



Ålesund kommunale eidegom KF

SALGSOPPGAVE

UTBYGGINGSTOMT / BOLIGTOMT PÅ FLISNES

PRISANTYDNING kr. 14.400.000,-

MULIGHET FOR OPSJONSAVTALE



Eiendommen gbnr 14/79 som ligger på Flisnes, er på 4.943 kvm, er regulert til 9 stk. boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden er BYA= 42 %.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

Prisantydning	kr. 14.000.000,-
<u>Omkostninger ved salg til prisantydning</u>	<u>kr. 351.170,-</u>
Totalpris inkl. omkostninger	kr. 14.351.170,-

Omkostninger er beregnet som følger:

Dokumentavgift (2,5%) av prisantydning	kr. 350.000,-
Tinglysingsgebyr for skjøtet	kr. 585,-
<u>Tinglysingsgebyr for ett pantedokument</u>	<u>kr. 585,-</u>
Sum omkostninger ved prisantydning	kr. 351.170,-

SALG KUN TIL UTBYGGERE

Eiendommen selges kun til utbyggere.

MULIGHET FOR OPSJONSAVTALE

Ålesund kommunale eigedom KF kan etter nærmere vurdering tilby interessenter å inngå opsjonsavtale for eiendommen. En opsjonsavtale gir opsjonshaver en tidsavgrenset rett, men ikke plikt, til å kjøpe tomten på nærmere angitte vilkår.

FLISNES

Flisnes med sine mange fordeler og fasiliteter som passer for både familier og enkeltpersoner. Eiendommen er en del av en større utbygging som har pågått siste åra på Flisnesfeltet og i Havnevika. Mange nye boliger i nærområdet og flere nye ubebygde tomter. Det er relativt flat adkomst fra øst til denne eiendommen.

Det er gangvegforbindelse mot nordøst til områdene på nordøstsiden av eiendommene i Mikkelines veg. Det er gangavstand til barnehage, barneskole og dagligvare i nærområdet - også gangavstand til ungdomsskole og idrettsanlegg på Blindheim. Større tomt rett ved som er regulert til barnehage.

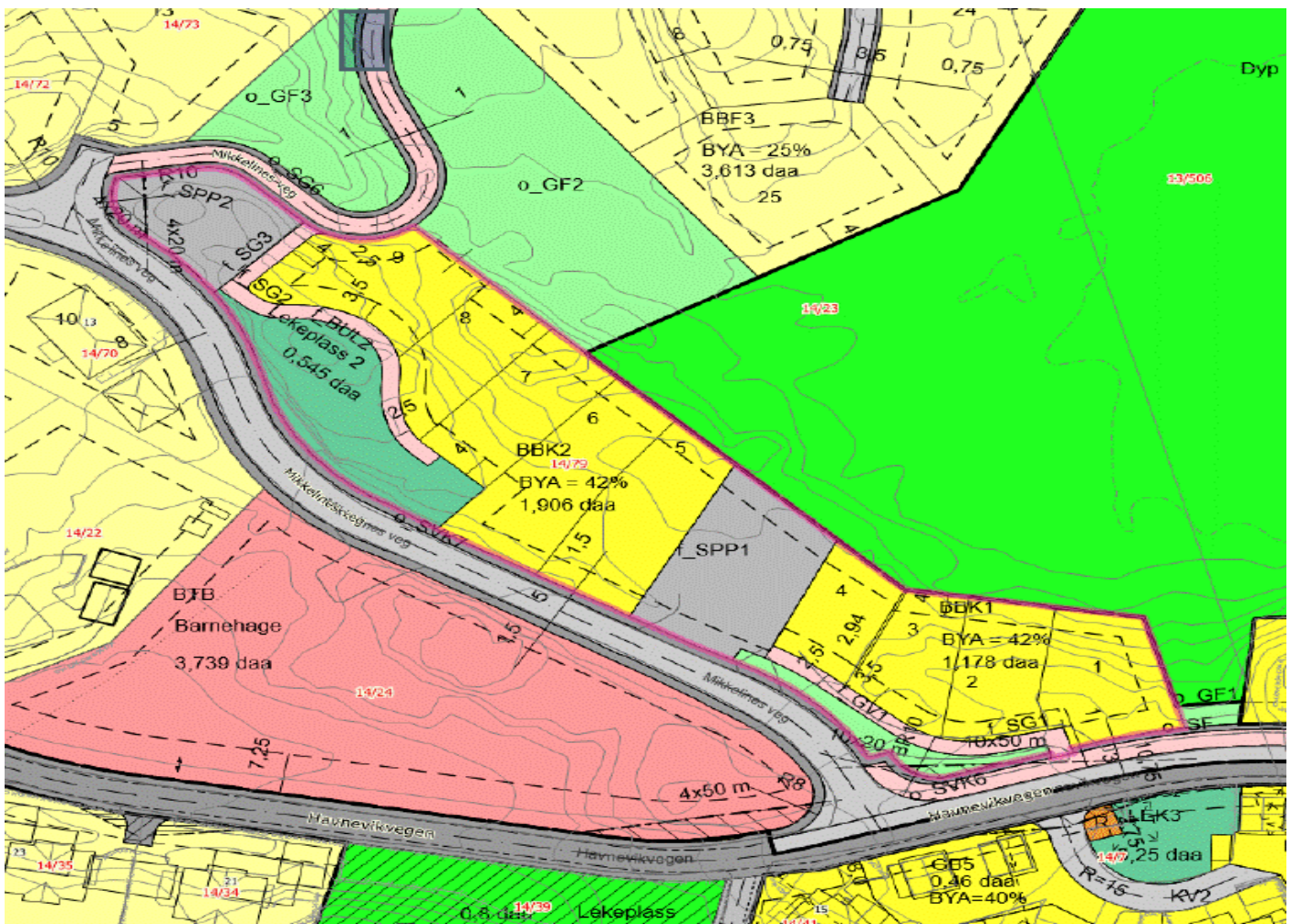
Avstander til Moa/Spjelkavikområdet 6 km tilsvarende avstand til bysentrum 17 km. Kort vei til fint turterreng på Emblemsfjellet, Holsfjellet og i nærområdet.

OM EIENDOMMEN

Eiendommen gbnr 14 / 79 er på 4.943 kvm, regulert til boliger. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden er BYA= 42 %.

REGULERING

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen 15044679 – Detaljreguleringsplan for boligområdet på Flisnes. Eiendommen utgjør hele området BBK 1 og BBK2.



REKKEFØLGEKRAV

Ålesund kommunale eideom ber kjøper sette seg inn i reguleringsplan for området og gjøre seg kjent med rekkefølgekravene jf. reguleringsplanen.

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Før det blir gitt brukstillatelse til bolig innen BBK1 må gangveg f_SG1 og parkeringsplass f_SPP1 være etablert. Før det blir gitt brukstillatelse til bolig innen BBK2 må gangveg f_SG2 og parkeringsplass f_SPP2 være etablert.

Gangveger/gangareal, fortau og gangsti må opparbeides før første bolig i planområdet gis brukstillatelse. Fortau, uteareal og parkeringsplasser for boliger skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til boligen.

Før det gis brukstillatelse til barnehagen skal fortau østfra og fram til barnehagens avkjørsel opparbeides innenfor BTB. Eksisterende tilkomstvei til barnehagen må oppgraderes etter kommunal veg- og gatenorm før brukstillatelse gis.

Skolekapasitet:

Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av ansvarlig skolemyndighet med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan

vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet.

Felles lekeplasser:

Opparbeiding av f_BUL1 må gjennomføres før det blir gitt brukstillatelse til første bolig innen planområdet. Opparbeiding av f_BUL2 må gjennomføres før det blir gitt brukstillatelse til første bolig innen BBK1-BBK2.

Leike- og friluftslivstiltak

En samlet utbyggingsplan for leike- og friluftslivstiltak (inkludert kvartalsleikeplass) for Flisnes næringspark og Havnevika med tilstøtende områder, med plan for finansiering og realisering, skal være utarbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til første bolig innen planområdet.

Sikring:

Det skal utarbeides en sikringsplan for bratte skrenter/høye fjellskjæringer og lignende, med forslag til sikringstiltak mot fallulykker. Mot veg skal leikeplassene sikres med gjerde. Nødvendig sikring i tråd med sikringsplanen må være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i planområdet. Det må spesielt vurderes sikringstiltak rundt leikeplassene.

Trafikksikkerhetstiltak:

Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som skilting, sykkelsluser, humper e.l. må være gjennomført/på plass innen 1/3 av planområdet er ferdig utbygd.



LEKEPLASS GBNR. 11/164

Eiendommen Gnr. 14, Bnr. 79 skal få hjemmel til fellesarealet som utgjør lekeplassen. Den endelige eierbrøken er ikke fastsatt, men det estimeres at andelen vil utgjøre mellom 9/26 og 9/32 av det totale arealet.

BYGGEPLIKT, TILBAKEKJØPSRETT, FORKJØPSRETT OG HEFTELSER SOM BLI REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN.

Eiendommen selges under forutsetninger inntatt nedenfor, men vi åpner for at budgivere kan foreslå andre lignende bestemmelser som hensyntar de samme formål. Dette må i så fall inntas i budet.

Eiendommen selges med følgende privatrettslig bygge plikt og bygge frister:

- (i) brukstillatelse eller ferdigattest, innen åtte (8) år etter at skjøtet er tinglyst.
- (ii) Hvis ett eller flere av ovennevnte frister ikke overholdes har Ålesund kommune rett til å kreve eiendommen skjøtet tilbake til kommunen til opprinnelig salgssum med fradrag for kommunens tinglysnings-omkostninger ved tilbakekjøpet. Hvis byggearbeidet på kun deler av eiendommen ikke er fullført, kan Ålesund kommune velge å gjøre tilbakekjøpet gjeldende kun for denne delen av eiendommen, til en forholdsmessig andel av opprinnelig kjøpesum. Ålesund kommune kan alternativt gjøre andre mangels beføyelser gjeldende.

Bygningsmyndighetene i Ålesund kommune har nylig besluttet stans i innvilgelse av byggesøknader på grunn av avløpssituasjonen i kommunen. For det tilfelle situasjonen ikke er avklart innen skjøtet tinglyses, vil fristene nevnt over å begynne å løpe først fra det tidspunkt bygningsmyndighetene i Ålesund kommune igjen begynner å innvilge/godkjenne byggesøknader for eiendommer i dette området.

Ålesund kommune har en forkjøpsrett for de tilfeller der eiendommen skifter eier før den er ferdig bebygget. Ålesund kommune har en gjenkjøpsrett for de tilfeller det skjer en overdragelse av aksjer som medfører at kjøper (det vil si selskapet som kjøpte eiendommen av kommunen) havner i et annet konsern, får en annen aksjonærsammensetning med bestemmende innflytelse, eller på annen måte får et annet eierflertall. Kjøpesummen er i alle tilfeller opprinnelig salgssum med fradrag for kommunens tinglysningsomkostninger ved bruk av forkjøpsretten / gjenkjøpsretten.

Bestemmelse om vann/kloakk, ledninger, fiber mv.

Ålesund kommune har rett til å legge, drive, vedlikeholde, fornye, kontrollere og eventuelt flytte vann- og avløpsledninger, strømtilførsel, fiber, tele- og datalinjer samt øvrige nødvendige tekniske installasjoner (heretter kalt "ledninger og installasjoner") på, i og under eiendommen.

Kommunen har rett til fri ferdsel på eiendommen i den utstrekning dette er nødvendig for drift og vedlikehold av ledninger og installasjoner. Arbeid skal utføres på en skånsom måte og med minst mulig ulempe for grunneier. Etter utført arbeid skal terreng og overflate tilbakeføres til opprinnelig stand så langt det er praktisk mulig uten kostnad for grunneier.

Eiendommen selges ellers uten andre pengeheftelser.

GRUNNFORHOLDENE

Bygningsmyndighetene i Ålesund kommune har etter januar 2021 begynt å stille strengere krav til dokumentasjon av grunnforholdene i tilknytning til innvilgelse av byggesøknader. Ettersom dette er et nytt krav, er det foreløpig uklart hvordan det slår ut for de enkelte boligfelt og boligtomter. Dette nye kravet gjelder også for eiendommer som eies av Ålesund kommune og som selges av Ålesund kommunale eieendom KF. Denne endringen innebærer at det kan komme krav fra bygningsmyndighetene om grunnundersøkelser i forbindelse med byggesøknaden. Eventuelle kostnader må dekkes av kjøper av eiendommen.

Krav om grunnundersøkelser er etter det vi forstår mest aktuelt i områder under marin grense, der det er en eldre reguleringsplan og der det i sin tid ikke ble foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Dette omfatter dermed de fleste boligfelt i Ålesund kommune.

For det tilfelle at bygningsmyndighetene ikke gir byggetillatelse på grunn av grunnforholdene, vil Ålesund kommunale eigedom KF kjøpe tilbake eiendommene til avtalt kjøpesum. Det samme gjelder dersom det mot formodning er forurensning på eiendommen der kommunen var / er forurenser. Kjøper har risikoen for eventuelle andre utfordringer med grunnforholdene enn dette.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kjøper må på vanlig måte betale kommunale avgifter. Endelig beregning skjer etter at boligene er bygget og / eller tatt i bruk.

VEI, VANN OG AVLØP

Kjøper må selv sørge for tilknytning til vei, vann og avløp. Tilknytningsgebyrene som betales er ikke inkludert i kjøpesummen.

Ledningskart følger som ett av vedleggene til denne salgsoppgaven. Kjøper må selv undersøke hva som er nødvendig for å knytte seg til vann- og avløpsnettet.

BYGGEARBEID, BYGGEMELDING MV.

Eiendommen selges av Ålesund kommunale eigedom KF som i denne forbindelse opptrer som en vanlig eier / selger av eiendommer. Ålesund kommunale eigedom KF kan verken besvare eller ta stilling til hva som vil bli tillatt av byggetiltak på eiendommen. Alle spørsmål om dette samt spørsmål om tilknytning til vann og avløp må rettes til bygningsmyndighetene i Ålesund kommune. Kontaktinformasjon til de relevante avdelinger finnes på kommunens hjemmeside, www.alesund.kommune.no

KONSESJON

Kjøper må på vanlig måte undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet og sende denne til Ålesund kommune for godkjenning og registrering i matrikkelen.

NÆRMERE OM EIERFORHOLD, SALGSPROSESSEN OG OVERDRAGELSEN

Eiendommen eies av Ålesund kommune (org. nr. 920 415 288), men hører under og selges av Ålesund kommunale eigedom KF (org. nr. 986 074 988). Eiendommen selges direkte til kjøper uten bruk av eiendomsmegler eller oppgjørsmegler / oppgjørsadvokat. Eiendomsmeglingsloven kommer derfor ikke til anvendelse.

Kjøpesummen med tillegg av tinglygingsomkostninger må være innbetalt til Ålesund kommune før eiendommen overtas og før skjøtet sendes til tinglysing. Hvis kjøpet skal lånefinansieres med sikkerhet i eiendommen, må banken / finansieringsselskapet sende pantdokumentet til Ålesund kommunale eigedom KF i god tid før overtakelsen. Oversendelsesbrevet og eventuelt brev med forutsetninger for overførselen må også sendes som epost til: tomter@alesund.kommune.no eller kiell.einar.hatloy@aake.no

AVTALEBETINGELSER

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Ved eventuell mangels vurdering fravikes avhendingsloven § 3-9 slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel der (i) dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jfr. avhendingsloven § 3-7, og (ii) dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jfr. avhl. § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhl. § 3-9 siste punktum tilligger etter dette kjøper.

Kjøper må sette seg grundig inn i alle salgsdokumenter, herunder salgsoppgaven, taksten, reguleringsplanen mv. 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.

Kjøper må også orientere seg ellers i nærområdet, herunder sjekke byggesaker på eiendommer i området på kommunens hjemmeside.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nærmere. For det tilfelle slike undersøkelser ikke er gjort, kan man ikke gjøre gjeldende som mangel noe man burde blitt gjort kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at en kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom han hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

Ettersom dette er en ubebygd boligtomt som selges med bygge plikt må kjøper også orientere seg, eksempelvis med sakkyndige, om regelverket og fremgangsmåten ved søknad om byggetillatelse og deretter utbygging av eiendommen.

Overtakelsen må gjennomføres innen tre måneder etter at avtale inngås (aksept av budet). Skjøtet skal deretter tinglyses.

OVERTAKELSE

Overtakelsen skjer etter nærmere avtale, men innen tre måneder fra avtaleinngåelsen (aksept av budet). Det kan avtales en relativt rask overtakelse.

VISNING

Det er ikke planlagt visninger. Eiendommen er verken inngjerdet eller avsperrret, og interessenter kan foreta besiktigelse på egenhånd.

INTERESSENTLISTE

Hvis dere er interessert i å legge inn bud på eiendommen, og ønsker å bli holdt orientert om andre bud som kommer inn, må dere sende en epost til tomter@alesund.kommune.no eller kjell.einar.hatloy@aake.no

KONTAKTINFORMASJON

Kjell Einar Hatløy, Egedomsforvaltar

Ålesund kommunale Eigedom KF

M: 907 333 08 | T: 70 16 20 00 (sentralbord)

Epost; kjell.einar.hatloy@aake.no



Ålesund kommunale eigedom KF

VEDLEGG

- Utsnitt fra kommuneplanens arealdel og hele plankartet (reguleringsplanen).
- Utsnitt av plankartet (reguleringsplanen).
- Tegnforklaringene.
- Reguleringsbestemmelsene.
- Takst for eiendommen ved takstmann Steinar Åkre 20.12.2024.
- [Matrikelbrev av 28.08.2025](#)
- Budskjema

BUDGIVNING

All budgivning må skje per epost, eventuelt ved å levere inn skriftlige bud til Ålesund kommunale eigedom KF. Av dokumentasjonshensyn godtas ikke muntlige bud og bud per SMS.

Budskjemaet som følger vedlagt må benyttes. Denne kan enten sendes / leveres inn i original, eller skannes og sendes som vedlegg til en epost. Epostadressen og annen kontaktinformasjon i forbindelse med budgivning kommer frem av bud skjemaet og av første side i denne salgsoppgaven. Senere forhøyelser av et bud kan sendes som vanlig epost.

Ålesund kommunale eigedom KF vil forsøke å styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at både kommunen og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg. Bud bes derfor gitt med minst 24 timers frist som løper i en periode mellom kl. 9-16 på hverdager, slik at det blir anledning til å orientere øvrige interessenter som kan tenkes å ville delta i budrunden.

Ålesund kommunale eigedom KF vil gjøre bud kjent for andre interessenter, og tar forbehold om å kunne sende over kopi av bud journalen i anonymisert form til de som har lagt inn bud på eiendommen. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at Ålesund kommunale eigedom KF er et kommunalt foretak. Det kan være at andre opplysninger, herunder navn på budgivere, vil eventuelt kunne gjøres kjent etter offentlighetslovens bestemmelser.

Såkalte hemmelige eller skjulte bud, det vil si bud som kommunen ikke kan opplyse om til andre interessenter, vil ikke bli akseptert.

På samme måte som ved kjøp av eiendom gjennom eiendomsmegler gjelder det ingen angrerett ved kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt og mottatt av Ålesund kommunale eigedom KF kan budet ikke kalles tilbake. Budet er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Ålesund kommunale eigedom KF står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Ålesund kommunale eigedom KF vil normalt, før et bud aksepteres, be om opplysninger om hvordan ervervet skal finansieres, samt eventuelt kontrollere dette.

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

Eventuelle bud fra selger til kjøper (såkalt «motbud») er avtalerettslig et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Verditakst Tomt

📍 Mikkelines veg - utbyggingsområde 9 boliger ,
6013 ÅLESUND

📖 ÅLESUND kommune

gnr. 14, bnr. 79

Markedsverdi

14 000 000

Tomteareal 4 943,00 m²



Befaringsdato: 02.12.2024

Rapportdato: 20.12.2024

Oppdragsnr.: 14127-1537

Referansenummer: KI5585

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS

Sertifisert Takstingeniør: Steinar Åkre

Vår ref: Steinar Åkre



Gyldig rapport
20.12.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseidommer.



Rapportansvarlig

Steinar Åkre

Steinar Åkre

Uavhengig Takstingeniør

steinar@moretakst.no

926 17 024



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr14 000 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

14 000 000

Konklusjon markedsverdi

=

14 000 000

Markedsvurdering

Byggeklart tomteareal i Mikkelines veg på Flisnes i Ålesund Kommune.

Det foreligger detaljregulering og eiendommen som er merket BBK2 som er regulert til kjedet småhusbebyggelse - eneboliger i kjede med garasjer imellom.

Det ligger få eneboliger i kjede ute i markedet idag. Kjededede funksjonalboliger på 200 m2 ligger for salg i et lite boligområde i Olsvika for 50.000 pr m2, Revahaugen i Olevågvegen for ca 39.000 pr m2, Block Watne for ca 57.000 i Havnevik (det er boliger med noe mindre BRA-areal.)

Det er lagt til grunn oppføring av 9 eneboliger i kjede med garasje og terrasse oppå garasje iht. retningslinjer i reguleringsplan.

Nye eneboliger i kjede i dette boligområdet er vurdert å ha et prisnivå i størrelsesorden kr 45.000 pr m2 BRA - dvs. markedsverdi pr bolig i størrelsesorden kr 8.000.000. De vil ligge noe under prisnivået til Block Watne pga de er vurdert å ha bedre beliggenhet.

Det legges til at det er gangavstander til barnehage, skole og dagligvare i et område mange ønsker å bo.

Beliggenheten på denne tomten er noe begrenset i forhold til sol- og utsiktsforhold, men det vurderes likevel å være forholdsvis attraktivt med tanke på størrelse, nærhet til barnehage, skoler og barnehager. Det er vurdert en normal markedsverdi pr bolig i størrelsesorden kr 8.000.000,-.

Konklusjon markedsverdi:

Markedsverdien av råtomten slik den framstår idag er beregnet i forhold til tenkt utnyttelse - se beregning - ca. kr 1.550.000 pr tomt.

Beregninger

Beregninger	
Beskrivelse	Beløp
Markedsverdi enebolig i kjede	72 900 000
Normal markedsverdi for en enebolig i kjede på 180 m2 er kr 8.100.000 - inklusiv garasje regner 9 boenheter	
Normale byggekostnader	-44 550 000
Frdrag for normale byggekostnader for bolig, garasje/carport, uteboder	
Prosjektering, teknisk anlegg, byggeledelse etc.	-5 346 000
Frdrag for prosjektering, tekniske anlegg, byggeledelse settes til 12 % av byggekostnader	
Tomteverdi prosjekt	23 000 000
Avrundet sum	
Risiko	-5 750 000
Finansiering, markedssituasjon, størrelse prosjekt, tidsaspekt/når prosjektet kan realiseres. Denne er vurdert til 25 % av tomteverdi i prosjektet	
Markedsverdi	17 250 000
Markedsverdi råtomt for 9 boliger slik den framstår idag	
MVA 25%	14 376 000

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Boligtomt utbyggingsområde beliggende på nordsiden fra avkjørselen til Mikkelines veg fra avkjøring boligområdet i Havnevik sørvest for Flisnesfeltet og øst for Eikenosvågen i området på Emblem i Ålesund Kommune.

Det er samme avkjørsel fra Magerholsvegen som til Flisnes via rundkjøringa så så videre mot sør og vest. Det er opparbeidde asfalterte veger til området. Eiendommen er en del av en større utbyggingen som har pågått siste åra på på Flisnesfeltet og i Havnevik. Mange nye boliger i nærområdet og flere nye ubebygde tomter. Det er relativt flat adkomst fra øst til denne eiendommen ligger ved enden av denne vegen mot vest. Det er gangvegforbindelse mot nordøst til områdene på nordøstsiden av eiendommene i Mikkelines veg.

Det er gangavstand til barnehage, barneskole og dagligvare i nærområdet - også gangavstand til ungdomsskole og idrettsanlegg på Blindheim. Større tomt rett ved regulert til barnehage.

Avstander til Moa/Spjelkavikområdet 6 km tilsvarende avstand til bysentrum 17 km.

Kort vei til fint turterreng på Emblemsfjellet Holsfjellet og i nærområdet.

Beskrivelse av tomten

Denne ubebygde boligtomten omtrent flatplanert lengst mot øst og grenser mot en planlagt lekeplass mot Mikkelines veg. Der er vist 9 tomter godkjent for eneboligbebyggelse i kjede. Vist biloppstillingsplass mellom tomt 4 og 5 til parkeringsareal. Det er videre ubebygget areal mot nord. Ubebygget tomt på sørsiden av Mikkelines veg.

Tomteareal på nordsiden lengst mot vest av Mikkelines veg er en forhøyning i terrenget med fjell og vegetasjon og vist som friareal og lekeplass.

Tomten er naturtomt men en del vegetasjon småskog/trær.

Tomten er litt småkupert mot nordvest og en forhøyning mot fremtidig lekeplass. Tomten er vurdert å planere flat for utbygging.

Det er gatebelysning i boligfeltet. Kommunalt utbygget boligfelt med tilknytning for vann og avløp. Vann og avløpsledninger framlagt til tomtgrense.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via privat stikkledning

Reguleringsmessige forhold

Regulert til frittliggende småhusbebyggelse jfr reguleringsplan

Kommuneplan

Kommuneplanen rullerer

Bygninger på eiendommen

Ikke bebygget

Konsesjonskrav

Ikke konsesjonspliktig eiendom

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aksomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum **År**
0 1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringskart	12.11.2024		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.12.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.11.2024		Gjennomgått		Nei
Detaljreguleringsplan for boligområde Flisnes gnr 14 bnr 23	10.12.2013		Ikke gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Utifra takstens formål så er ikke komplett meglerpakke innhentet, men mottatt reguleringsplan og reguleringskart for tomtene. Det forutsettes at tomtene er byggeklare. Selger er Ålesund Kommune.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

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

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Andre bilder

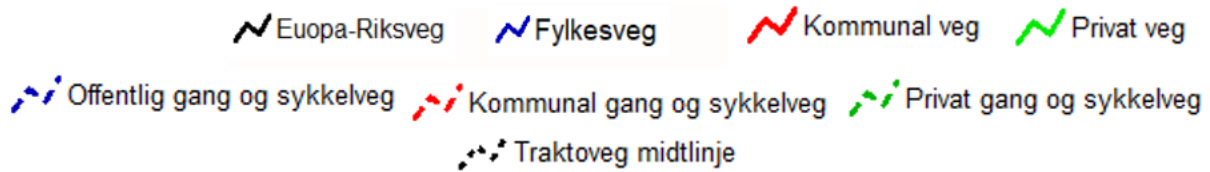




Tegnforklaring

<p>MatrikkelnummermedSnr</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Sti</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> MurLoddrett</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p> RpGrense</p> <p> Avkjørsel - både inn og utkjøring</p> <p> Byggegrense</p> <p> Bebyggelse som inngår i planen</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Privat veg</p> <p> Frisikt</p> <p> Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse</p> <p> Lekeplass</p> <p> Gangveg/gangareal/gågate</p> <p> Turdrag</p> <p>RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Mønelinje</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Vegbom</p> <p> VeggFrittstående</p> <p> Gjerde</p> <p> Vegbom</p> <p> AnnetVegarealAvgrensning</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> RpOmråde vedtatt linje - på grunnen</p> <p> RpFormålsgrense</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Byggelinje</p> <p> Bebyggelse som forutsettes fjernet</p> <p> Regulert kant kjørebane</p> <p> Frisiktsone ved veg</p> <p> Gangveg</p> <p> Felles avkjørsel</p> <p> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Barnehage</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn - tekniske anlegg</p> <p> Friområde</p> <p> Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh<15</p> <p> Hekk</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Forsenkningskurve Ålesund</p> <p> RpOmråde vedtatt - på grunnen</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Eiendomsgrense som skal oppheves</p> <p> Planlagt bebyggelse</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Regulert fotgjengerfelt</p> <p> Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Offentlig friområde</p> <p> Felles lekeareal</p> <p> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse</p> <p> Renovasjonsanlegg</p> <p> Fortau</p> <p> Parkeringsplasser</p> <p> Vegetasjonsskjerm</p>
--	---	---

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



DETALJREGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PÅ FLISNES, GNR./BNR. 14/23 M.FL.

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningdato:	Egengodkjent av:
15044679	10/1469	10.10.2013	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse (BB)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
- Barnehage (BTB)
- Lekeplass, felles (f_BUL)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
- Kjøreveg, felles avkjørsel (f_SVK)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig (o_SAV)
- Gangveg/gangareal, offentlig og felles (o_SG, f_SG)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Parkeringsplass, felles (f_SPP)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Friområde, offentlig (o_GF)
- Vegetasjonsskjerm, felles (f_GV)

4. Sikringssone (pbl. §11-8 a, jf. §12.6)

- Frisikt

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttningen, unntatt for BBK1 og BBK2. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggesøknad skal det påses at bygninger innenfor samme område får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Det stilles krav til samme takform for boliger innen BBK1 og BBK2. Skjemmende farger er ikke tillatt, og formannskapet kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg. Byggematerialer skal være i mur og tre, og farger skal være naturlige og mørke.

Byggverk og offentlige uterom, inkl. lekeplass, skal ha arkitektonisk kvalitet. I dette ligger at det skal være kvalitet både teknisk, funksjonelt og visuelt. Med byggverk menes også tekniske anlegg som for eksempel vegger, gangveger og trafostasjoner.

Garasjer og carporter skal byggesøkes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for hele tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning søkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdet kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

Så langt mulig, bør det legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på egen tomt. Overflaten bør bare forsegles så langt det er nødvendig (f.eks. for parkering).

3.7 - Lekeplasser:

f_BUL1-2 (felles) er avsatt til lekeareal og samlingsplass for planområdet, og skal opparbeides med et variert utvalg av lekeapparater/konstruksjoner, benker og bord. Der det er naturkvaliteter i terreng og vegetasjon skal disse bli tatt vare på, se pkt. 4.5. Se også pkt. 4.5 om kvartalslekeplass.

Arealene skal sikres med gjerde mot veg. Utomhusplan skal legges fram for kommunen for godkjenning før tiltak iverksettes.

3.8 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/_tilgjengelighet for alle.

Lekeplass o_BUL og f_BUL1 skal ha tilgjengelig tilkomst for bevegelseshemmede, i likhet med gangveger f_SG1 og f_SG2. Lekeplass f_BUL2 skal ha tilgjengelig tilkomst for bevegelseshemmede på lekeplassens slakeste parti.

Universell utforming skal tilstrebes, jf. krav i TEK, og dokumenteres ved byggesøknad. Boenhetene innen BBK1-BBK2 skal ha tilgjengelig (trinnfri) tilkomst til inngangsplanet, og minimum 2/3 av boligene innen BBK1-BBK2 skal ha livsløpsstandard.

3.9 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens §8 andre ledd.

3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.2.2008).

3.11 - Byggesøknad:

Byggesøknad for tiltak innen plankartet skal inneholde tegninger (plan, snitt, fasader, inkl. situasjonsplan for den enkelte tomt) og perspektiv som viser hvordan tiltaket tilpasser seg terreng og øvrig bebyggelse. Se pkt. 4.4 for tilleggsdokumentasjon for barnehageformålet.

Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal vise eksisterende og ny vegetasjon, terreng, kjøreadkomst og trafikkareal, oppholdsareal og parkeringsløsning på den enkelte tomt. Planen skal være kotesatt og inngangsparti skal tegnes i detalj. Det skal vises kotesatt snitt av tomten vinkelrett på inngangsparti. Terrenginngrep og høyder skal vises i terrengsnitt. Ved krav om universell utforming skal dette dokumenteres.

Situasjonsplan for BBK1-BBK2 skal vise alle tomtene samlet, inkl. lekeareal, gangareal og parkering, for øvrig gjelder samme krav til situasjonsplan som beskrevet over.

Kommunen kan kreve utarbeidet tegninger/skisser/illustrasjoner som grunnlag for vurdering av tiltakets konsekvens for fjernvirkning og silhuett.

3.12 – Parkering

Det skal være min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkering må anordnes på egen tomt, unntak for boenhetene innen BBK1-BBK2, se pkt. 4.3.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 – Boligbebyggelse (BB):

BB er del av tilliggende plans byggeområde BE16, og er medtatt i planområdet pga krav om frisiktsone i kryss o_SVK1 x o_SVK5. For bestemmelser til BB, se tilliggende plan, byggeområde BE16.

4.2 - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 9,0 m. Maks gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Takformen skal fortrinnsvis være saltak eller pulttak med takvinkel 22 – 42 grader. Pulttak kan ha øvre gesimshøyde maks. 9,0 m og nedre gesims maks. 6,5 m. Flate tak kan vurderes dersom helhetsvurdering ift. terrengtilpasning, bygde- og landskapsomgivelser taler for det, og gesimshøyde på 7,2 m kan i så fall tillates.

Det er høydebegrensning på tomt 18, 19 og 22. På tomt 18 og 19 (innen BBF2), tillates bolig med maks. gesimshøyde på kote +31,00 og mønehøyde på maks. kote +34,00. På tomt 22 (innen BBF3) tillates bolig med maks. gesimshøyde på kote +30,00 og mønehøyde på maks.

kote +33,00. For tomt 18, 19 og 22 gjelder dog samme krav til gesims- og mønehøyde i forhold til gjennomsnittlig planert terreng som nevnt i avsnittet over.

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=25. Unntak for tomt 26, der utnyttelsen ikke skal overstige %-BYA=30. Parkeringsareal inngår i utregnings-grunnlaget.

Garasjer med saltak skal ikke ha større gesimshøyde enn 3 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Garasjer med pulttak eller flate tak skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². Takform for garasje må være tilpasset boligen. Det bør være samme takvinkel som boligens takvinkel, men vinkel og takform kan fravikes dersom det ved en helhetlig vurdering taler for at det gir en funksjonell og estetisk god løsning.

4.3 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):

Innenfor område BBK1-BBK2 skal det bygges kjedet småhusbebyggelse (eneboliger i kjede) med mellomliggende garasje/carport for tomt nr. 5 og 6, mellomliggende bygg (del av bolig) for tomt nr. 1-4 og 7-9. Mellomliggende bygg/garasje/carport skal være i én etasje og ha flatt tak for overliggende uteoppholdsareal. Gesims- og mønehøyde for boligen skal være maks 6,0 m og 9 m ved saltak, for pulttak øvre gesims maks. 9,0 m og nedre gesims maks. 6,5m. Saltak/pulttak skal ha takvinkel 22-42 grader. Maks. gesimshøyde for arker eller takoppløft settes til 8,0 m. For flate tak tillates maks gesimshøyde 7,2 m. Alle boliger i BBK1-BBK2 skal ha samme takform og lik bygningsform.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for hver boenhet. For gjesteparkering avsettes min. 0,25 plass pr. boenhet i f_SPP1-f_SPP2.

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=42 ekskl. parkeringsareal. For beregning av utnyttelsesgrad for den konsentrerte bebyggelsen, skal brutto tomteareal bestå av BBK1 og BBK2. Der det ikke er lagt inn byggegrense i BBK1-BBK2, kan bolig plasseres inntil nabogrense.

I forbindelse med byggesøknad må det foreligge en samlet situasjonsplan for hele BBK1-BBK2, som viser at den gjennomsnittlige utnyttelsen ikke overskrides. Størrelsen på det bebygde arealet skal være tilnærmet lik på alle tomtene. Variasjon i tomtestørrelser vil gi varierende utnyttelse for den enkelte tomt.

Kommunen skal kreve utarbeidet bindende situasjonsplan for hele vedkommende delområde dersom disse ikke inngår i samlet utbygging.

4.4 - Annen offentlig/privat tjenesteyting (BTB):

Området skal brukes til offentlig eller privat barnehage. Barnehagen kan bygges i 2 etasjer og maks BYA skal ikke overstige 35 %. I planlegging av utearealene skal Barnehageloven samt Veileder for utforming av barnehagens utearealer benyttes. Utearealet skal være 6 ganger større enn innvendig netto leke- og oppholdsareal. Gesims- og mønehøyde for saltak/pulttak tillates maks 6,5 m og 9,5 m, med takvinkel 22 – 42 grader. For flatt tak tillates gesimshøyde maks 8 m. Barnehagens utearealer skal være allment tilgjengelige for lek utenom barnehagens åpningstid.

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan for hele delområdet. Planen skal vise plassering av parkering for bringing og henting, parkering for ansatte, ev.

byggetrinn og arealbruk for øvrig. Utomhusplanen skal videre vise hoveddisposisjonen for ulike typer lek og aktiviteter som en del av driften av barnehagen.

Eksisterende tilkomstvei til barnehagetomta må oppgraderes etter kommunal veg- og gatenorm før brukstillatelse gis. Fortau skal opparbeides med standard iht. kommunens gjeldende vegnorm. Avkjørselspil fra SVK6 er kun retningsgivende og avkjørsel skal legges slik at den er til minst mulig ulempe for naboer i sør. Parkering og snuplass i tilknytning til barnehagen skal anlegges innenfor BTB. Se rekkefølgekrav pkt. 8.1

4.5 - Lekeplass (f_BUL) og kvartalsleikeplass:

Felles lekeplass f_BUL1 skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet, og evt. framtidige fradelinger. Lekeplass f_BUL2 skal være felles for boenhetene innen BBK1 og BBK2.

Lekeplassene f_BUL1-2 skal nyttes til småbarnslekefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Lekeplassene skal på det flateste partiet opparbeides med sandkasse, dissestativ, sklie, benker og bord. Området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, andre lekeapparater, gangstier, vannarrangement og andre parkmessige installasjoner dersom dette ikke forringer områdenes naturkvaliteter. Kollen i f_BUL2 skal bevares som naturterreng.

I opparbeiding av kvartalsleikeplassen i friområdet i naboområdet i øst, skal det legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. I området kan oppføres bygninger/anlegg som har direkte tilknytning til områdets bruk som kvartalsleikeplass, slik som: sitteplasser, belysning, ballplass (volleyball, fotball, basket), sykkelløype, akebakke, skateboardramper, klatrevegg, bordtennisbord, vannarrangementer, hinderløype med mer. Detaljplan for kvartalsleikeplassen, som inneholder noen av disse funksjonene, skal legges frem for godkjenning av kommunen ved behandling av byggesaken.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

4.6 - Krav om uteoppholdsareal for boliger:

Det skal redegjøres for størrelse på uteoppholdsareal i byggesøknaden. Det skal minimum være 80 m² brukbar privat uteoppholdsareal på terreng for alle boliger innen planområdet. Arealet skal ha solinnfall, være flatt eller svakt skrånende, og skal være på egen tomt. Utearealet skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til boligen.

For boliger i BBK1-BBK2 kan utearealet være en kombinasjon av uteareal på terreng, takterrasse og/eller veranda/balkong, samt andel av felles leikeareal.

4.7 - Riving:

Bygg (hytter/boder/skur) som tillates revet er påført plankartet. Rivesøknad må godkjennes av kommunen.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SVK):

I offentlige trafikkområde, o_SVK1 (Industrigate 1), o_SVK4, o_SVK5, o_SVK6 og o_SVK7 (tidligere henholdsvis boliggate 4, 5, 6 og 7), skal det bygges kjøreveger med

tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger. Kommunens veg- og gatenorm skal følges. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrænse, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

Det er tillatt å legge rør og kabler i vegbanen etter nærmere avtale med kommunen. Reguleringsbredde er påført plankartet.

5.2 - Kjøreveg, felles avkjørsel (f_SVK):

Fellesavkjørsel f_SVK1 opparbeides som privat avkjørsel for tomt nr. 24, 25 og evt. 22 og 23. f_SVK2 opparbeides som privat avkjørsel for tomt nr. 14 og 15. Avkjørsel kan også gjelde for ev. framtidige fradelinger fra tomtene. Reguleringsbredde er påført plankartet. Det er valgfritt for tomt 23 å anlegge adkomst fra o_SVK4 eller f_SVK1, men det er ikke anledning til å ha adkomst fra snuhammer.

5.3 – Parkeringsplass for BBK1-BBK2, felles (f_SPP):

For hver boenhet i BBK1-BBK2 skal det etableres 2 parkeringsplasser, og 0,25 parkeringsplass for gjesteparkering pr. boenhet.

Parkeringsplassene f_SPP1 og f_SPP2 skal brukes til privat felles parkering for henholdsvis BBK1 og BBK2, unntak for tomt 5 og 6 i BBK2 der parkering skal skje på egen tomt.

5.4 – Gangveg/gangareal (o_SG, f_SG):

o_SG6 (tidl. regulert gangveg 6) reguleres som offentlig gangveg, uten krav til universell utforming (stigningsforhold), grunnet bratt skråning.

f_SG1 og f_SG2 er felles, private gangveger for gangadkomst til boenhetene i BBK1 og BBK2. Gangvegene er kjørbare for nødtilfelle, og skal tilfredsstillende krav til tilgjengelighet for bevegelseshemmede. f_SG3 gir adkomst til o_SG6 og friområdet. Reguleringsbredde er påført plankartet.

5.5 - Fortau (o_SF):

Fortau er regulert langs o_SVK6 (boliggate 6) og ved kryssene ut i o_SVK1 (Industrigate 1 vest). Reguleringsbredde er 3 m og 1 m sideareal.

5.6 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SAV):

Dette formålet omfatter areal som naturlig hører til vegen som grøft, skjæring, fylling, mur, rekkverk med mer. Tekniske anlegg i grunnen kan anlegges i dette formålet.

Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrænse, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

I forbindelse med utbygging av veg eller forskyvning av kryss, skal tilstøtende areal som blir berørt stilles til igjen, herunder eksisterende avkjørsler og gangadkomster.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Friområde, offentlig (o_GF):

Friområdet er en del av tilgrensende friområde.

o_GF2 og o_GF3 kan opparbeides med akebakke og hinderløype, som framstår som naturpreget og tar hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng. Terrengebearbeiding i

hinderløype må gjennomføres med materialer som tilfredsstillende krav til fallhøyde fra konstruksjon, men skal framstå som naturpreget i størst mulig grad. Areal utenom hinderløypa skal være uberørt og naturlig og med eksisterende vegetasjon intakt.

Det er ikke anledning til å bygge synlige kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor friområdene.

6.2 - Vegetasjonsskjerm (f_GV):

Det skal anlegges en vegetasjonsskjerm mellom bebyggelsen i BBK1 og o_SVK6-7 (boliggate 6/7). Beplantningen må ikke skje innenfor frisiktsonen.

6.3 – Gangsti:

Gangsti vises som illustrasjonslinje på plankartet, og opparbeides fra f_SPP1 mellom BBK1 og BBK2 som snarvei ned til tilliggende friområde. Gangstien skal kun framstå som en smal sti med minimalt inngrep i terrenget, og skal ikke anlegges som en turveg. Beskjæring av vegetasjon på begge sider av stien kan utføres, men skal skje på en skånsom måte.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet. Dette gjelder også for frisiktzone i BB, som er del av tilliggende plans byggeområde BE16.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

Industrigate 1 må være opparbeidet før boliger på boligtomt 14 – 26, samt gnr. 11, bnr. 2, 4, 11, 15 gis brukstillatelse.

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

Før det blir gitt brukstillatelse til bolig innen BBK1 må gangveg f_SG1 og parkeringsplass f_SPP1 være etablert. Før det blir gitt brukstillatelse til bolig innen BBK2 må gangveg f_SG2 og parkeringsplass f_SPP2 være etablert.

Gangveger/gangareal, fortau og gangsti må opparbeides før første bolig i planområdet gis brukstillatelse.

Fortau, uteareal og parkeringsplasser for boliger skal være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til boligen.

Før det gis brukstillatelse til barnehagen skal fortau østfra og fram til barnehagens avkjørsel opparbeides innenfor BTB. Eksisterende tilkomstveg til barnehagen må oppgraderes etter kommunal veg- og gatenorm før brukstillatelse gis.

8.2 - Skolekapasitet:

Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av ansvarlig skolemyndighet med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet.

8.3 - Felles lekeplasser:

Opparbeiding av f_BUL1 må gjennomføres før det blir gitt brukstillatelse til første bolig innen planområdet. Opparbeiding av f_BUL2 må gjennomføres før det blir gitt brukstillatelse til første bolig innen BBK1-BBK2.

8.4 Leike- og friluftlivstiltak

En samlet utbyggingsplan for leike- og friluftslivstiltak (inkludert kvartalsleikeplass) for Flisnes næringspark og Havnevika med tilstøtende områder, med plan for finansiering og realisering, skal være utarbeidet og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til første bolig innen planområdet.

8.5 – Sikring:

Det skal utarbeides en sikringsplan for bratte skrenter/høye fjellskjæringer og lignende, med forslag til sikringstiltak mot fallulykker. Mot veg skal leikeplassene sikres med gjerde. Nødvendig sikring i tråd med sikringsplanen må være opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i planområdet. Det må spesielt vurderes sikringstiltak rundt leikeplassene.

8.6 - Trafikksikkerhetstiltak:

Planlagte trafikksikkerhetstiltak, så som skilting, sykkelsluser, humper e.l. må være gjennomført/på plass innen 1/3 av planområdet er ferdig utbygd.

*

Nordplan AS/VH Plan og bygning, revisjon D 15.07.13
Pkt. 4.5 revidert av Ålesund formannskap 20.8.13

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 10.10.2013, sak 093/13

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Jarle Bjørn Hanken
- rådmann -



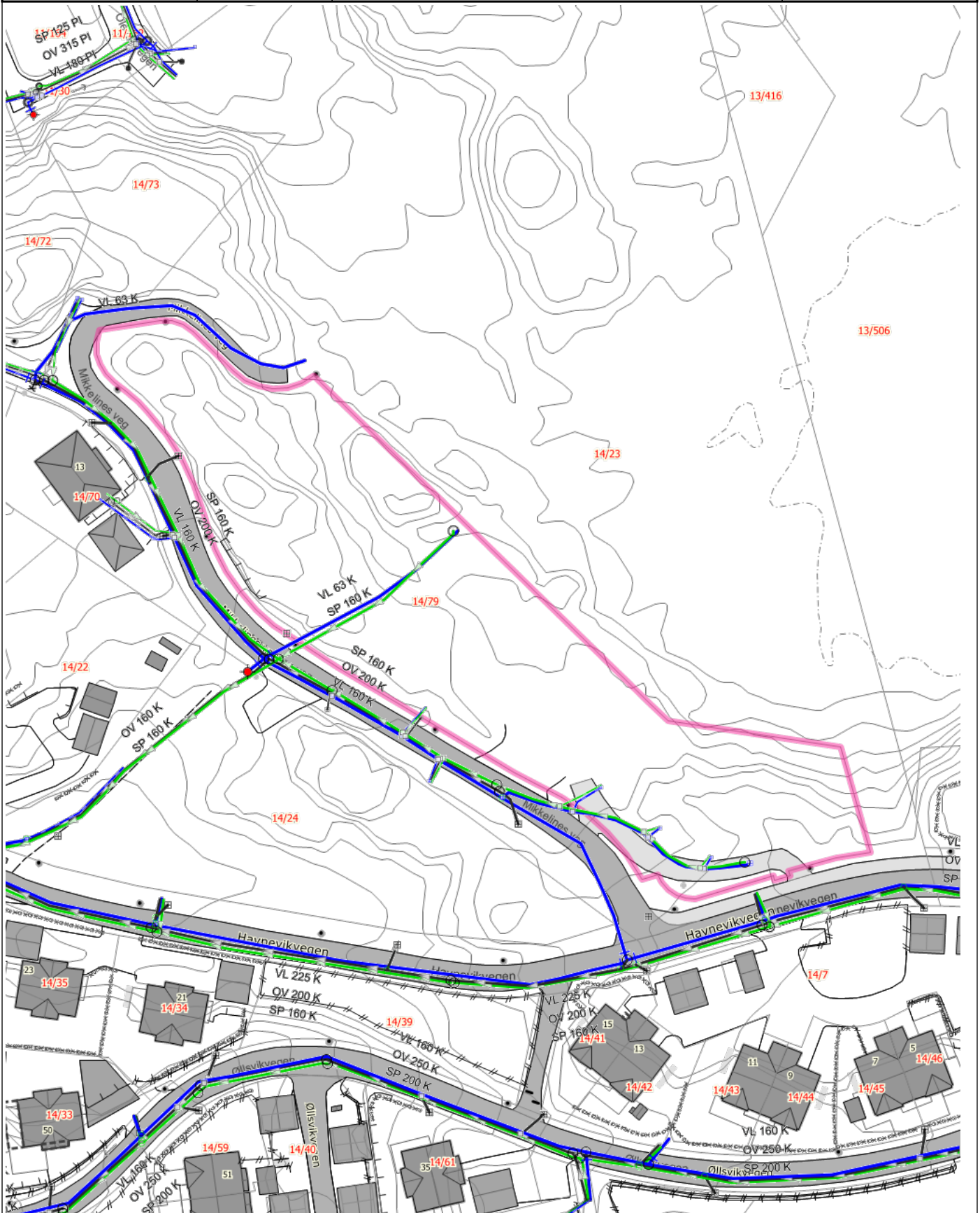
Ålesund kommune

Vann og avlop

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 79	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p>MatrikelnummermedSnr</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Skap</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Sti</p> <p> Vegbom</p> <p> Gjerd</p> <p> Vegbom</p> <p> AnnetVegarealAvgrensning</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Trapp</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Mønelinje</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Sti</p> <p> Hekk</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Gang- og sykkelveg</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Mast</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Sti</p> <p> MurLoddrett</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> Forskningskurve Ålesund</p> <p> Bolig</p> <p> Veg</p>
---	---	--

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	Trekkror
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<p>B Barnehage</p> <p>BS Brannstasjon</p> <p>O Deponi</p> <p>G Gravsted</p> <p>H Sykehus</p> <p>K Kontor</p> <p>F Forretning</p>	<p>N Næring / Håndverk / Lager</p> <p>PF Plasskrevende varer</p> <p>P Parkering</p> <p>O Omsorgssenter</p> <p>S Skole</p> <p>T Terminal</p>
---	---



Ålesund kommune

Situasjonskart

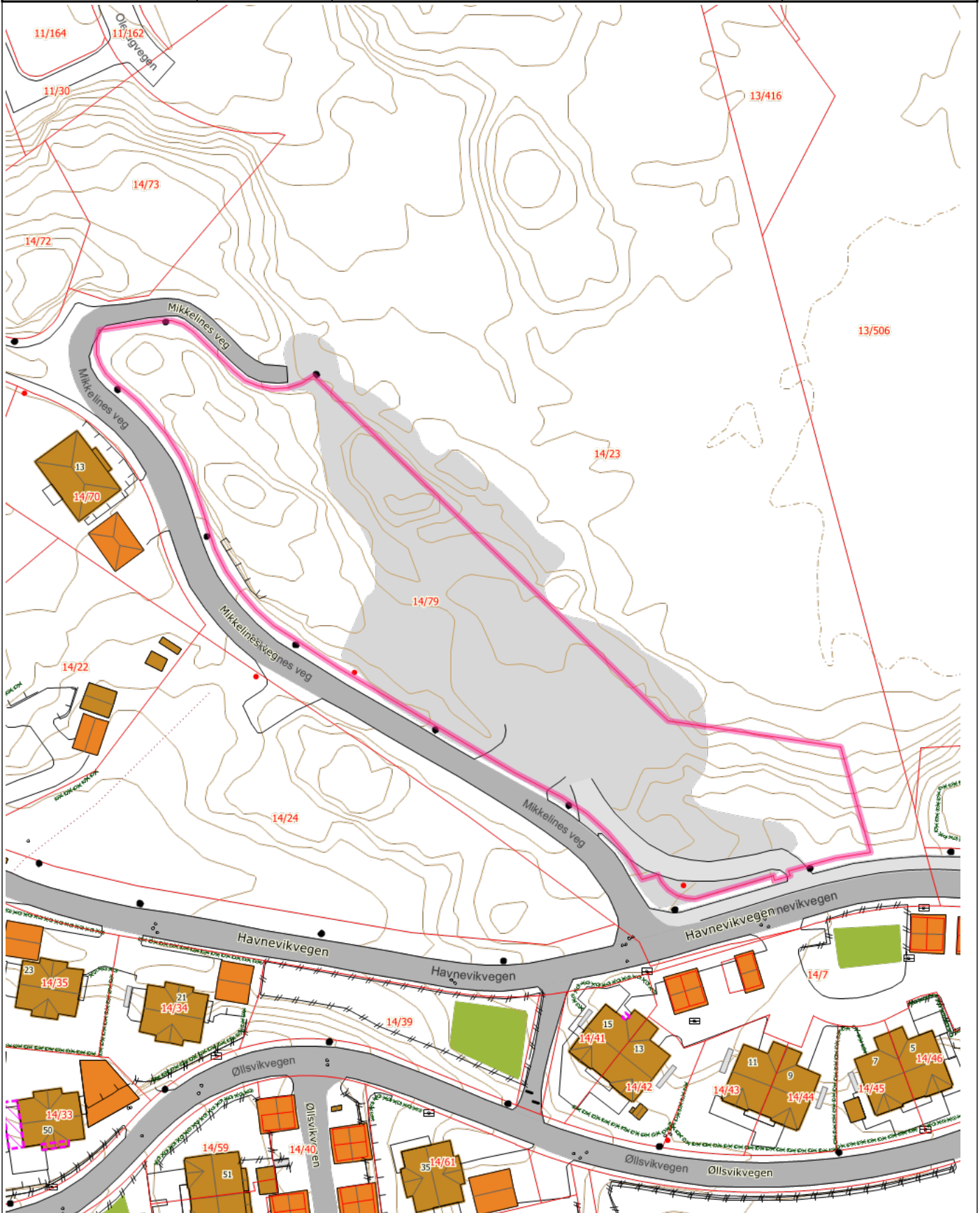
Eiendom: Gnr: 14 Bnr: 79 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse:

Annen info:



Målestokk
1:1000





Ålesund kommunale eigedom KF

BUDSKJEMA

Undertegnede inngir herved bud som følger:

Gnr / bnr.: 14 / 79 Utbyggingstomt boliger, Flisnes

Kjøpesum: _____ med tillegg av dokumentavgift og tinglysningsgebyret.

Overtagelsen: _____

Eventuelle andre betingelser: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med _____.
(Hvis ikke det er angitt et klokkeslett er budet bindende for undertegnede frem til kl. 16 denne dag)

Jeg / vi bekrefter å ha lest salgsoppgaven med vedlegg og har vært på befaring på eiendommen. Jeg / vi samtykker av hver av oss forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og / eller vilkår.

Navn 1: _____ Org.nr: _____

Epost: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Navn 2: _____ Org.nr: _____

Epost: _____

Mobil/telefon dagtid: _____

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Underskrift

Underskrift

Budskjemaet sendes inn på følgende måte:

Enten: Innleveres til Ålesund kommunale eigedom KF, Korsegata 4B, Ålesund

Eller: Skannes inn og sendes som vedlegg til epostadressen: tomter@alesund.kommune.no / kjell.einar.hatloy@aake.no

Salgsansvarlig kan kontaktes på tlf.nr.: 907 333 08, Kjell Einar Hatløy.