovedsak basert på plan fra år 1900; Ålesund eldste reguleringsplan. Den eldste del av bebyggelsen; langs Borgundvegen og vest for Klipra, har hovedsakelig småhusbebyggelse med menneskelig målestokk og fine visuelle kvaliteter. En del av denne bebyggelsen er imidlertid gjennom senere moderniseringer og fasadeendringer omformet på en uheldig måte.
- HOVEDMÅLSETTING FOR REGULERINGSPLANEN
- 2.1 Arealbruk:
- Nåværende arealbruk i planområdet skal i hovedtrekk beholdes. Utnyttelsesgraden kan økes gjennom fortetting og nybygging.
- 2.2 Bomiljøet:
- Det skal gjennom planen legges til rette for bedring av boligtilbud og bomiljø for alle i området.



Reg. plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.3 Trafikkmiljøet:

Trafikkmiljøet i området skal forbedres ved at unødvendig gjennomgangstrafikk i bolig gatene blir redusert, og kjørbare tilgjengelighet til flest mulig boliger blir gjennomført. Gateparkering blir søkt overført til parkering på egen grunn, tilstøtende tomter eller fellesanlegg.

2.4 Bebyggelsen:

Byplan- og bygningsmessig karakter i området med hensyn til gatestruktur og bygningers form og volum, skal i hovedtrekk bevares.

Bygninger som gjennom senere bygningsmessige tiltak avviker fra opprinnelig karakter, og senere oppførte bygninger som har fått en karakter som sterkt avviker fra omkringliggende bebyggelse, skal, når framtidige bygningsmessige tiltak er aktuelle, tilpasses bygningens opprinnelige karakter eller karakteren til den omkringliggende bebyggelsen i planområdet.

FELLESBESTEMMELSER

§ 1: GENERELT

1.1 Planområdet:

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankart i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

Området er regulert til følgende formål:

- | | |
|--|-------------------|
| Byggeområder for | B |
| - boliger | BF |
| - boliger/forretninger/kontorer | SI |
| - service/industri | A |
| - almennyttige formål | AO |
| - almennyttige og off. formål | AB (SP AB - |
| - almennyttige formål og boliger | innenfor spesial- |
| | omr. bevaring) |
| | AOB |
| - almennyttige og off. formål og boliger | |

Trafikkområder for

- gater, plasser, fortau, o.l.

Reg. plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.2. Fellesbestemmelser for bebyggelsen:

2.2.1 Bebyggelsesplaner

Ved større samlede utbygginger innenfor sone 3, 4 og 5, skal det utarbeides planer for bebyggelse for kvartalet eller kvartalene som berøres av utbyggingen, eller for gruppe av bygninger som på annen måte hører naturlig sammen. Med større utbygging menes bygningsmessige tiltak som omfatter mer enn 20 % brutto grunnflate av kvartalets eller delområdets netto grunnareal, eller utbygging som forutsetter fellesløsninger med naboelendom. Bygningsrådet kan kreve at det skal utarbeides plan for bebyggelse for enkelte kvartaler eller delområder innefor de andre sonene.

Plan for bebyggelse skal vise en fullstendig plan med atkomst til bruksområder, parkering, lek- og rekreasjonsarealer, beplantning, terrengbehandling m.v.

De enkelte bygningers form og volum skal tilpasses reguleringsplanens formingsbestemmelser for byggesonen.

2.2.2 Krav til dokumentasjon ved byggemelding.

Ved byggemelding av fasadearbeider, jfr. Plan- og bygningslovens § 93 c, skal det også medfølge fasadeopprikk eller fotomontasje av nabobygningene, evt. terreng- og husmodell for bedømmelse av prosjektets virkning i gatebildet og på omgivelsene ellers.

2.2.3 Generelle krav til framtidige byggesaker.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en form, farge, materialbruk og dimensjon i tråd med intensjonene i formingsbestemmelsene for de enkelte byggesoner i planområdet.

Bygninger som gjennom senere moderniseringer stil- og formmessig har blitt endret skal ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, skal i fasaden så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig stil og byggeskikk.

Bygninger oppført i senere tid som i form, volum og byggeskikk avviker sterkt fra omkringliggende bebyggelse, skal i fasaden ved framtidige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 c, så vidt mulig tilpasses omkringliggende bebyggelse.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maks gesimshøyder generelt, uten vertikal fasadeavtrapping skal være 9,0 meter. Vertikal avtrapping skal, horisontalt målt, være min. 1,2 meter.

Gesimshøyder måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningen skal ha hovedretning eller møneretning mest mulig parallelt med eller vinkelrett på opprinnelige høydecoter.

Bygningene skal ha skråtak, unntatt pulttak med fall motsatt av terrengfallet.
Takvinkel mellom 270 og 400.

Nye bygninger skal utformes og plasseres slik at berørte eksisterende boligers lys- og utsiktsforhold ivaretas.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

SONE 2:

2.3.21: Beskrivelse:

Området består i hovedsak av store, frittliggende boliger på varierende tomtestørrelser. Området har variert og rik beplantning.

2.3.22: Målsetning:

Bevare preget av åpen, villamessig bebyggelse med rik og variert beplantning.

2.3.23: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter

Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims og monehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate. Ved gavl måles gesimshøyden til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyde for bygg, vurder ut fra rimelig ivaretagelse av naboer og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

2.3 Bestemmelser for bebyggelsen i de enkelte byggesoner:

Formålet med bestemmelser for volum, form og materialbruk for de enkelte soner for bebyggelse er å legge til rette for utbedring, fornying og utfylling av nåværende bebyggelse og helhetsmiljø. Formingsbestemmelsene gjelder alle byggearbeider etter Plan- og bygningslovens § 93. Formålet med bestemmelsene er videre å gi bygningsplanleggere og byggherrer et best mulig grunnlag ved bygningsmessige tiltak. Formålet er dessuten å gi byggesaksbehandlere og bygningsråd et best mulig grunnlag til å vurdere framtidige byggesaker.

SONE 1:

2.3.11. Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

2.3.12. Målsetting:

Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokkvaliteter med h.h.t. sol og utsikt.

Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innenfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettlede bestemmelser om volum og form.

2.3.13. Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal, hvor dette er mulig, oppføres frittstående over 1 etasje, og med fasadelenngder tilpasset omkringliggende bygget fasadelenngder.

Maksimal byggehøyde over opprinnelig terrengprofil: 12,0 meter. Unntatt fra denne regelen er piper og oppbygg lik eller mindre enn 0,9 meter i horisontal utstrekning.

Maks gesimshøyde mot nord og øst skal være 7,0 meter eller 1/2 avstand til nabobygning.

Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra overkant sokkel i nabobygning mot nord og øst til bygning mot sør og vest. Kfr. vedlegg (formingsbestemmelsene) side 105.

Reg.plan KLIPPA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

For område eller kvartal med utnyttelsesgrad BYA over 20 %, skal maks gesimshøyder i fasaden mot nord og øst være maks. 7,0 meter, eller 1/2 avstand til nabo. Gesimshøyden måles fra horisontal forlengelseslinje fra O.K. sokkel i nabobygning mot nord og øst, til bygning mot sør og vest.

Bygninger skal ha skråtak untatt pulttak. Takvinkel mellom 270 og 450.

Nye og eksisterende bygninger skal ha utvendig materialbruk og farge på grunnmur, fasader og tak som harmonerer med nåværende bebyggelse.

Utnyttingsgrad framgår av plankartet.

SONE 3:

2.3.31: Beskrivelse:

Bebyggelsen tilhører den eldste del av bebyggelsen i området. Bebyggelsen er regulert i tradisjonelle kvartalsstrukturer som i form er tilpasset terrengvariasjonen. Bebyggelsen har et mangfold i form og volum.

2.3.32: Målsetning:

Bevare kvartalsstruktur og hovedtrekk i bebyggelsen m.h.t. mangfold i hovedformer og volum, takformer og fasademessig behandling.

Tillate fortetting innenfor rammene av fellesbestemmelsene for området og rettlede formingsbestemmelser for sone 3.

2.3.33: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Bygninger skal være frittliggende.

Maks. gesimshøyde: 9 meter
Maks. totalhøyde: 13 meter

Gesims- og mønehøyde måles fra lavestliggende punkt på ferdig planert terreng eller gate.

Gårdsrom kan bygges i 1 etasje.

Fasadelengder og åpninger i fasaderekke mot gate skal tilpasses, og være tilnærmetesvis som for omkringliggende eksisterende bygninger. To eller flere bygninger kan bygges vegg i vegg. Bestemmelsen gjelder alle sider av kvartalet.



Reg.plan KLIPPA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Den maksimale byggehøyde mot gate skal være 9 meter til gesims og 13 meter totalt. Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder for bygg vurdert ut fra høyder på omkringliggende bebyggelse i kvartalet og ut fra rimelig ivaretagelse av naboers- og gjenboeres eksisterende lys og utsiktsforhold.

Takform skal være skråtak unntatt pulttak, med takvinkel mellom 270 og 450.

Både gavl, halvvalmsgavl og raft kan vende mot gata. På tak tillates ikke andre konstruksjoner enn tradisjonelle røykpiper og ventilasjonsoppbygg med utstrekning maks. 0,9 x 0,9 meter.

Materialbruk, form og farge skal være i samsvar med tradisjonen i området.

Innen BF 11, skal det ved videre utbygging av kvartalet avsettes areal til gangvegforbindelse nord/sør mellom Borgundvegen og Ystenesgt. Gangvegen skal medtas i bebyggelsesplanen for området ved byggeanmeldelse.

SONE 4:

2.3.41: Beskrivelse:

Bebyggelsen på og ved Klipra består til dels av selvstendige bygninger som både i volum og arkitektonisk kvalitet skiller seg ut fra den mer "anonyme" bebyggelsen som er underordnet kvartalsstrukturen i f.eks. sone 3.

Bygninger som tilhører denne kategorien er "sjokoladebyen" (Fjellgata 41 til 43), "selvbyggerkvartalet" (Fjellgata 51), "Bjergvin" (Fjellgata 53), Klipra skole, svømme- og turnhallen og "pikkehjemmet" (Fjellgata 57).

2.3.42: Målsetning:

Bevare nåværende karakter i bebyggelsen på og ved Klipra m.h.t. selvstendighet, form, volum, materialbruk og detaljer.

2.3.43: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Hoveddimensjon:

Maks. gesimshøyde: 12,0 meter.
Maks. byggehøyde: 16,0 meter.
Maks. byggningsdybde over 1. etasje: 15,0 meter



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Gesims og mønehøyder måles på lavestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng eller gate.

Hovedvolum:

Nye bygninger skal form- og volummessig tilpasses horisontal og vertikal rytme i eksisterende bebyggelse. Fasader mot gate skal plasseres i byggelinje.

Takform:

Bygninger som grenser til Fjelligata bør ha takform som er tilpasset takform på eksisterende dominante bygninger mot Fjelligata: "Sjokoladebyen", "selvbyggerkvartalet", "Bjergvin" og "pikkehjemmet".

Materialbruk i fasader:

Som hovedmateriale skal være trepanel, mur eller betong.

Taktekking:

Skifer eller pannerstein.

Utnyttelsesgrad:

Begrenses av bestemmelser om form og volum.

SONE 5:

2.3.51: Beskrivelse:

Bebyggelsen har hovedkonstruksjon hovedsaklig i mur eller betong. Volumene er gjennomgående større enn i de andre byggesonene. Bebyggelsen er industripreget og gir et visuelt kaotisk uttrykk gjennom ulike fasadeflater, gesimshøyder, form og materialbruk. En del av bebyggelsen skjærer mot sol og utsikt for boligenhetene på nordsida av Ystenesgata.

2.3.52: Målsetning:

Gjennom reguleringsbestemmelser og rettleider for utforming og materialbruk legges til rette for at bebyggelsen sett fra innfartsvegen og fra boligene på nordsida av Ystenesgata får et mere enhetlig og harmonisk visuelt uttrykk.

Dessuten legges til rette for at bebyggelsen utformes slik at den gir boligbebyggelsen på nordsida av Ystenesgata bedre sol- og utsiktsforhold.

Bestemmelsene settes i kraft ved større samlede bygningsmessige tiltak som definert i fellesbestemmelser pkt. 2.21.

2.3.53: Formingsbestemmelser:

(Illustrasjon av praktisering av bestemmelsene er vist i vedlegg til planen).

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Maks. gesimshøyde mot Ystenesgata: 12,0 meter.
Maks. totalhøyde målt fra Ystenesgata: 14,0 meter.

Bygninger til gaten skal plasseres med fasade i gatens byggelinje.

Bygningsrådet kan kreve lavere byggehøyder ut fra rimelig ivaretagelse av nabo- og gjenboeres eksisterende lys- og utsiktsforhold.

Fasadeoppdeling, vindusplassering, takform, materialbruk skal utføres i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsen kan oppføres sammenhengende innenfor de enkelte kvartalene.

Takformer og tekking:

Valgfri når utbyggingen baseres på godkjent bebyggelsesplan.

Utnyttelsesgrad:

Begrenses av bestemmelser om form og volum.

2.4. Utnyttelsesgrad, o.l.:

Utnyttelsesgrad definert som prosentvis bebygd areal i forhold til netto tomteareal "BYA" blir kun angitt på planen i sone 1 og sone 2.

For de andre sonene vil bestemmelser om byggehøyder + byggegrense i første rekke sette ramme for byggenes dimensjoner.

§ 3. PARKERING, AVKJØRSEL, M.V.

3.1. Parkering:

På egen tomt eller på tilstøtende tomter skal det avsettes plass og tilfredsstillende forhold for atkomst, parkering og varetransport, i h.h.t. Ålesund kommunes vedtekt til bygningslovens § 69, nr. 3.

Bygningsrådet avgjør i tvilstilfelle hvilke krav som stilles til parkeringsbehovet.

Bygningsrådet kan, ut fra hensyn til gaters og veiers bredde, stigning eller andre trafikktekniske egenskaper, forby at det etableres parkeringsplasser over bakkenivå på tomta.

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

3.2. Parkeringsanlegg:

Bygningsrådet kan, ut i fra vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse eller andre forhold, samtykke i at det i stedet for anlegg av parkeringsplasser på egen tomt, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til Ålesund Parkering AVS for bygging av felles parkeringsanlegg, i samsvar med § 69 nr. 4 i Plan- og bygningsloven. Kommunestyret fastsetter satsene for dette.

§ 4: VEGETASJON, M.V.:

4.1. Ubebygde arealer:

Ubebygde arealer skal gis en tiltalende form og terrengmessig behandling og bør beplantes så fremt dette ikke er i konflikt med trafikktekniske forhold. (Kfr. pkt. 3).

4.2. Eksisterende vegetasjon:

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart. Trær skal vises på byggemelding, ved fasadeoppriss eller foto og så nøyaktig som mulig angis på situasjonsplan. Eksisterende trær langs begge sider av Borgundvegen, i Klipragata og i krysset Fjellgata/Fjelltunveien, skal bevares.

4.3. Frisiktssoner:

Innenfor regulerte frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

§ 5: STØY, M.V.:

5.1. Virksomhet med støv-, støv-, brann- eller eksplosjonsfare:

Bygningsrådet kan forby bygg, anlegg eller virksomhet som etter rådets skjønn vil føre til ulemper for beboere eller virksomheter i området som følge av støv, støv, lukt, brann eller eksplosjonsfare.

5.2. Trafikkskapende virksomhet:

Bygningsrådet kan forby virksomheter som vil skape trafikk som er til ulempe for andre virksomheter og formål i området.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

5.3.

I byggeområder som ligger innenfor støysonene til hovedvegene vist i støykartene nr. 1 og 2 datert Ålesund kommune, plan- og bygningsavd. 19.07.1991 kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 84, § 86 a og § 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før bebyggelsen har fått en tilfredstillende støyskjerming i samsvar med gjeldende retningslinjer fra Miljøverndepartementet.

5.4.

For de støyskjermingstiltak som er vist i reguleringsplanen med særskilt symbol gjelder følgende:

De tomter som grenser til slike skjermver, kan tillates bebygd, men gis ikke brukstillatelse, før den aktuelle del av støyskjermeren er oppført. Med aktuell del menes slik del av skjermver som trengs for å skjerme boligen. Støyskjermerens høyde er vist på reguleringskartet.

5.5.

Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, samt at skjermverens støydempende egenskaper (materialvalg) er tilfredstillende.

5.6.

Ved nybygg og hovedombygginger i områder som er særlig utsatt for støv, kan bygningsrådet stille krav til isolasjon av bygningens ytterflater, jfr. byggeforskriftenes kap. 53.22 og 53.8.

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER:

§ 6: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER:

6.1. Hovedformålet:

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

HBR kan kreve at det ved større boligutbygginger i bestående eller ubebygde områder blir variasjon i boligstørrelsene som grunnlag for variert alderssammensetning i befolkningen, og som grunnlag for flere familieleiligheter i området.

6.2. Lek og rekreasjon:

På den enkelte tomt eller på arealer felles for flere tomter, skal det i bebyggelsesplaner avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til Plan- og bygningslovens § 69 nr. 3 som regningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen dersom det i rimelig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.



Reg. plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 7: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/KONTOR.

7.1: Hovedformålet:

Bebyggelsen i området kan brukes til boliger, forretninger, kontor og/eller andre virksomheter.

Bolig er det primære bruksformålet og de andre virksomhetene skal plasseres slik i bygget at de ikke er til ulempe for boligfunksjonen.

Skillet og arealforholdet mellom boligfunksjonen og andre funksjoner kan være fleksibelt.

I bebyggelse som har utgang til gate mot nord, skal

2. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig.
- I bebyggelse som har utgang til gate mot sør skal 3. etasje og etasjer over dette alltid innredes til bolig.

Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelsene der det etter bygningsrådets skjønn er utilfredsstillende trafikk, støy og/eller lysforhold for boligfunksjonen, eller hvor særlige forhold ellers tilsier et annet bruksformål enn bolig.

7.3: Bruksendring:

Innenfor rammene i pkt. 1 og 2, tillates bruksendring fra bolig til forretning/kontor eller omvendt.

§ 8: BYGGEOMRÅDER FOR SERVICE/INDUSTRI:

8.1: Hovedformålet:

Områdene skal primært brukes til bygninger for håndverksvirksomhet, service og detaljhandel med nødvendige lagerarealer og kontorer for ulike typer tjenesteyting.

Bygningsrådet kan avgjøre om virksomheten er forenlig med boligfunksjonen i samme eller nærliggende områder og kan nekte etablering av visse typer virksomheter utifra vurdering av støy, støv, trafikkbelastning m.v., som disse virksomhetene kan skape.

8.2: Boligfunksjon:

Bygningsrådet kan avgjøre om det er forsvarlig å tillate boligheter i 2. etasje og over i disse områdene. Ved hovedombygging, sanering eller oppatbygging etter brann, skal det i så fall sørges for at boligheten får tilfredsstillende lys, luft, rom og utsiktsforhold.



Reg. plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 9: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNUTYTTIGE FORMÅL:

9.1. Hovedformålet:

I områdene tillates oppført bygg for almennyttige formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

§ 11: BYGGEOMRÅDER FOR ALMENNUTYTTIGE OG OFFENTLIGE FORMÅL:

11.1. Hovedformålet:

I områdene tillates oppført bygg for almennyttige og offentlige formål slik dette er nærmere angitt på plankartet.

Grensene og arealforholdet mellom almennyttige og offentlige formål er å betrakte som fleksibelt.

§ 12: BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG, ALMENNUTYTTIGE- OG OFFENTLIGE FORMÅL:

12.1. Hovedformålet:

I området tillates oppført bygg for boliger, almennyttige- og offentlige formål slik det er angitt på plankartet. Boligene med felles boligfunksjoner skal utgjøre minst 50 % av bruksarealet i området.

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

§ 13: GATER, Plasser, Fortau, Gang- og sykerveger:

13.1. Hovedformålet:

Områdene skal nyttes til gater med fortau, gang- og sykkelveger, plasser og andre trafikkinnretninger slik det framgår av plankartet.

I Borgundvegen og Fjelltunvegen tillates det ikke anlagt direkte avkjørsler utover de som framgår av reguleringsplanen.

§ 14: Friområder:

14.1. Hovedformålet:

Områdene skal nyttes til off. friområder, parkområder og til utendørs rekreasjon og lek. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates.

Områdene skal i hovedsak brukes til formålet som er påført plankartet



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

- Materialbruk og detaljer i utvendige overflater inklusive grunnmur, tak, piper og beslag skal beholdes eller kopieres.
 - Etter hel eller delvis brannskade på bygningen i SP B2, bør bygningen gjenreises i opprinnelig stil. Ved gjenreising etter hel eller delvis brannskade eller annen totalødeleggelse på de andre bygningene, skal formingsbestemmelsene for byggesonen for øvrig gjelde.
- Utvendige, tidstypiske, arkitekturhistoriske detaljer, som inngår i et homogent helhetsbilde, skal så lang som råd, bevares.

Planer om utvendige bygningsmessige tiltak knyttet til denne bebyggelsen, skal forelegges fylkeskonservatoren eller annen kompetent antikvarisk myndighet til godkjenning.

§ 16: KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG:

16.1. Hovedformålet:

Områdene skal benyttes til anlegg som er påført plankartet.

16.2. Tilpassing til omgivelsene:

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses den øvrige bebyggelsen.

BESTEMMELSER OM FELLEAREALER:

§ 17: OMRÅDER FOR UTEPLASSER, LEK, REKREASJON OG PARKERING:

17.1. Hovedformålet:

Arealene skal brukes til de formålene som er påført plankartet; uteplasser for boliger, lekeplasser for barn, frasettingsplasser for sykler og sportsutstyr og så langt arealet strekker til: parkeringsplasser for biler.

17.2. Opparbeiding av fellesarealer:

Opparbeiding av fellesarealer er mest aktuelt i forbindelse med større bygningsmessige tiltak i et område; tiltak som utløser krav om utarbeiding av bebyggelsesplan i samsvar med pkt. 2.2: Fellesbestemmelser for bebyggelsen.

Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Der området på kartet ikke er påført spesifikk bruk, skal området forbli innslag av naturterreng i nærheten av bebyggelsen. I disse områdene er kultivering eller bygging ikke tillatt.

14.2. Opparbeiding av parker og lekeplasser:

Bygningsrådet kan kreve at planer for opparbeiding av parker og lekeplasser skal forelegges rådet for godkjenning.

BESTEMMELSER OM SPESIALOMRÅDER:

§ 15: KULTURHISTORISK VERDIFULL BEBYGGELSE:

15.1. Generelt:

Bestemmelsene i denne paragrafen kommer i tillegg til de andre bestemmelsene som gjelder i området.

15.2. Beskrivelse av områdene:

Spesialområdene innenfor reguleringsplanen gjelder enkeltbygninger, unntatt Fjellgata 41 - 43; "sjokoladebyen", som er et enhetlig bygningsanlegg.

Bygningene er arkitektonisk og antikvarisk verdifulle. De er både viktige dokument over eldre bygningskultur og viktige miljøinnslag i form av høy arkitektonisk kvalitet.

Enkelte av bygningene er malplasserte i dagens sammenheng og bør kunne flyttes til mere enhetlige bygningsmiljøer. Dette gjelder Fjellgata 2 og Ystenesgata 8. (Jfr. Høydal: "Bevaring av Bydeler og gårdsanlegg". 1982).

15.3. Målsetning:

Målsetningen med bestemmelsene for spesialområdene er å bevare særpregede og kulturhistorisk verdifulle bygninger og bygningsmiljøer for ettertiden.

15.4. Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i området:

Utvendige bygningsmessige tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 knyttet til denne bebyggelsen skal utføres etter antikvariske retningslinjer:

- Utseende og preg skal generelt beholdes.
- Vinduenes form, inndeling, konstruksjon og materialbruk, hengsling, innsettingsmåte og utvendig omrammingsdetaljer skal bevares eller kopieres.



Reg.plan KLIPRA - Ålesund kommune - REGULERINGSBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved godkjenning av bebyggelsesplan påse at fellesarealene inneholder de spesifikke formålene som er påført plankartet og at disse er dimensjonert i samsvar med regler og dokumentert behov.

Sektor for teknisk service.

Plan- og bygningsavdelingen, 01.08.1991.