Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Hjellhaugmarka 22, 6200 STRANDA
STRANDA kommune
gnr. 52, bnr. 483

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2111 **Eiendomsverdi ref nr:** AM1581

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

Medlem av Norsk takst

møretakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Fritidsboligen er fra 2021 og ca 5 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med tretak. Besiktiget fra tak over svalgang og fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord av treverk.
Takkonstruksjon av A-takstoler og tresperrer.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.
Vinduer av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.
Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Terrassedører av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.
Terrasseplatting mot sør/øst på ca 20 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.
Terrasseplatting mot sør/vest på ca 35 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv. Det er montert utendørs massasjebad på plattingen.
Terrasseplatting bak garasje mot vest på ca 25 m² inkl overbygd vedskjul/bod på ca 4 m². Delvis takoverbygg, ca 9 m² på terrassen. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med tretak.

INNVENDIG Gå til side

Det er en-stavs eikeparkett og fliser på gulv i 1. etasje.
En-stavs eikeparkett på gulv i loftsetasjen.
1. etasje har panel på vegger og i himling.
Loftsetasje har panel på vegger og i himling.
Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i 1. etasje.
Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.
Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Det er ikke montert håndløper i trappen.
Det er innvendige slette fyllingsdører i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Hovedbad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og panel på vegger. Nedsenket dusjhjørne med glassvegg, toalett, benk med 2 servantskåler, elektrisk avtrekk.

Våtrom › 1. etasje › Gjestebad
Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og panel på vegger. Nedsenket dusjsone med glassvegg, toalett, benk med servantskål, elektrisk avtrekk.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom/bod
Vaskerom/bod med nedsenket gulv med fliser og varmekabler, beiset panel på vegger. Vv-bereder, fordelerskap for vann, sikringsskap, fiberskap, opplegg for vaskemaskin, stoppekran. Mekanisk avtrekk i himling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Nettoline med slette fronter. Det er integrert kullfilterventilator i koketopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. komposit benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Det er integrert kullfilterventilator i koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system.
Innvendige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk fra vaskerom/bod i 1. etasje og gang og trapp i loftsetasje. Veggventiler i loftstue og soverom i loftsetasje. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i soverom i 1. etasje.
240 liter vv-bereder fra byggeår i vaskerom/bod.
Det er montert utvendig vannutkast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utifra opplysninger fra DOK-analyse, så er det byggegrunn av løsmasser.
Drenering fra byggeår. Plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.
Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne.
Forstøtningsmur av naturstein.
Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, terrasseplattinger og noe plenareal. Det er oppført en garasje på eiendommen.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m²
Totalpris	5 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

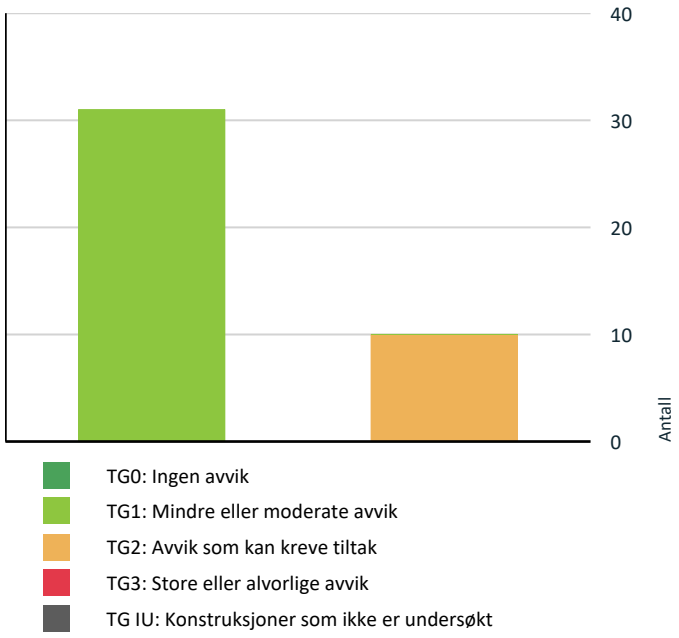
Vaskerom er merket som bod på tegning, men er innredet med vaskemaskin og vurdert som våtrom.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

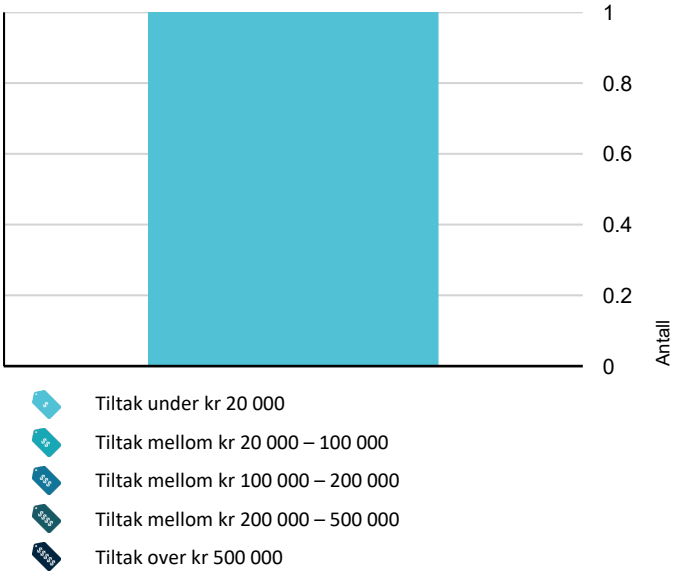
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Gjestebad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Gjestebad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Gjestebad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom/bod > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Avvik: Gå til side

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Infoland

Anvendelse
Hytte

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak er tekket med tretak. Besiktiget fra tak over svalgang og fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord av treverk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av A-takstoler og tresperrer. Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende rom. Manglende tilgang til hele konstruksjonen medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan innebære risiko for skjulte skader eller feil som ikke oppdages før de utvikler seg til større problemer. Det er ikke registrert unormale forhold på innvendige takoverflater ved visuelle observasjoner.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• For liten lysåpning i vinduet fører til manglende dagslysforhold i rommet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør av formpressa trefiner med glassfelt. Terrassedører av treverk med aluminiumsbeslag utvendig og 3-lags energiglass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasseplatting mot sør/øst på ca 20 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv.
Terrasseplatting mot sør/vest på ca 35 m². Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv. Det er montert utendørs massasjebad på plattingen.
Terrasseplatting bak garasje mot vest på ca 25 m² inkl overbygd vedskjul/bod på ca 4 m². Delvis takoverbygg, ca 9 m² på terrassen. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med tretak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er en-stavs eikeparkett og fliser på gulv i 1. etasje.
En-stavs eikeparkett på gulv i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder med bom i flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i entrè i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger og fliser.

Konsekvens/tiltak
• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

1. etasje har panel på vegger og i himling.
Loftsetasje har panel på vegger og i himling.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Det er ikke montert håndløper i trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

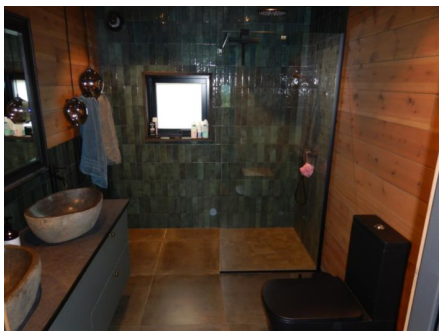
VÅTROM

1. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og panel på vegger. Nedsenket dusjhjørne med glassvegg, toalett, benk med 2 servantskåler, elektrisk avtrekk.



1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere, og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom (fra 1.1.2013). Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger i dusjhjørne og ved servantbenk. Beiset panel på øvrige vegger. Panel med innfelte downlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er mangelfull fuging mellom underkant panel og sokkelflis.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det bør fuges med våtromsilikon mellom sokkelflis og panel for å unngå fuktpåkjenninger på underkant av panel og fuktinntrekk bak sokkelflis.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv. Nedsenket gulv med nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er tilnærmet flatt gulv og det er stedvise kuler og svanker på gulv. Dette kan føre til at eventuelt vannsøl på gulvet samler seg og ikke renner til sluk.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke renner effektivt mot sluket, men i stedet samler seg på gulvet. Dette øker risikoen for vannoppsamling i hjørner, svanker på gulvet etc, som kan føre til fuktskader.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremebran bak fliser på gulv og veggfliser. Beiset panel på øvrige vegger. Plastsluk. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Deler av panelvegger ligger i våtsoner og har beiset overflate. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon på maling/beissystem godkjent for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Deler av panelvegger ligger i våtsoner og har beiset overflate. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon på maling/beissystem godkjent for våtrom. Det er ukjent type vegg bak paneloverflater.



1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedsenket dusjhjørne med glassvegg, toalett, benk med 2 servantskåler, elektrisk avtrekk.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

1. ETASJE > GJESTEBAD

Generell

Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og panel på vegger. Nedsenket dusjsone med glassvegg, toalett, benk med servantskål, elektrisk avtrekk.



1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere, og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom (fra 1.1.2013). Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger i dusjhjørne og bak servantbenk. Beiset panel på øvrige vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv. Nedsenket gulv med nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det er tilnærmet flatt gulv og det er stedvise kuler og svanker på gulv. Dette kan føre til at eventuelt vannsøl på gulvet samler seg og ikke renner til sluk.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke renner effektivt mot sluket, men i stedet samler seg på gulvet. Dette øker risikoen for vannoppsamling i hjørner, svanker på gulvet etc, som kan føre til fuktskader.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremebran bak fliser på gulv og veggfliser. Beiset panel på øvrige vegger. Plastsluk. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Deler av panelvegger ligger i våtsoner og har beiset overflate. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon på maling/beissystem godkjent for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Deler av panelvegger ligger i våtsoner og har beiset overflate. Det er ikke fremlagt produktdokumentasjon på maling/beissystem godkjent for våtrom. Det er ukjent type vegg bak paneloverflater.



1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nedsenket dusjsone med glassvegg, toalett, benk med servantskål, elektrisk avtrekk.

1. ETASJE > GJESTEBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

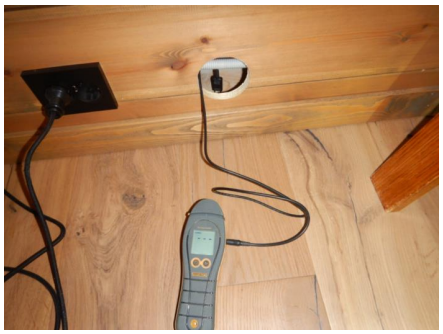
1. ETASJE > GJESTEBAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i stue mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bod med nedsenket gulv med fliser og varmekabler, beiset panel på vegger. Vv-bereder, fordelerskap for vann, sikringsskap, fiberskap, opplegg for vaskemaskin, stoppekran. Mekanisk avtrekk i himling.



1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført etter TEK 10 eller senere, og i dette ligger kravet om Uavhengig kontroll for våtrom (fra 1.1.2013). Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumentert utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er beiset panel på vegger, panel i himling.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er fliser og varmekabler i gulv. Det er noe "bom" i fliser.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er smøremembran under gulvfliser. Beiset panel på vegger. Plastsluk. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

• Sluk er under vv-bereder og har meget begrenset tilkomst for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vv-bereder, fordelerskap for vann, sikringsskap, fiberskap, opplegg for vaskemaskin, stoppekran. Mekanisk avtrekk i himling.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon i himling tilknyttet mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerom. Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Nettoline med slette fronter. Det er integrert kullfilterventilator i koketopp, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. komposit benkeplate med nedfelt oppvaskkum.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert kullfilterventilator i koketopp.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

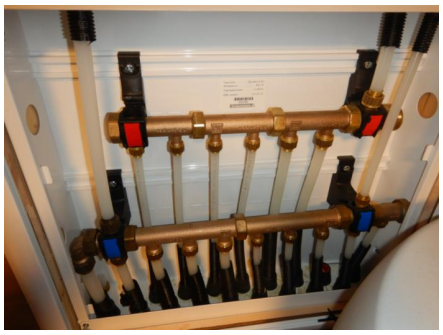
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Vannrør er ikke merket i skapet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk fra vaskerom/bod i 1. etasje og gang og trapp i loftsetasje. Veggventiler i loftstue og soverom i loftsetasje. Det er naturlig ventilasjon med veggventiler i soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventilering i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

240 liter vv-bereder fra byggeår i vaskerom/bod.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Utifra opplysninger fra DOK-analyse, så er det byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Plastrør. Innvendig gulv ligger høyere enn utvendig terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med isolerte ringmurselementer med betongkjerne.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, terrasseplattinger og noe plenareal. Det er oppført en garasje på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• For liten lysåpning i vinduet fører til manglende dagslysforhold i rommet.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på ca 24 m². Det er støpt plate på grunn, yttervegger av betong og bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner. innlagt strøm.
Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/137 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, 5 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Entré, Kott, Loftstue, Gang

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 250 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 900 000**

Markedsvurdering

Særpreget fritidsbolig beliggende i Hjellhaugmarka like øst for alpinsenteret på Strandafjellet. Eiendommen ligger i et etablert område med fritidsboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet, og boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys og utsiktsforhold. Det er fine turområder i nærområdet både sommer og vinter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hjellhaugmarka 19 ,6200 STRANDA 117 m² 2015 3 sov	11-05-2025	5 600 000	**5 400 000**		5 400 000	**46 154**
2	Økslevegen 124 ,6200 STRANDA 118 m² 2005 4 sov	21-02-2024	5 500 000	**5 300 000**		5 300 000	**44 915**
3	Hjellhaugmarka 21 ,6200 STRANDA 115 m² 2016 6 sov	04-09-2023	5 200 000	**5 000 000**		5 000 000	**43 478**
4	Økslevegen 67 ,6200 STRANDA 92 m² 2006 3 sov	13-03-2024	4 400 000	**4 000 000**		4 000 000	**43 478**
5	Hjellhaugmarka 85 ,6200 STRANDA 113 m² 2009 3 sov	25-04-2023	4 490 000	**4 410 000**		4 410 000	**39 027**
6	Hjellhaugmarka 12 ,6200 STRANDA 116 m² 2020 3 sov	03-02-2020	4 390 000	**4 300 000**		4 300 000	**37 069**
7	Økslevegen 80 ,6200 STRANDA 150 m² 2008 3 sov	29-12-2021	4 950 000	**5 350 000**		5 350 000	**35 667**
8	Ringstadsætra 81 ,6200 STRANDA 139 m² 2009 5 sov	11-09-2024	4 950 000	**4 550 000**		4 550 000	**31 379**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**4 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

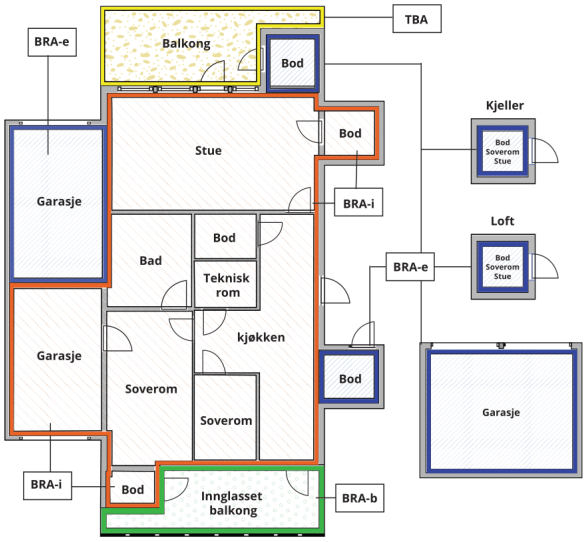
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	101			101	80
Loft	36			36	
SUM	**137**				**80**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, hovedbad, gjestebad, vaskerom/bod, entré, kott		
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerom er merket som bod på tegning, men er innredet med vaskemaskin og vurdert som våtrom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1525 STRANDA	52	483		0	1016 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjellhaugmarka 22

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver er ikke opplyst av diskresjons hensyn.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eienommen ligger på Hjellhaugmarka like øst for alpnsentert på Strandafjellet og ligger i et etbalert område med fritidsboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med gode sol-, lys og utsiktsforhold. Det er fine turområder i nærområdet både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsbolig

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, terrasseplattinger og noe plenareal. Det er oppført en garasje på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt utifra oppdragets art.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.07.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	04.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	04.08.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	01.02.2021		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.12.2021	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Stranda kommune
Næring og Teknisk
Øyna 13
6200 Stranda

Saksbehandlar: Roald Rekdal

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslova (pbl) av 8. mai 2009 § 21-10

Vår ref	Løpenr
Arkiv 2021000147	31

Eigedom/byggestad
Hjellhaugmarka 22

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
52	483		

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
Myklegard AS Pb 64 6099 Fosnavåg	Sindre Klokk Skytterholmen 5 6020 Ålesund

Vedtak/løyve

	Vedtak dato	Vedtak nr
Vedtak om løyve til tiltak etter pbl § 21-4.	05.03.2021	FKOM-063/21

Spesifikasjon

Type tiltak
Fritidsbustad og garasje (areal i tabell gjeld fritidsbustad)
Bod i garasje har bruksareal på 6,8 m2

Bruksareal BRA per fritidsbustad	
1. etasje	101 m²
Totalt:	39,6 m²

Dato søknad	Dato vedtak	Vedtaksnr.	Bruksareal	BRA
06.12.2021	10.12.2021	FKOM-469/21	Totalt for tiltaket	140,6 m²

Offentleg kloakk	x	Offentleg vatn	x	Slamavskiljar		Røykpipe 1.-3.	
Privat kloakk		Privat vann				Røykpipe 4.etg.	

Dato:	Gjennomføringsplan stadfestar samsvarserklæring frå:
06.11.2021	Stranda Anleggsservice AS, Rask Bygg AS, Sykkylven Rør AS og Sindre Klokk.

Merknadar

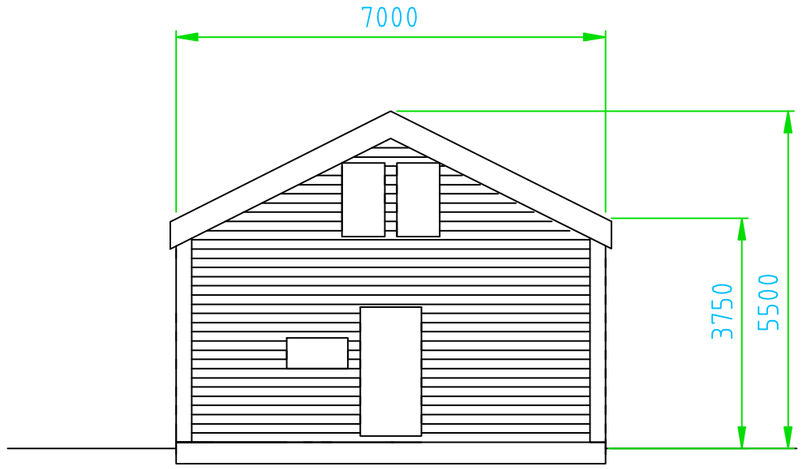
Ansvarleg søkjar har stadfesta at det ligg føre samsvarserklæring frå føretaka.
Gjennom dette er det stadfesta at det ikkje er avdekka feil eller manglar som hindrar ferdigattest og at føretaka har kvalitetssikra utføringa i samsvar med produksjonsunderlag, vilkår i løyve og krav gjeve i medhald av plan- og bygningslova, jf. forskrift om byggesak § 12-4.

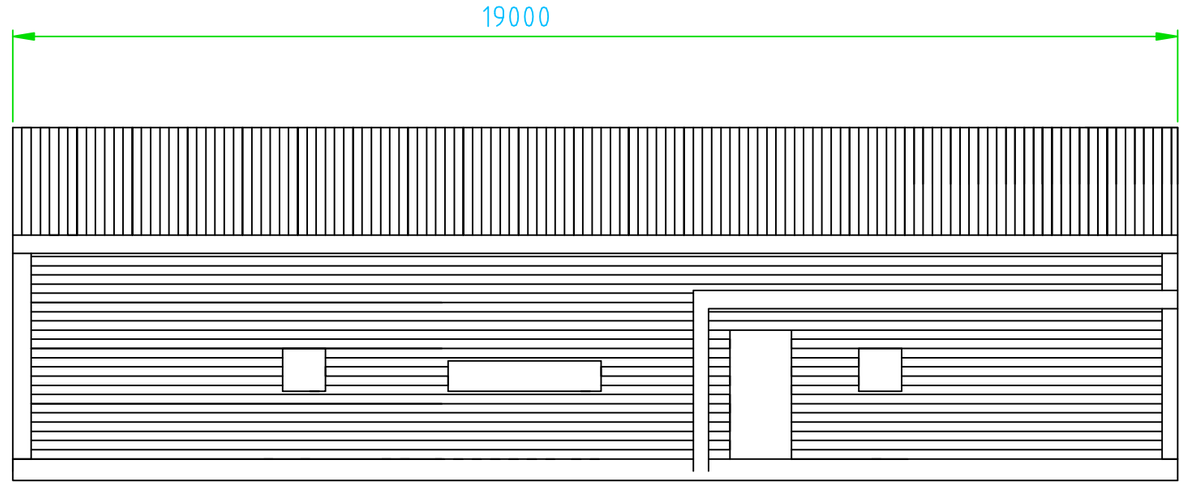
Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset (jf. pbl § 20-1). Bruksendring krev særleg løyve (jf. pbl § 20-1).

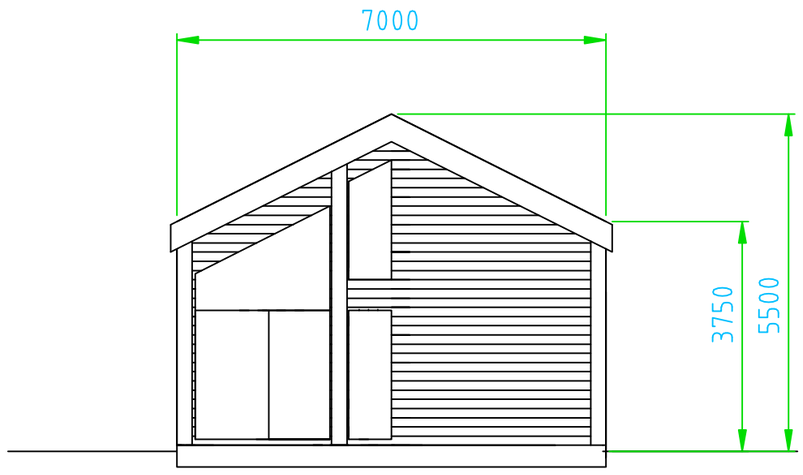
Underskrift

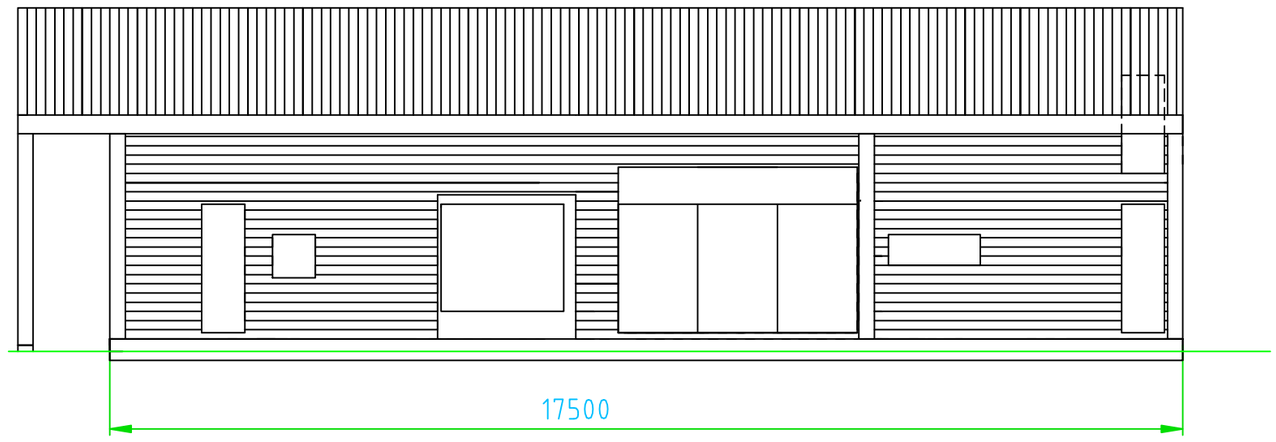
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Stranda	10.12.2021	Roald Rekdal

Snitt mønehøyde 5,5meter, gesims 3,75meter over grunn.









Målelinje = 1 meter



FILE NAME Hjellhaugmarka 22	FSCM NO	SHEET	SCALE 1:100
SIZE A3			
DRAWN 01.02.21 Sindre Klokk			
CHECK			
APPR.			
ISSUED			
REV			
CONTRACT NO			

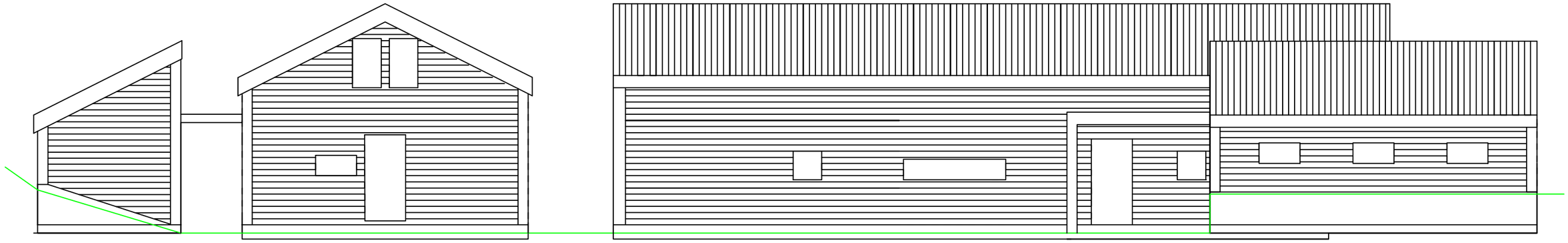
Hjellhaugmarka 22
Fasade

DWG NO
–

Fasade hytte og garasje

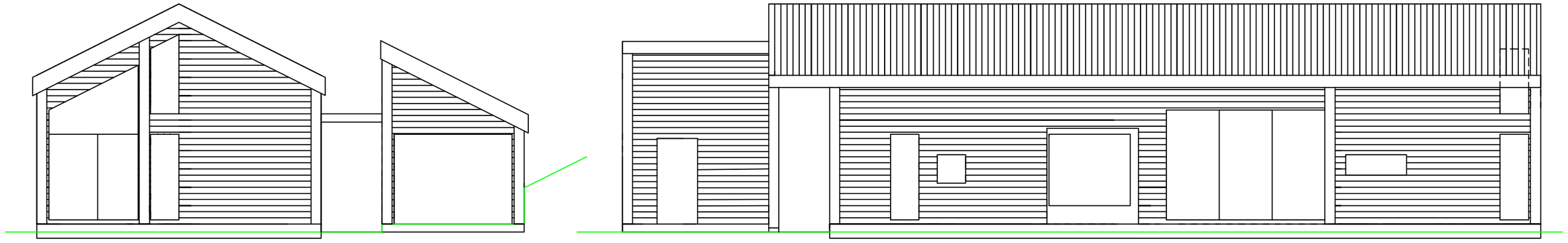
Sett fra Nord

Sett fra Vest



Sett fra Øst

Sett fra Sør



Målelinje = 1 meter



FILE NAME Hjellhaugmarka 22	FSCM NO	SHEET	SCALE 1:100
SIZE A3			
DRAWN 01.02.21 Sindre Klokk			
CHECK			
APPR.			
ISSUED			
REV			
CONTRACT NO			

Hjellhaugmarka 22

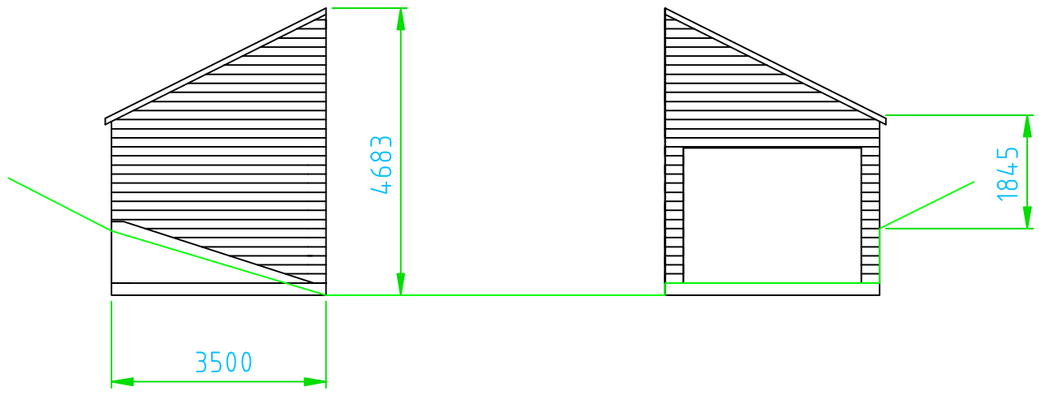
Fasade Hytte og Garasje

DWG NO

–

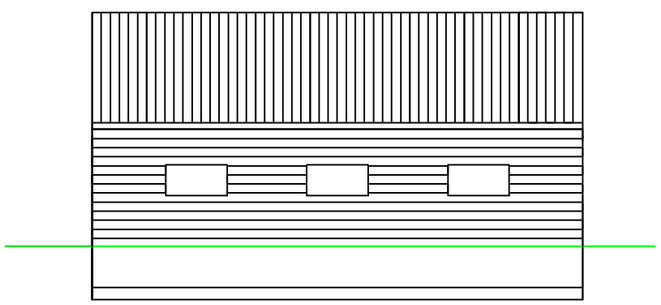
Garasje BTA 28kvm
Gesims 1,85 meter og 4,68 meter over grunn.
Kotehøyde terreng rundt carport: 461,5meter
Kotehøyde garasje gulv 461,7meter

Sett fra Vest



Sett fra Øst

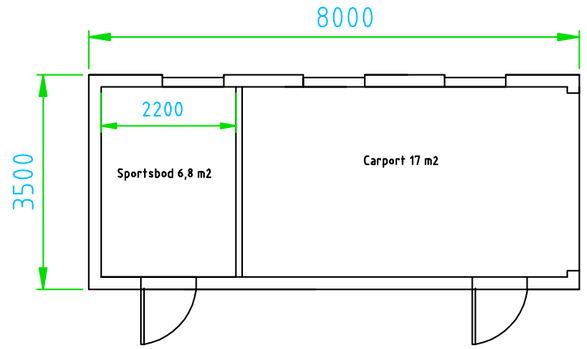
Sett fra Nord



Sett fra Sør



Plan



Tverrsnitt

Målelinje = 1 meter

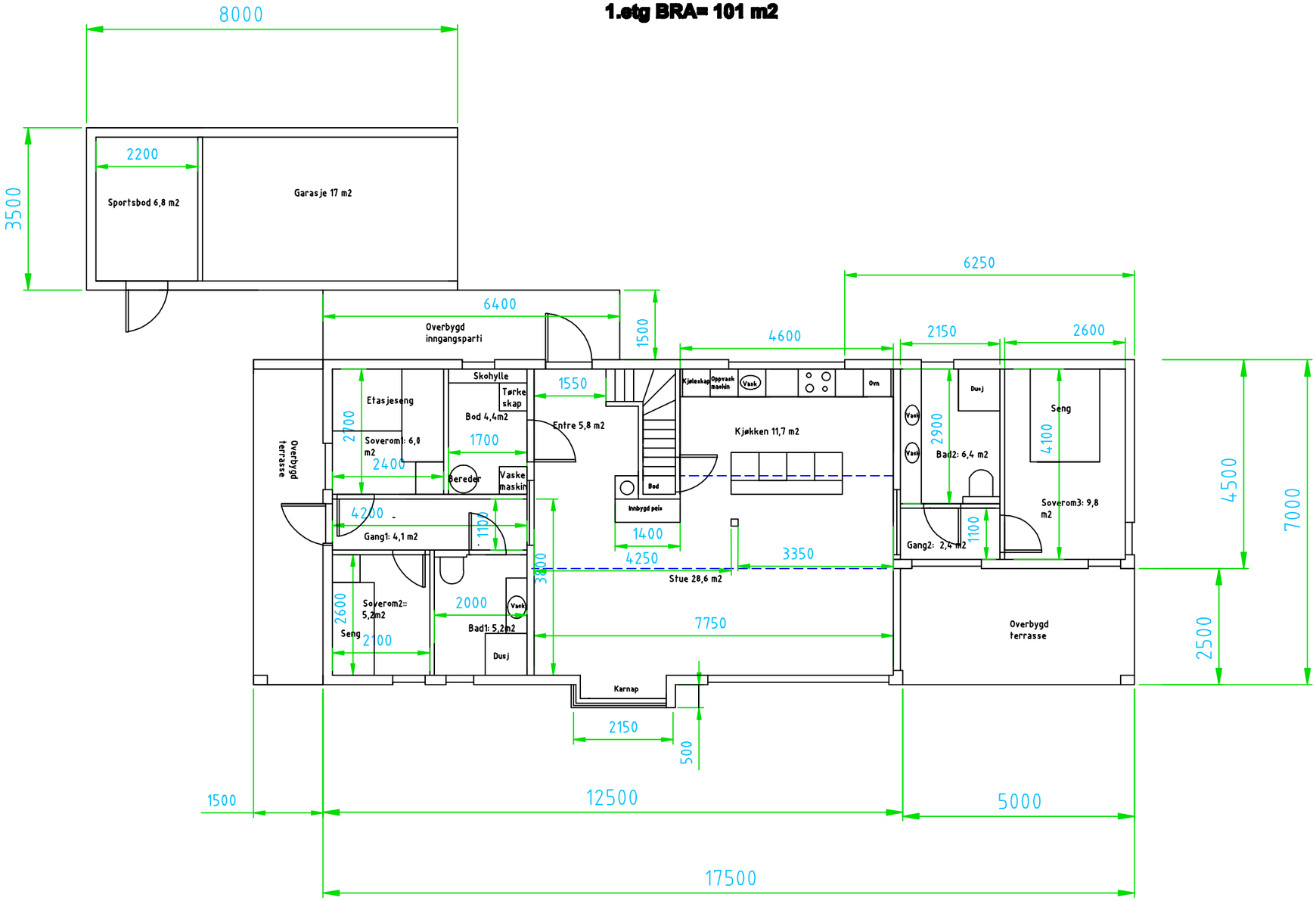


FILE NAME Hjellhaugmarka 22	FSCM NO	SHEET	SCALE 1:100
SIZE A3			
DRAWN 28.11.20 Sindre Klokk			
CHECK			
APPR.			
ISSUED			
REV			
CONTRACT NO			

Hjellhaugmarka 22
Garasje

DWG NO
–

BYA = 171m2
1.etg BRA= 101 m2



Målelinje = 1 meter

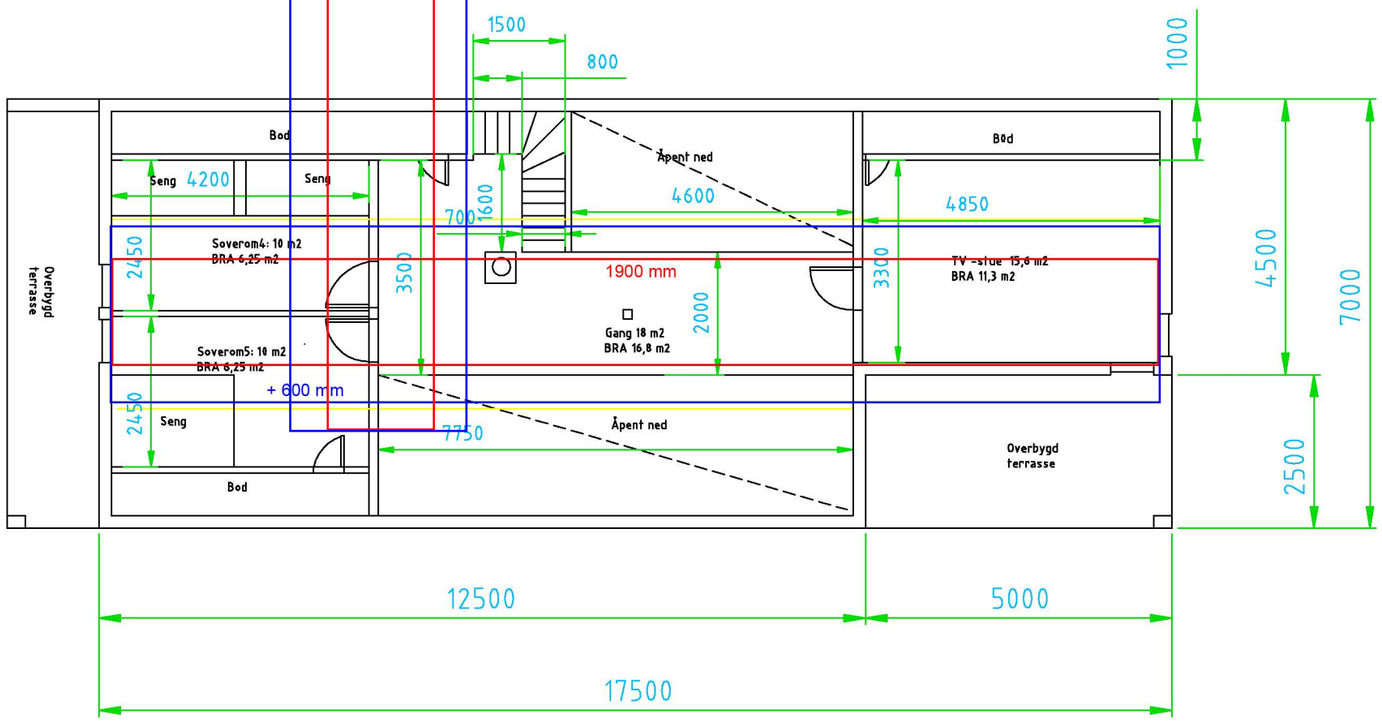


FILE NAME Hjellhaugmarka 22	FSCM NO	SHEET	SCALE 1:100
SIZE A3			
DRAWN 01.02.21 Sindre Klokk			
CHECK			
APPR.			
ISSUED			
REV			
CONTRACT NO			

Hjellhaugmarka 22
1.etg

DWG NO
–

Hems BRA= 40,6 m2



Målelinje = 1 meter

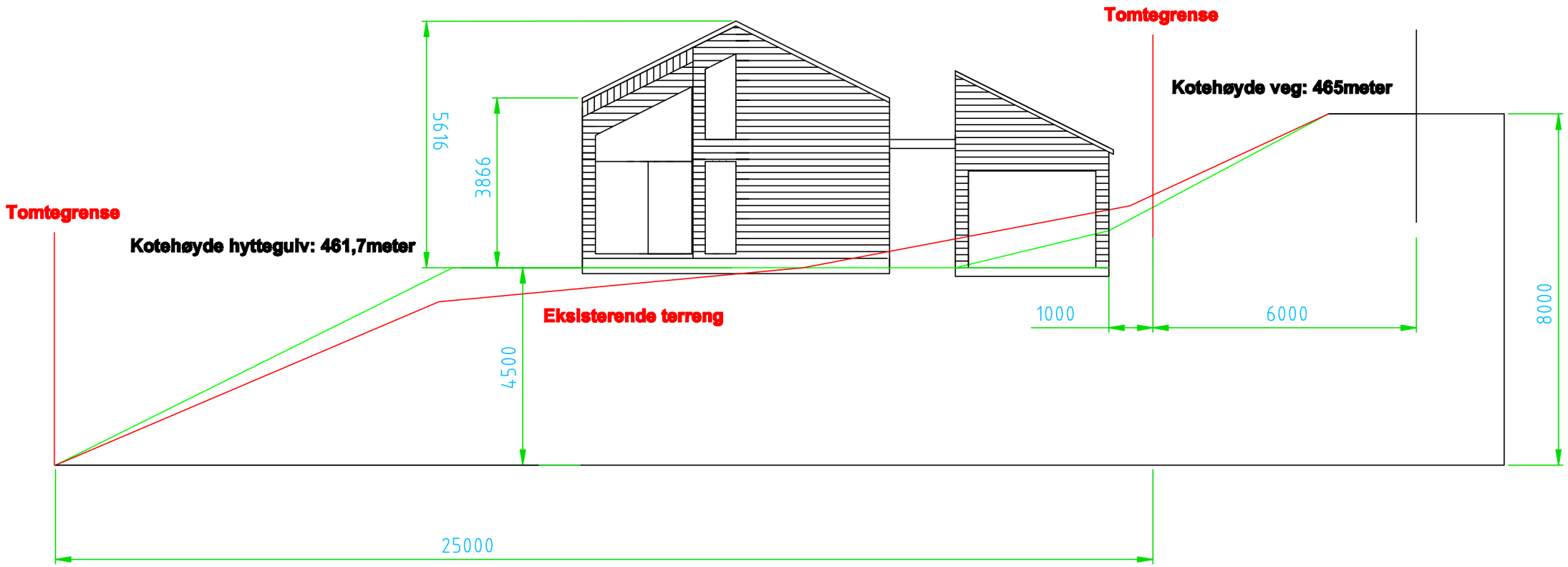


FILE NAME Hjellhaugmarka 22	FSCM NO	SHEET	SCALE 1:100
SIZE A3			
DRAWN 01.02.21 Sindre Klokk			
CHECK			
APPR.			
ISSUED			
REV			
CONTRACT NO			

Hjellhaugmarka 22
Hems

DWG NO
–

Snitt mønehøyde 5,6meter over grunn.
Gesims 3,9meter over grunn.
Kotehøyde terreng rundt hytte: 461,5meter
Kotehøyde hytte gulv 461,7meter



Målelinje = 1 meter

1000

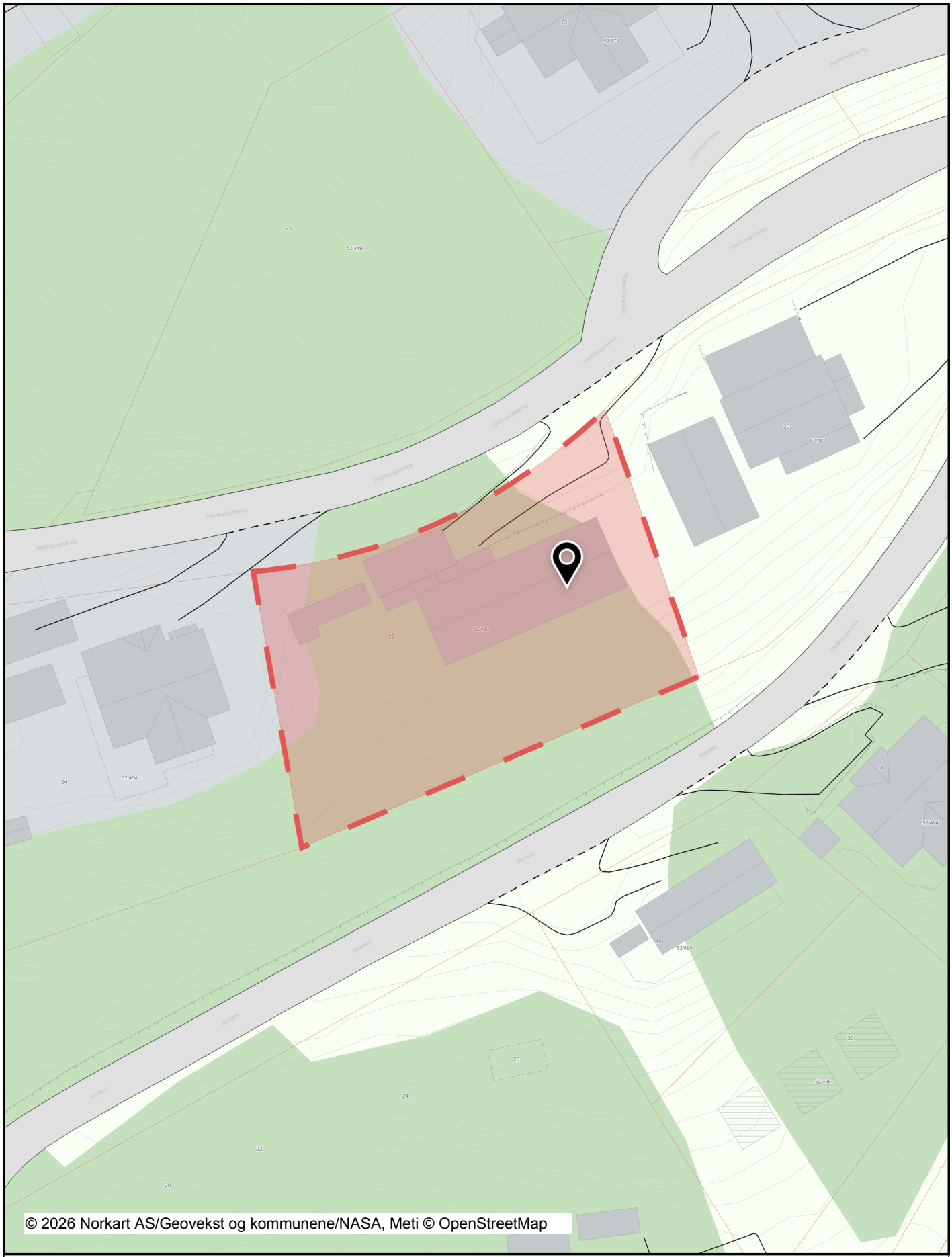
FILE NAME Hjellhaugmarka 22	FSCM NO	SHEET	SCALE 1:100
SIZE A3			
DRAWN 28.11.20 Sindre Klokk			
CHECK			
APPR.			
ISSUED			
REV			
CONTRACT NO			

Hjellhaugmarka 22
Terreng

DWG NO
–

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.08.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 04.08.2026

Eiendomskart for eiendom 1525 - 52/483//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 016,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6908591,56	**Øst**	388848,32	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6908579,57	388864,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,89	
2	6908562,75	388825,91	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,52	
3	6908584,98	388821,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,58	
4	6908589,9	388821,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	5,00	
5	6908605,89	388855,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	38,89	57,03
6	6908601,17	388857,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	

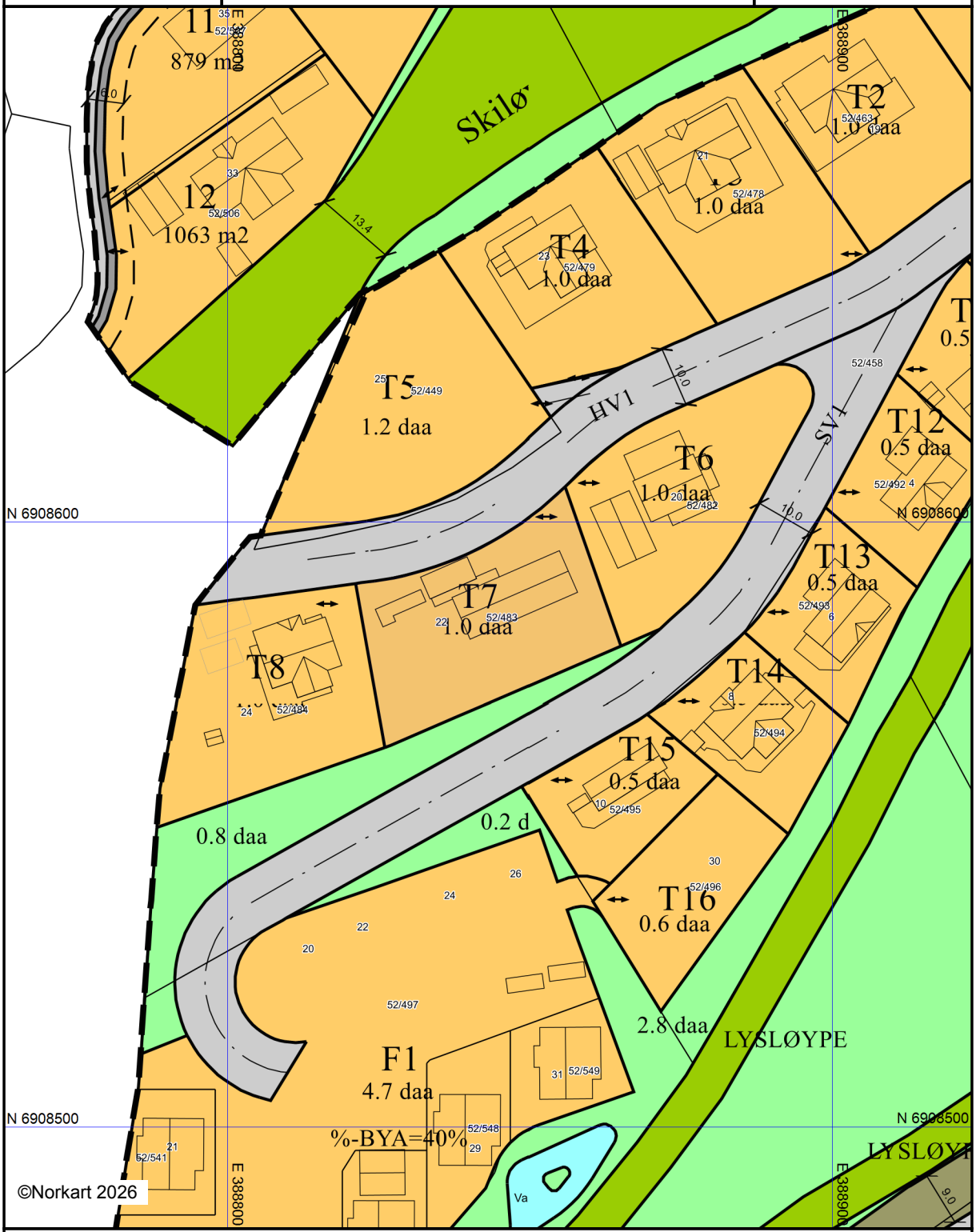
Stranda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 52/483
Adresse: Hjellhaugmarka 22
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

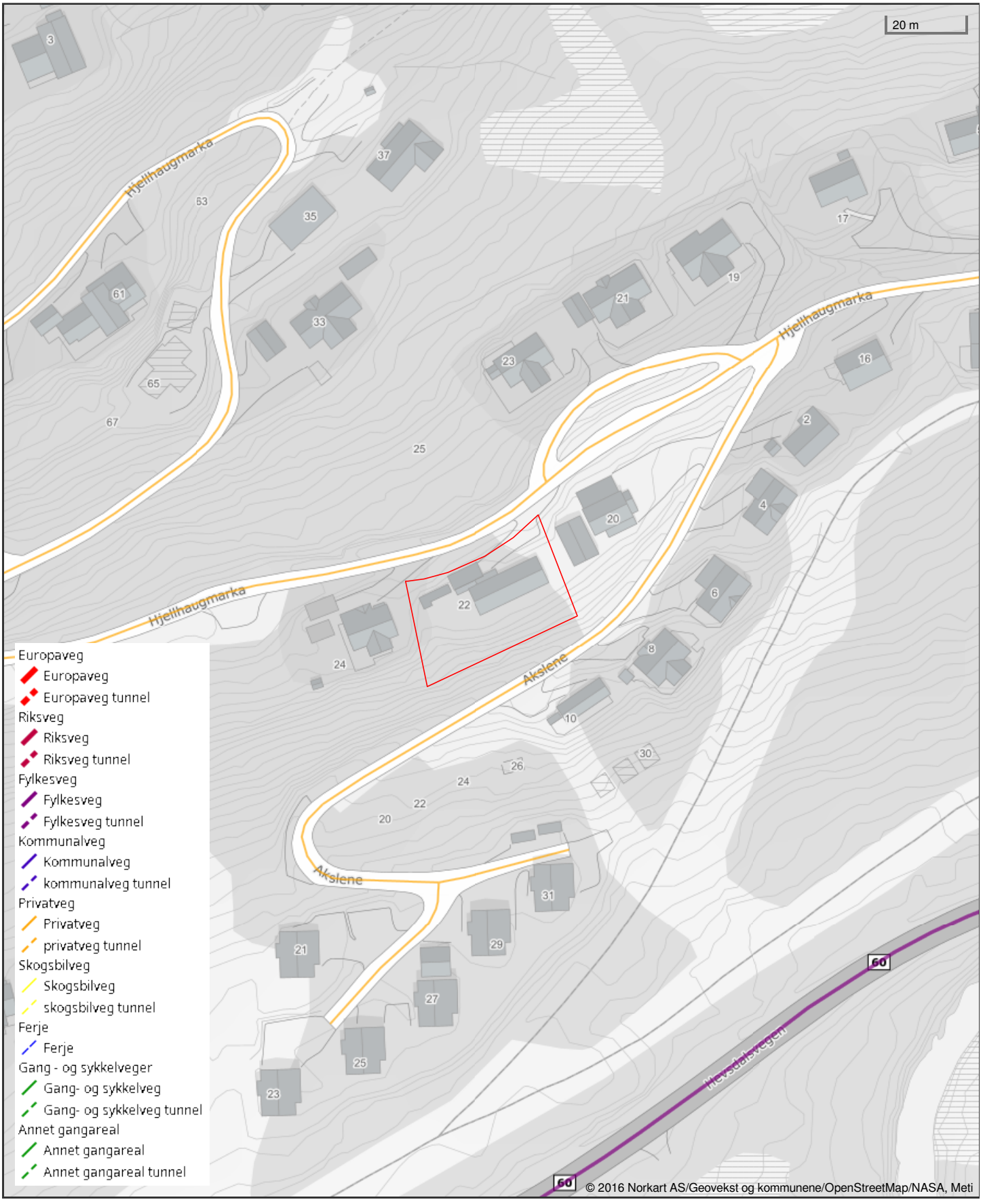
- Fritidsbebyggelse
- Konsentrert fritidsbebyggelse
- Skiløypetrasé
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Grønnstruktur
- Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 04.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1525 - 52/483//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1016
Etablert dato	14.06.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.06.2016 02.06.2016	Arkivsaknr 16/635	Tinglyst 17.06.2016	52/458 (-1016), 52/483 (1016) 52/482
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.06.2016 02.06.2016	Arkivsaksnr.16/635	Tinglyst 17.06.2016	52/458 (-1027,9), 52/484 (1027,8) 52/2, 52/483

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6908591.56	388848.32		Ja	1016	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BOTNEN CAMILLA BEATE F130478*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Blindheimsbreivika 90 6010 ÅLESUND	Bosatt (B)
KLOKK SINDRE JOHAN F240779*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Gullatoppen 11A 6020 ÅLESUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hjellhaugmarka 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6200 STRANDA	Kirkesogn	08041105 STRANDA SOKN
Grunnkrets	111 Furset	Tettsted	
Valgkrets	2 Ringstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300854838		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	10.12.2021
2	300854851		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	10.12.2021

1: Bygning 300854838: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 10.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	140,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	156,4
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	156,4
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	171,7
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	05.03.2021	05.03.2021	2021000147
Ferdigattest	10.12.2021	10.12.2021	2021000147

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hjellhaugmarka 22	H0101	52/483	140,6	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	39,6	39,6	0	45,3	45,3
H01	0	0	101	101	0	111,1	111,1

2: Bygning 300854851: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 10.12.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	28
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	28
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	28
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	05.03.2021	05.03.2021	2021000147
Ferdigattest	10.12.2021	10.12.2021	2021000147

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	52/483	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	28	28

Stranda kommune
Adresse: Øyna 13, 6200 Stranda
Telefon: 70268000

Utskriftsdato: 04.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stranda kommune

Kommunenr.	1525	**Gårdsnr.**	52	**Bruksnr.**	483	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hjellhaugmarka 22, 6200 STRANDA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019014
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1525/dokumenter/1750/Kommuneplanen%20sin%20arealdel%20Stranda%20kommune%202021%20-%202033.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 016 m^2 **KPHensynsonenavn** 2013002 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 016 m^2 **KPHensynsonenavn** H_310_2 **KPFare** Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013002
Navn	Reguleringsplan Andersgrenda
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.04.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1525/dokumenter/1819/Reguleringsf%c3%b8resegner%20Andersgrenda.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 015 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** T7

Detaljreguleringsplan

Reguleringsføresegner – Andersgrenda (H61-H72)

Dato: 20.11.2012, revidert: 1.3.2013 og 28.06.2016
Endring 11.04.2019

Vedtak KOM:

FØREMÅL MED PLANEN:
Føremålet med planen er å leggje til rette for oppføring av private hytter og leilegheiter med tilhøyrande veganlegg og anna infrastruktur, vasspegel, område for gapahuk m.m. Den sikrar også lysløypetraséar, aktivitetsområde og grønstruktur.

1. GENERELLE VILKÅR

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart datert 20.11.2012 med planavgrensing. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan- og bygningslova som **detaljregulering.**

1.2 Reguleringsføremål

Området vert regulert til følgjande føremål:

Bebygging og anlegg (PBL § 12-5 1. ledd nr 1):
- Område for fritidsbebyggelse
- Lysløypetrase
- Område for gapahuk og bålplass

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 2. ledd):
- Privat veg:
  - Hovudveg (HV)
  - Samleveg (SV)
  - Adkomstveg (AD)
  - Anna veggrunn (Støyvoll/Skjermvoll)

Grønstruktur (PBL § 12-5 3. ledd):
- Grønstruktur
- Aktivitetsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 6. ledd)
- Vasspegel

1.3 Bebygging og anlegg

Reguleringsføresegnene gjeld for all nybygging innanfor planområdet.

Grad av utnytting for frittliggande hytter T1-T16

a) Det kan byggast inntil BYA = 200 kvm pr brukseining inkl. hovudhytte, anneks og uthus/garasje på tomtene T1 – T9.
b) Det kan byggast inntil BYA = 120 kvm pr brukseining inkl. hovudhytte, anneks og uthus/garasje på tomtene T10-T16.
c) Anneks og uthus/garasje skal kvar for seg ikkje vere over BYA= 40 kvm.
d) Dersom det blir oppført fleire bygningar skal minst eitt bygg ha hovudmøneretning parallelt med høgdekotane.

Området for konsentrert fritidsbebyggelse – hytter/leilegheiter F1

a) Det kan oppførast hytter/leilegheiter med inntil BYA = 100 kvm pr bygg. Altan/terrasse og parkering kommer i tillegg. Parkering er minimum 18 kvm pr. plass. Altan/terrasse kan ikkje være større enn 40 kvm.
b) Maksimal utnyttingsgrad er BYA = 40%.
c) Det kan etablerast parkering under bygg i bakre (nordre) del av området. Det kan tillates carport for øvrige bygg.
d) Situasjonsplan skal utarbeidast og følge rammesøknad før ny bebyggelse og ny bruk av området kan etablerast.
e) Situasjonsplan i målestokk 1:500 skal vise bygga si utforming og plassering, adkomst og parkering, uteplass, grøntareal og evt. anna som er relevant for søknaden.

Terrengtilpassing/vegetasjon for tomtene

a) Bygningane skal ligge lågt i terrenget og tilpassast eksisterande terreng på tomta.
b) Det er ikkje tillate å planere ut over det som er nødvendig for ei føremålstenleg plassering av hytte og uthus. Det kan oppførast tørrmur i skjering bak hytta. Det er ikkje tillate med større tørrmur i framkant av hytta.
c) Vedlagd byggesøknaden skal det følgje snitt/profilar som syner bygget si plassering i terrenget.
d) Terrasse skal tilpassast terrenget og trappast ned i nivå der terrenget er skrått. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt vere 80 cm. Rekkverket skal ha jordfargar som harmonerer med andre bygningar på tomta.
e) Tomta skal behalde sin naturlege vegetasjon.
f) Dersom det blir fylt masse ved tre skal det leggast plast eller liknande rundt stammen.
g) Torv skal takast vare på, leggast til side, for så å verte nytta til å dekke skråningar.

Estetikk

a) På tomtene T1-T16 kan det oppførast hytter med maksimal gesimshøgde 4,9 m og maksimal mønehøgde 7,5 m målt frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng rundt bygget.
b) I området for konsentrert fritidsbebyggelse – hytter/leilegheiter F1 kan det oppførast hytter/leilegheiter med maksimal gesimshøgde 6,9 m og maksimal mønehøgde 8,4 m målt frå ferdig murkrone.
c) I området for konsentrert fritidsbebyggelse – hytter/leilegheiter F1 (bakre rekke mot nord) kan det oppførast hytter/leilegheiter med garasjekjellar, med maksimal gesimshøgde 8,9 m og maksimal mønehøgde 10,3 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygga.

d) Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdig planert terreng.
e) Bygningane skal ha saltak- og/eller pulttak/sammensatte takflater med takvinkel 20-35 grader.
f) Bygningane skal ha ein harmonisk og arkitektonisk god utforming og god materialbruk.
g) Taktekking skal vere torv, skifer eller tre.
e) Alle bygg skal ha matte og dempande fargar.
f) Hytteområda eller den enkelte hyttetomta skal ikkje gjerdast inn.

Område for gapahuk og bålplass
I området kan det oppførast gapahuk, sikker bålplass og bord/benkar

Område for leik og aktivitet
I aktivitetsområdet kan det oppførast enkle leikeapparat og bord/benkar

Grøntområde i "hestesko" – området mellom lysløypetraséer kan nyttast som aktivitetsområde for barn og unge. Den midtre og nedre delen av området kan få sykkelløype og enkle leikeapparat for barn og unge. Det kan anleggast ny trase for lysløype i den øvre delen av dette området.

1.4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Privat veg

a) Privat hovudveg HV1 og samleveg SV1 har regulert vegbredde 10 m, med opparbeidd vegbreidde på inntil 5 m inkludert vegskulder.
b) Dimensjonerande aksellast skal vere 10 t på veg. Veggrøft skal vere min. 50 cm under planum og botnbreidde skal vere min 30 cm.
c) Ved bygging av veg, skal torv takast vare på for så å bli brukt til å kle skråningar med. Der dette ikkje lar seg gjennomføre, skal skråningar dekkast med jord og såast til.
d) Vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på, og tre som blir ståande i skråningar skal takast vare på.
e) Regulert vegbreidde på stikkvegar er 6 m og skal opparbeidast med maks 3 m vegbreidde. Det skal leggast ned stikkrenner i alle avkjørsler frå hovudvegar. Desse skal ha diameter på minst 300 mm.

1.5 Grønstruktur

a) Det skal ikkje settast opp bygg og installasjonar som er til hinder for ålmenta sin ferdsel i grønstruktur/grøntområde.
b) I området kan det opparbeidast gangvegar/turstiar/skiløyper. Desse skal leggjast i terrenget og ikkje framstå som skjemmande for området.
c) Området langs bekk skal ikkje brukast til faste bygg med unntak av enkle gangbruer.

1.6 Bruk og vern av vassdrag

a) Områda skal nyttast til friluftsformål.
b) Det kan etablerast vasspegel i tilknytning til bekk i grøntområde langs skiløype
c) Det kan etablerast enkel gangbru over bekk mellom vasspegel i grøntområde

1.7. Rekkefølgjeføresegner

a) Området kan ikkje takast i bruk før tilkomstvegar, vassforsyning, avløpsanlegg og andre tekniske anlegg av godkjend standard er utbygd.
b) Området kan ikkje takast i bruk før Ringstadsæterkrysset er regulert og tilfredsstillande utbedra.

Reguleringsplan godkjend

Stad_____ Dato_____

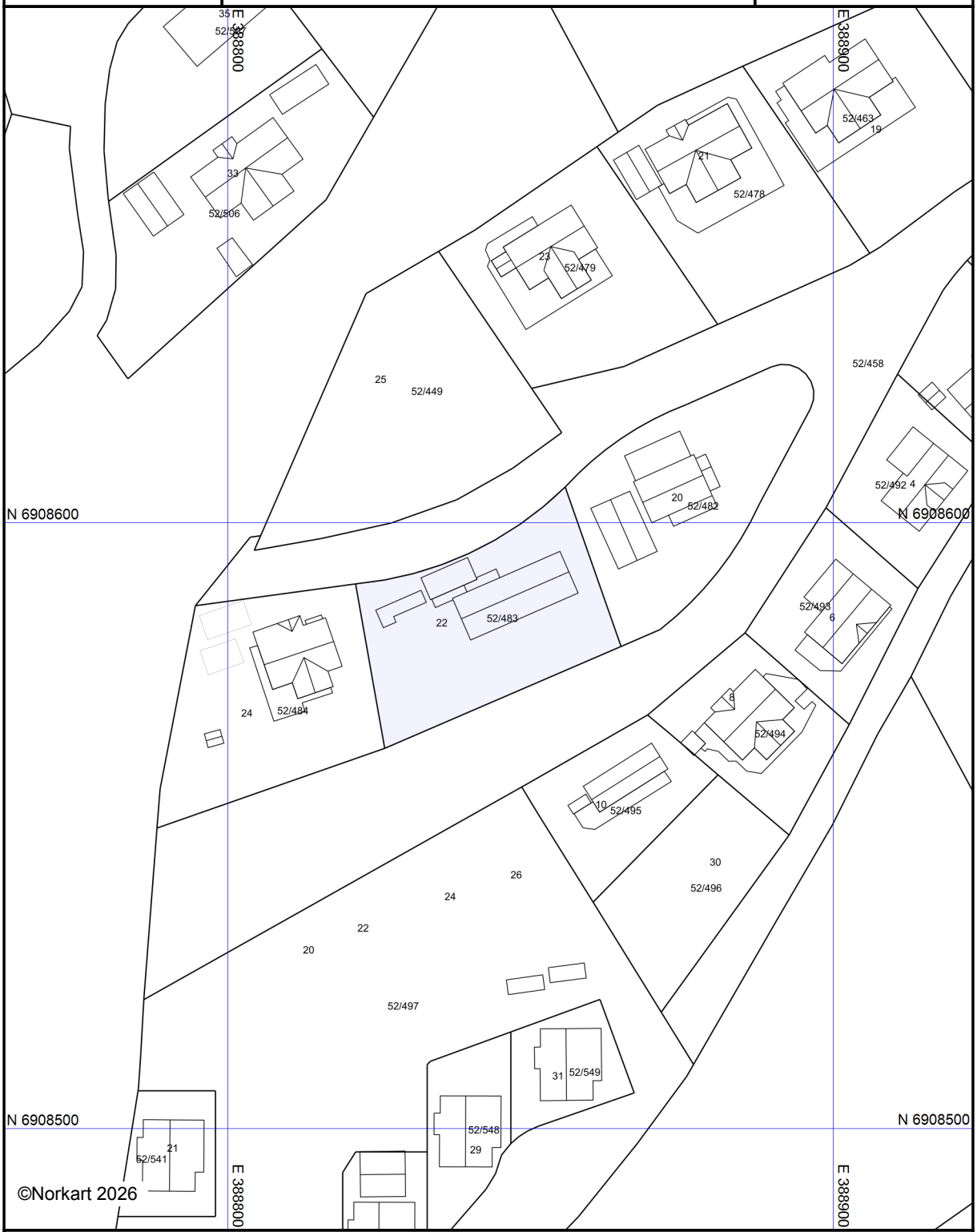
Stranda kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 52/483
Adresse: Hjellhaugmarka 22
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Stranda kommune

Kommuneplanen sin arealdel 2021 – 2033

Føresegner og retningslinjer

Framlegg 16.06.2021

Til å vere stolt av

Innhald

1) Rettsverknad av kommuneplanen 4
1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel 4
1.2) Kommuneplanen sin arealdel 4
1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner 4
2) Generelle føresegner 5
2.1) Kommuneplanar 5
2.2) Reguleringsplanar 5
2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav 5
2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal) 5
2.5) Utbyggingsavtalar 6
2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp 7
2.7) Parkering 7
2.8) Rekkjefølgjekrav 8
2.9) Fortetting - retningsline 9
2.10) Veg, vatn og avløp (VVA) 9
2.11) Buffersone mot landbruk 10
2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag 10
2.13) Leikeplassar Jf. pbl. § 11-9 nr. 5 10
2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle 12
2.15) Høgde golv, strandsona 13
2.16) Støy 13
2.17) Estetikk 13
2.18) Terrengtilpassing 13
2.19) Inngrep i sjø/strandsone 14
2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg 14
2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak 14
2.22) Avklaring ved regulering 15
2.23) Senterstruktur og handel 15
2.24) Bevaring av matjord 16
2.25) Ustabil grunn 16
2.26) Kantvegetasjon til vassdrag 16
2.27) Stranda sentrum 16
3) Føresegner til arealføremål 17
3.1) Busetnad og anlegg 17
3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5 17
3.1.2) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 17

3.1.3) Fritidsbusetnad ... 18
3.1.3) Sentrumsføremål ... 18
3.1.4) Forretning ... 19
3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting ... 19
3.1.6) Fritids- og turisme ... 19
3.1.7) Råstoffutvinning ... 19
3.1.8) Næringsverksemd BN ... 19
3.1.9) Idrettsanlegg BIA ... 19
3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg ... 19
3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål ... 21
3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 22
3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet ... 22
3.2.2 Hamn ... 23
3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#) ... 24
3.3) Grønstruktur ... 24
3.3.1 Friområde (GF_#) ... 24
3.3.2 Naturområde (GN_#) ... 24
3.3.3 Turveg ... 24
3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område) ... 25
3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a) ... 25
3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#) ... 25
3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen) ... 25
3.4.4 Byggjegrense i strandsona for tiltak i landbruket ... 25
3.4.5 Vernskog ... 26
3.4.6 LNF retningsliner ... 26
3.5.1) Farleier ... 27
3.5.2) Ankringsområde ... 27
3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område) ... 27
3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område) ... 27
3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område) ... 27
3.5.6) Småbåthamn ... 27
3.5.7) Elver/vassdrag ... 28
4) Omsynssoner ... 29
4.1) Fare-, sikrings- og støysone ... 29
4.1.1) Sikringssone (H_100) ... 29
4.1.2) Støysoner (H_200) ... 29
4.1.3) Faresone (H_300) ... 29

4.2) Infrastruktursone 30
4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur 30
4.3) Sone med særlege omsyn 30
4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_# 30
4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_# 30
4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA 31
4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin 31
4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag 31
4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550 31
4.4) Bandleggingssone 32
4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720 32
4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_# 32
4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740 33
4.5) Vidareføring av reguleringsplan 33
4.5.1) *Reguleringsplanar under arbeid - retningsline* 34
5) Bestemmelsesområde 34

1) Rettsverknad av kommuneplanen

1.1) Kommuneplanen sin samfunnsdel

Jf. pbl. § 11-2
For alle planar og tiltak i kommunen skal kommuneplanen sin samfunnsdel leggjast til grunn.

1.2) Kommuneplanen sin arealdel

Jf. pbl. § 11-5
Plankart etter pbl. § 11-5 2. ledd saman med føresegner fastsett framtidig arealbruk etter pbl. for kommunen og er etter kommunestyret sitt vedtak bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak nemnt i pbl. § 1-6.

Føresegn til plankartet er tekst innanfor ramme i dette dokumentet.

1.3) Kommuneplanen sin arealdel - retningsliner

Tekst utanfor ramme og i kursiv er retningsline og er rettleiande for bruken av areala. Retningsliner er ikkje juridisk bindande, men med vedtak av kommunestyret er kommunen pliktig å følgje opp retningslinene.

2) Generelle føresegner

2.1) Kommuneplanar

Jf. pbl. § 1-5
Alle kommunedelplanar som gjeld arealbruk skal opphevast ved vedtak av kommuneplanen sin arealdel, bortsett frå:

Namn på plan	**Vedtak**	**Sak**
KDP Fv. 60 Tomasgård –Røyrhus bru	02.04.2014	KOM-032/14

skal gjelde før arealdelen.

2.2) Reguleringsplanar

Jf. pbl. §§ 1-5 og 11-8f
Ingen reguleringsplan vert oppheva som følgje av den nye kommuneplanen sin arealdel. Ved motstrid gjeld kommuneplanen sin arealdel føre reguleringsplanar som er vedtekne før arealdelen. Reguleringsplanar som gjeld føre den nye kommuneplanen sin arealdel, får omsynssone H910; gjeldande reguleringsplanar vidareførast. Reguleringsplanar som gjeld før den ny kommuneplanen sin arealdel er lista opp under omsynssoner, punkt 4.5.

2.3) Krav til reguleringsplan – plankrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 1
For areal som på plankartet er sett av til:

- bygningar og anlegg (pbl. § 11-7, nr. 1)
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7, nr. 2)

kan ikkje tiltak etter pbl. § 1-6, jamfør kap. 20 i pbl.-setjast i verk utan at området er omfatta av eigengodkjent reguleringsplan.

For område som det i reguleringsplan er bestemt skal utarbeidast- bebyggelsesplan for (28-2 i pbl. 1985), skal det utarbeidast detaljplan etter pbl. § 12-3, alternativt områdeplan etter pbl. § 12-2.

For V_11 – V_13 er det ikkje krav om regulering dersom vegane berre blir nytta til skogbruksformål.

2.4) Unntak frå plankrav (ikkje regulerte areal)

Jf. pbl.§ 11-6
Ikkje plankrav for teknisk infrastruktur:

- Leidningsnett med kummar
- Navigasjonsinstallasjonar

Alle tiltak skal ha stor samfunnsnytte. Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

eller mindre tiltak på bygd eigedom (t.d. tilbygg, garasje, bod). Tiltaket må ikkje kome i strid med anna regelverk.

BOP_1 – Geiranger
Føresegner for formålet:

- Innanfor formålet skal det byggjast for blålysfunksjonar i Geiranger, med alle nødvendige funksjonar.
- Det vert opna for bygg med maksimal gesims 8,0 m, maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng.
- % BYA vert sett til 30 %.
- Parkering skal dimensjonerast etter nødvendig bruk.
- Krav om avbøtande tiltak for å redusere mest mogleg negative konsekvensar for registrert naturtype ved elva.
- Krav om tilpassing til området med farge og materialbruk.
- Tiltaket skal vere avklart med kulturavdelinga hjå fylkeskommunen i god tid før oppstart.

R: Før tiltak etter første ledd kan setjast i verk skal grunneigarar og naboar vere godt orienterte om tiltaket (nabovarsling pluss).

2.5) Utbyggingsavtalar

Jf. pbl. § 11-9 nr. 2v
Heimel i pbl. kap. 17: Utbyggingsavtalar.

Definisjon av utbyggingsavtale: Avtale mellom kommunen og utbyggjar om privat utbygging av eit område, og som m.a. regulerer rettar og pliktar for partane – jf. pbl. § 17-1.

Føresetnad for å inngå utbyggingsavtale for eit område er at området inngår i vedteken reguleringsplan eller at det gjeld tilhøve som kommunen har gjeve reglar om i kommuneplanen sin arealdel, jf. pbl. § 17-3, 1. ledd. Avtalen skal sikre at utbygging av eit område i privat regi byggjer på kommunen sine krav, ønskjer og intensjonar, jf. kommunale styringsdokument som kommune(del)plan, reguleringsplanar, VA-norm m.m..

For områder der det ikkje er ført fram tekniske anlegg, jamfør pbl §18-1, skal det liggje føre ein utbyggingsavtale som gjer greie for når ein kan søke dispensasjon til frådeling med påfølgande byggeløyve. Utbyggingsavtalen skal også definere kva som skal være ferdig før ein kan få mellombels bruksløyve for tiltak i området.

Tiltak som grunneigar/utbyggjar kostar skal stå i eit rimeleg forhold til utbygginga, jf. pbl. § 17-3.

Der godkjend utbyggingsavtale gjeld gjennomføring av godkjent reguleringsplan med rekkjefølgjekrav, skal rekkjefølgjekrava vere ein del av utbyggingsavtalen.

Etter pbl. § 17-4 skal kommunen kunngjere oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale. Tilsvarande gjeld utlegging til offentleg ettersyn med ein frist på 30 dagar til å kome med merknader dersom framlegget til avtale byggjer på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd. Inngått avtale skal kunngjerast, jf. pbl. § 17-4 tredje ledd.

Følgjande element skal vurderast og eventuelt inngå i utbyggingsavtale:

- Geografisk avgrensing
- Tal på bustad-/fritidseiningar som kan byggjast med grunnlag i plan for området
- Bustad-/fritidstypar og fordeling
- Næringsbygg, føremål og utnytting m.m.
- Utbyggingstakt og tidspunkt for oppstart og avslutning

- Kostnadsdeling mellom utbyggjar og kommune
- Forskotering av offentlege investeringar
- Teknisk plan, der opparbeiding av leikeareal/friområde mv. også skal vere med
- Kvalitetskrav til planane og førehandsgodkjenning
- Krav til byggjeskikk, universell utforming, tilgjenge etter TEK 17 eller ev. tilsvarande seinare forskrifter
- Bygging av veglys og felles anlegg
- Økonomiske føresetnader, eventuelle bidrag som utbyggjar skal betale til infrastruktur og garantiar for gjennomføring mv.
- Overtaking av grunn og anlegg (teknisk infrastruktur) etter utbygging og i tilknyting til dette; drift og vedlikehaldsansvar for ferdige opparbeidde areal
- Utbyggjar sitt ansvar for å etablere ei organisasjons- og driftsform for fellesanlegget/-a, her under; ansvar /plikter /oppgåver for nye eigarar
- Bankgaranti

Rådmannen har ansvaret for å forhandle fram utbyggingsavtalar på grunnlag av desse punkta over. Sakshandsaming med offentleg utlegging m.m. skal følgje reglane i pbl. § 17-4.
Utbyggingsavtalar for små prosjekt (mindre enn 20 einingar eller 2000 m² BRA) kan godkjennast av Planutvalet (reguleringsplanutvalet) dersom dei ikkje fører til kommunale investeringar eller driftskostnadar utover pliktene i pbl § 18-1 femte ledd. Avtalar for større prosjekt skal godkjennast av kommunestyret etter tilråding frå Planutvalet.
Det skal inngåast utbyggingsavtalar knytt til bustadsosiale tiltak når kommunen skal ha forkjøps- eller utpeikingsrett til delar av bustadane.

2.6) Tilknytingsplikt til offentleg vatn og avløp

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3
All busetnad, inkludert eksisterande og ny fritidsbusetnad har plikt etter lov om tilknyting til offentleg vatn og avløpsnett dersom det etter kommunen sitt skjønn ikkje vil vere urimeleg store kostnader forbunde med dette, eller andre særlege omsyn ligg føre som tilseier at det bør gjerast unntak frå dette kravet.
I samsvar med plan- og bygningslova § 30-6 skal §27-1 og § 27-2 også gjelde for fritidsbusetnad.

2.7) Parkering

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3
Det skal setjast av areal for oppstilling av bilar og syklar på eigen grunn i samsvar med tabell 1 og 2 under.
Ein biloppstillingsplass på bakken skal minimum reknast med 18 m² i utrekninga av BYA.
For blokk, konsentrert småhusbusetnad og offentleg verksemd er det krav om sykkeloppstilling på bakken, det skal settast av minimum 2 m² per plass. Sykkeloppstilling skal ikkje reknast med i BYA.

Tab. 1: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for bustadformål.

Føremål	**Tal p-plassar (pr. bueining) min.**	**Sykkel (pr. bueining) min.**
Frittliggjande småhus	2	*1 – 2**
Sekundærleilegheit i bustad inntil 40 m²	1	*1**
Sekundærleilegheit i bustad over 40 m²	2	*1 – 2**

Konsentrert småhusbusetand	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering	*1 – 2*
Blokk	2, tillegg ein ekstra for kvar 3. bueining, for gjesteparkering**	*1 – 2*
Rorbu/fritidsbustad/naust	1**	*1 – 2**

'* *Retningsline*
'** Vurderast i samband med detaljregulering, avhengig av lokalisering/kollektivtilbod
Tab. 2: Oversikt over krav til bil og sykkeloppstillingsplassar for nærings-/offentlege-/andre formål.

Føremål	**P-føremål**	**Biloppstilling (min.)**	**Sykkel (min.)***
Forretning/detaljhandel	Parkeringsplass (Ppl.)/40 m² BRA	1	*0,3*
Kjøpesenter	Ppl./40 m² BRA	1	*0,3*
Kontor	Ppl./40 m² BRA	1	*0,5*
Industri/lager	Ppl./150 m² BRA	1	*0,3*
Forsamlingslokale	Ppl./50 m² BRA	1	*0,3*
Hotell	Ppl./Gjesterom	0,5	*0,1*
Restaurant/kafé	Ppl./50 m² BRA	1	*0,3*
Barnehage	Ppl./avdeling	6	*3*
Trening studio	Ppl./50 m² BRA	1	*1*
Omsorgssenter/bukollektiv	Ppl./tilsett/besøkande	Avklaring regulering	*0,5*
Barne-/ungdomsskule	Ppl./tilsett	1,5	*0,5*
Idrettsanlegg	Ppl./tilskuar plass	3	*0,5*
Båthamn	Ppl./båtplass	0,5	*0,1***

'* Skal ikkje reknast i BYA
'** *Retningsline*

2.8) Rekkjefølgjekrav

Jf. pbl. § 11-9 nr. 4
I område som er sett av til byggjeføremål for bustad kan utbygging ikkje skje før godkjente tekniske infrastruktur (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, kraft- og vassforsyning, breiband) er planlagt og starta opparbeidd.

Liabygda:
Det kan ikkje gjerast tiltak etter pbl. § 1-6 på utbyggingsarealet innanfor SHA_1-2 og areal til fritidsbusetnad aust for omsynssone fare (høgspenningsanlegg) eller aust for ei tenkt line frå omsynssone fare mot sør til sjø, før det er sikra trase for straum til SHA_1-2 frå BAB_2-3.

Geiranger:
Byggjefelt Berget (planid 2009001) og Kopane (planid 2015002) skal byggjast ut før bustadområdet Hole.

Sunnylven:
SPA_4 (parkeringsplass) kan ikkje byggjast ut før ny fylkesveg er ferdig bygd ut.

Stranda:
BOP_4 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

B_3 og BKB_10 (Ringstadmarka): Rekkjefølgjekrav om trafikksikker skuleveg. Gang- og sykkelveg på begge sider av fv. 60 som nødvendig, avkøyringssanering, ny felles kryssløysing for skule, barnehage, brannstasjon og bustadområde, planskilt kryssing for mjuke trafikantar, kollektivløysing med trygge gang sambinding.

2.9) Fortetting - retningsline

Bustad

Hellesylt
Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for bustadareal som ligg nær fylkesvegen ved Ringdalsåsen, leggje til rette for konsentrert småhusbusetnad.

Liabygda
Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for eigedom gnr./bnr. 8/103; leggje til rette for konsentrert småhusbusetnad.

Stranda sentrum
Figur 2. side 21 i planomtalen definerer område der høg utnytting skal nyttast som prinsipp. Frå begge sider av Storgata 15, Kyrkjegata fram til nr. 19, del av Bankgata, Sjøgata, Strandvegen skal det vere forretning/næring/service på grunnplan, og bustadar i etasjane over.

Fritidsbustadar

Hevsdalen
Høg utnytting skal nyttast som prinsipp for utbyggingsareal som ligg nær skitrekk eller med kort veg til fylkesvegen.

2.10) Veg, vatn og avløp (VVA)

Jf. pbl. § 11-9 nr. 3

Teknisk forprosjekt
For alle planframlegg som gjeld bygg og anlegg, skal det utarbeidast teknisk forprosjekt før offentleg ettersyn for å sikre areal og dimensjonering for all nødvendig teknisk infrastruktur.

Overvasshandtering
Overvatn skal i størst mogleg grad handterast lokalt og på miljømessig rett måte. Lokal overvasshandtering skal skje i tre steg:

- fange opp og infiltrere
- forsinke og dryge
- sikre trygge flaumvegar.

Krav til brannvatn (pbl § 27-1)
Det skal vere tilstrekkeleg sløkkjevasskapasitet ved alle utbyggingar for å stette brannvesenet sitt behov. Der det er tvil om kapasitet vil kommunen sette krav om berekning av dette frå utbyggar.

Krav til tekniske anlegg i sjø
Trase for tekniske installasjonar/anlegg ut i sjø skal framstillast til reelle djupner. Så langt råd skal innretningar unngå nærleik til kaier og andre stader der farty normalt skal kunne nytte sjøarealet til ankring. Det må i planen vere klargjort om store farvannsskilt med Ankring forbode kan tillatast ved landtaket for rør/leidningar. Krav om godkjenning etter Hamne og farvassloven.

2.11) Buffersone mot landbruk
Jf. pbl. § 11-9 nr. 4
For nye byggjeområde som grensar til dyrka mark skal det settast av buffersone på 30 m til dyrka mark frå byggjegrense for bustadhus.

2.12) Byggjegrense i 100 m beltet langs sjøen/vassdrag
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrensene for utbyggingsføremål mot sjø ligg inne plankartet.

2.13) Leikeplassar
Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
A: Leikeplassar skal fungere for alle aldersgrupper. Plassane skal kunne fungere som samhandlingsarena mellom born, unge, vaksne og eldre. Dei bør difor leggjast til rette for å samle folk for til dømes grilling eller ein prat, så vel som til leik.

B: Leikeplassane skal følgje minimum oppgitt storleik, ikkje mindre enn 200 m² for nærleikeplass og 1 500 m² for områdeleikeplass. Areal smalare enn 10 m skal ikkje reknast med.

C: Leikeplassar skal som hovudregel ikkje liggje ved trafikkert veg. Leikeplassar skal vere skjerma med gjerde eller jordvoll der det er behov som til dømes ved trafikkert veg eller tilstøytane tomter. Hovudtilkomst må vere langs gang-/sykkelvegar, fortau, sti eller langs lågt trafikkerte vegar.

D: Alle leikeapparat skal stå på godkjent underlag.

E: Leikeplassane skal ikkje ligge i område brattare enn 1:3 og minst 50 % av arealet skal vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande.

F: Leikeplassane skal liggje sentralt, vere lett tilgjengeleg og ha ein tilkomst som så langt råd ikkje kjem i konflikt med motorisert trafikk.

G: Før bustadar/fritidsbustadar kan få bruksløyve/ferdigattest skal leikeplass til desse vere opparbeidd.

H: Leikeplassane skal ha gode klimatiske forhold (sol, vind m.m.) og det skal vere innsyn/utsikt.

I: Tilrådde grenseverdiar for støy i stille områder i Miljøverndepartementet si støyretningslinje T-1442/2016 skal ikkje overskridast, lågare eller lik L_{DEN} 55 dB (A).

J: Leikeplassane som høyrer til barnehagar og skular kan ikkje erstatte nærleikeplassar, og blir ikkje rekna som fullverdige leikeareal, då tilgangen er avgrensa til ettermiddag og helg. Desse areala vil vere eit supplement til nærleikeplassar.

K: Minst 50 % av leikeplassarealet skal kunne ha sol kl. 15.00 ved vår-/haustjamdøgn. Ved detaljregulering skal det der det er tvil, leggjast ved sol- og skuggediagram som minst syner soltilhøve ved vår-/haustjamdøgn.

L: Der det blir regulert til konsentrert busetnad/blokk skal arealkrava til leikeplass vere i øvre dimensjoneringsintervall for bueiningar, sjå tabell under.

M: Leikeplassane skal i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytane friområde/grønstruktur.

N: Nærleikeplassar skal vere felles for dei eigedomane som ligg inntil til desse. Matrikkelføring av nærleikeplassar som felles areal (realsameige) må sikrast i reguleringsplan. Eigarane av nærleikeplassane er ansvarlege for drift og vedlikehald.

O: I samband med regulering og tiltak skal "registrert barnetrakk" vurderast skriftleg i planomtalen/byggjesøknad.

P: I samband med regulering av bustad/fritidsbusetnad må leikeplass situasjonen vurderast for tilstøytane utbyggingsområde til tiltaket/reguleringsplanen. Ei slik oversikt over leikeplassareal skal vere med i planomtalen som tekst/illustrasjon.

Q: Ved regulering skal leikeplass vere sikra i plankart og føresegner med areal og funksjonskrav.

R: Ved omdisponering av areal som er regulert/opparbeidd til fellesareal/leikeareal skal det skaffast fullverdig erstatningsareal.

Tab. 3: Oversikt over minimums areal- og funksjonskrav for leikeplassar.

	Nærleikeplass	**Områdeleikeplass**
Tal bueiningar	4 – 20	25 – 50
Minimum storleik	200 m²	1500 m²
Avstandskrav	Sentral plassering, maks 50 m gangavstand frå bustadtomt	Sentral plassering, maks 300 m gangavstand frå bustadtomt
Tidspunkt for ferdigstilling	Opparbeidd med utstyr før det blir gjeve mellombels bruksløyve-/ferdigattest	Når det er gjeve byggjeløyve for 50 % av regulerte bustadar, skal det ikkje gjevast fleire byggjeløyve før områdeleikeplassen er opparbeidd
Minimumskrav til utstyr	Sandkasse, piknikbenk**, klatrekonstruksjon og huske*	Sandkasse, piknikbenkar**, klatre-konstruksjonar, husker, eventuelt ballfelt og sykkelstativ*

* Gjerne med tillegg av grillutstyr og liknande for å leggje til rette for møteplass på tvers av generasjonar
** Piknikbenk for vaksne

2.14) Universell utforming, tilgjenge for alle

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Vurdering av universell utforming og tilgjengelege bueiningar skal ha eige avsnitt og omtale i planomtalen til alle reguleringsplanar.

For alle reguleringsplanar skal det vere reglar om universell utforming av uteareal. Offentlege bygg skal stette krava til universell utforming.

I samband med tiltak og bygg retta mot turisme og reiseliv skal det vere spesielt fokus på framkome for alle.

Ved regulering til bustadføremål skal krava til tilgjenge etter TEK17 § 12-2 (alle hovudfunksjonar på inngangsplanet) utgreiast.
Ved regulering av 10 eller fleire bueiningar skal minimum 20 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining etter teknisk forskrift (TEK17 § 12-2); alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Frå og med 2023 skal det ved regulering av 10 eller fleire bueiningar minst 40 % vere tilrettelagt som tilgjengeleg bueining etter teknisk forskrift; alle hovudfunksjonar på inngangsplanet, og tilkomst i samsvar med TEK17 § 8-5.

Avvik frå hovudregelen skal det gjerast greie for i reguleringsplan. Avvik kan godkjennast der gjennomføring etter hovudregelen (20 % /40 % over) og tilkomst etter TEK17 § 8-5 vil medføre urimelege kostnadar eller ulemper i form av dårleg estetisk utforming eller uheldig terrenginngrep.

2.15) Høgde golv, strandsona

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Bygg og konstruksjonar i strandsona skal byggjast med topp golv avhengig av tryggleiksklasse mot flaum (høgdereferanse NN2000).

Tryggleiksklasse mot stormflo	Konsekvens	Årleg sannsyn	Høgde topp golv
F1	Liten	1/20	Minst kote 2,5 m
F2 (Berre for fritidsbusetnad ved sjø, rorbu)	Middels	1/200	Minst kote 2,6 m
F2	Middels	1/200	Minst kote 3,0 m
F3	Stor	1/1000	Minst kote 4,0 m

Dersom bygg og konstruksjonar for tryggleiksklasse F1 og F2 (berre for rorbu blir) bygd lågare, skal dei tole å bli overfløymd av sjøvatn og dimensjonarast for å tole bølgjepåverknad. I samband med regulering skal det gjennomførast vurdering av lokale- vind og bølgjepåverknad. Ved vurdering av lokale vind- og bølgjepåverknad kan reell trygg kote for tiltak blir høgare enn minimumskrava over. Sistnemnde vurderingar skal og gjerast der det vert vurdert unntak frå reguleringskrav.

2.16) Støy

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og tiltak. Krav til vurdering av støy innanfor støysoner for veg og helikopter ved gjennomføring av enkeltsaker og reguleringsplanar som ikkje har avklart tilhøva til støy innanfor .

2.17) Estetikk

Jf. pbl. § 11-9 nr. 6
Det skal i alle plansaker gjerast ei vurdering som syner kva estetiske omsyn som er vurderte, jf. pbl. § 29-2. Dokumentasjonen skal syne tilhøvet mellom både bygd og ubygd landskap, naboskap, i høve valt løysing.

Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggjast stor vekt på omsynet til eksisterande busetnad, sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming/estetikk. Det skal settast krav om snitt som viser høgder for kringliggande bustadar i høve tiltaket.

2.18) Terrengtilpassing

Jf. pbl.§ 11-9 nr. 6
Terrenginngrep skal synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming. Bruk av støttemurar over 1 m for å oppnå flat tomt skal i størst mogleg grad unngåast.
Med terrengtilpassing meinast det at bygningar/tiltak skal ha god tilpassing til terrenget ut frå omsyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgjevne føresetnadar, tryggleik, helse, miljø, tilgjenge, brukbarheit og energibehov. Bygg skal plasserast slik at det blir teke omsyn

til lys- og soltilhøve, samt lyd- og vibrasjonstilhøve, jamfør pbl. §§ 29-1 til 29-4. Med terrenginngrep meinast det sprenging, graving, masseuttak, skjering, fylling eller planering av terreng.

2.19) Inngrep i sjø/strandsone

Terrenginngrep i sjø/strandsone synast på utomhusplan og være del av byggjesøknad og handsaming av denne. Ved nye tiltak skal det leggjast stor vekt på terrengtilpassing for å redusere terrenginngrep. Eksisterande landskap/terreng og grøntdrag skal vere førande ved plassering av nye bygningar. Terreng i overgang til naboeigedom skal gjevast ei naturleg utforming.
Utfylling i sjø skal synast med planlagd høgde for fyllingskropp og berekna utslag for fyllingsfot/fotavtrykk på sjøbotnen.
Krav om godkjenning etter Hamne og farvasslova.

2.20) Kulturminne og kulturhistoriske bygg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 7
Kulturminne og bygg med kulturhistorisk verdi skal takast i vare i samband med plan- og byggjesaker/frådeling. Dette gjeld:

- Automatisk freda kulturminne.
- Kulturhistoriske verdifulle bygningar, og bygningar og anlegg som er del av eit heilskapleg kulturmiljø/kulturlandskap.
- Kulturminne som steingjerde, hustufter, krigsminne med meir skal søkast bevart.

Kulturmiljø/kulturlandskap har potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Alle tiltak skal sendast regional kulturminnesstyresmakt for vurdering. Nye bygg ved/ tilbygg til kulturhistoriske bygg skal tilpassast det naturlege terrenget, eksisterande bygningar og skal ha særskilt god arkitektonisk utforming. Ved søknad skal eksisterande og planlagde forhold dokumenterast.

Verneverdige enkeltbygningar, bygningsmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad bli tatt vare på som ein ressurs, og setjast i stand. Det blir synt til verdivurderingane Regional delplan for kulturminne og Stranda kommune sin kulturminneplan.

Dersom det i samband med gravearbeid vert avdekt automatisk freda kulturminne, eller det viser seg at tiltaket kan verke inn på automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast og fylkeskonservator orienterast for ei nærare gransking på staden, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

2.21) Utarbeiding av reguleringsplanar/vurdering for tiltak

Jf. pbl. § 11-9 nr. 8
I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal følgjande vurderast/leggjast til grunn/innarbeidast:

- Krav til leikeplassar, jamfør føresegn til arealdelen
- Barnetrakk registreringar
- Gamle ferdselsårar, råser i aktiv bruk og snarvegar til funksjonar
- Trafikktryggingsplan for Stranda kommune
- Kommunalteknisk VA norm Sunnmøre, datert 19.05.2015 eller nyare
- Teknisk forprosjekt, jamfør § 2.9 over:
    - Sikre areal og dimensjonering av teknisk infrastruktur
    - Overvasshandtering

    - Brannvatn
- Forskrift om renovasjon, del 4; Renovasjonsteknisk planlegging
- Estetisk utforming
- Strategi for fortetting, retningsline i føresegnene
- Universell utforming/tilgjenge etter teknisk forskrift
- Verknad planen/tiltaket har for folkehelsa
- Kulturminne (automatisk freda kulturminne, nyare kulturminne og SEFRAK-bygg)
- Føresegn til arealføremål i arealdelen og plankart
- Kommuneplanen sin samfunnsdel
- Eventuelle vilkår for byggjeløyve
- Dersom det er mistanke eller påvist ustabile massar i området kring planområdet/tiltak (under marin grense), eller fare for skred, skal det gjerast ei fagkunnig undersøking av planområdet/tiltaksområdet i samband med planarbeidet
- Ved regulering skal det utarbeidast ROS-analyse
- For areal sett av til bustad- og fritidsbustadar skal det takast omsyn til/leggje inn løypetrase, turvegar, snarvegar, tilkome til utmark, strandsone, friområde, leike- og aktivitetsområde
- Vurdere krav om meir medverknad utover pbl. i potensielle konfliktområde
- Innarbeide krav om gjenbruk/mellomlagring av matjord
- Vurdering av skipstypar, oppankringsmoglegheiter utanfor kai

2.22) Avklaring ved regulering

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

- *Veg V_1; Ekresvingen til Lausneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring*

- Veg V_2; Frå Opplendskedalen til kommunegrense – regulering skal avklare detaljert linjeføring.
- Veg V_3; Gjennom Ringdalsåsen - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_4; Kjellstadlia – fylkesgrense - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_5; Ringstadmarka - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_6; Tunnel Svemorka – Sykkylven - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_8; Ny veg ved Kjølås - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_9; Tunnel gjennom Oshammaren - regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg_10; Ny veg Storgjerde (BKB_13 og 14) – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_14; Ny veg til Ovråneset – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_15; Veg ved Overå – regulering skal avklare detaljert linjeføring
- Veg V_16; Veg til Lien hyttefelt.

2.23) Senterstruktur og handel

Jf. pbl. § 11-9 nr 8

Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette slik at det er lett og naturleg å velje å gå og sykle mellom og til funksjonar.

Kommunesenter skal vere i Stranda sentrum, avgrensa som sentrumsføremål i plankartet og arealet mellom elva og ferjekaia innanfor områdeplan Stranda sentrum (planid 2011001).

Det er avgrensingar for detaljhandel elles i kommunen, med maksimal utnytting inntil 3 000 m² for dei ulike bygdelaga.

2.24) Bevaring av matjord

Jf. Pbl. § 11-9 nr. 8

Ved regulering og tiltak der jordvernet må vike for utbyggingsføremål skal det settast krav om bevaring og gjenbruk av matjord. Gjenbruk av matjord skal knytast til nydyrking, jordforbetring eller andre jordbruksføremål. I samband med regulering skal det utarbeidast plan for korleis ta vare på matjorda. I tillegg må det utarbeidast føresegn til reguleringsplan som sikrar at matjorda blir teke vare på i samsvar med plan. Krav om dokumentasjon av gjenbruk/godkjent mellomlagring av matjord for areal som blir omdisponert i byggjesøknad.

2.25) Ustabil grunn

For reguleringsarbeid og tiltak etter pbl § 1-6 i areal under marin grense, skal det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik mot områdeskred av kvikkleire etter prosedyre i NVE rettleiar 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

2.26) Kantvegetasjon til vassdrag

For vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassresurslova 11, for å motverke avrenning og gjev levestad for planter og dyr. NVE sin rettleiar Kantvegetasjon langs vassdrag gjev meir informasjon.

2.27) Stranda sentrum

Utsjånad som den kvite bygdebyen skal vidareførast. Alle bygningar i Stranda sentrum skal ha gjennomgåande lyse overflater – helst kvite.

3) Føresegner til arealføremål

3.1) Busetnad og anlegg

Jf. pbl. § 11-9 nr. 5
Byggjegrense mot sjøen er lagt inn plankartet. Innanfor byggjegrense gjeld ikkje forbod mot tiltak langs sjø.

3.1.1) Utbyggingsvolum, tomteutnytting, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

I reguleringsplanar der det er mangelfulle opplysningar, eller storleik ikkje er fastlagd i plan, eller der gamle målereglar gjeld, og retningsgivande for nye planar, skal følgjande gjelde:

Målereglar

Ved berekning av grad av utnytting og byggjehøgd skal ein nytte siste versjon av Grad av utnytting, eller tilsvarande.

Bustadtomt

Regulert areal til bustad, eventuelt med regulerte eigedomsgrenser, uavhengig av eigedomsgrenser etter matrikkelova.

Tomteutnytting

Bygd areal per bustadtomt skal ikkje vere meir enn:
Inntil 40 % BYA for frittliggande einebustad, eventuelt med sekundærleilegheit inntil 40 m².
Inntil 45 % BYA for inntil 2 mannsbustad eller frittliggande einebustad med sekundærleilegheit over 40 m².
Inntil 50 % BYA for konsentrert småhusbusetnad.

Byggjehøgde

For frittliggjande og konsentrert småhusbusetnad skal maksimal gesimshøgd 8,0 m og maksimal mønehøgd 9 m frå gjennomsnittleg planert terreng brukast. Føresegn om etasjetal i gjeldande reguleringsplanar skal ikkje gjelde.

i) Bustad (klargjering terminologi gamle reguleringsplanar), jf. Grad av utnytting

Definisjonar/ulike typar av bustadar i reguleringsplan:

- *Frittliggjande einebustad – ein einebustad*
- *Frittliggjande einebustad med sekundærleilegheit (hybelleilegheit)*
- *Frittliggjande bustad (ar) – inntil tomannsbustad*
- *Bustad(ar) – inntil tomannsbustad*
- *Frittliggjande småhusbusetnad – inntil tomannsbustad*
- *Konsentrert småhusbusetnad – frå tremannsbustad og oppover*
- *Lågblokk, 4 bueiningar eller meir, inntil 4 etasjar*
- *Høgblokk, 4 bueiningar eller meir, over 4 etasjar*
- *Blanda busetnad – frå frittliggjande einebustad til konsentrert småhusbusetnad*

For planar som har høgare byggjehøgde enn ovanfor for bustadar, skal kommunen gjere konkrete vurderingar. Det skal leggjast betydeleg vekt på eksisterande busetnad i dispensasjonshandsaminga.

3.1.2) Føresegn til arealformål bustad, jf. pbl. § 11-7 3. ledd

Innanfor nye utbyggingsformål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og opphaldsareal.

Minste uteopphaldsareal (MUA)
For kvar bueining skal det setjast av eit MUA på minst på 100 m², der minst 25 m² skal vere privat/skjerma.
For blokk skal det setjast av MUA på minst 50 m² per bueining, der minst 10 m² av desse skal vere privat/skjerma. Gode innvendige fellesareal kan kompensere krav om felles MUA. Privat /skjerma MUA skal ikkje inngå i fellesareal.

Heile eller delar av ikkje overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteopphaldsareal. Det skal dokumenterast at det er gode kvalitetar på uteopphaldsareal for mellom anna støy, sol, utsikt, vind og innsyn.

Garasje
Plassering av garasje, også framtidig garasje, skal visast på situasjonsplan ved søknad om byggjeløyve for bustaden. Utforming av garasje/uthus skal stå i stil med bustaden i høve storleik og estetikk.

B_12 Uksavika
Det skal ikkje førast opp fleire bueiningar utanfor byggjegrense innanfor formålet.

3.1.3) Fritidsbusetnad
Ved regulering av fritidsbusetnad og i einskilde saker der det er mangelfulle opplysningar eller storleik ikkje er fastlagt i plan gjeld følgjande:

***i)* Fritidsbusetnad_BFR_#**
For hytte kan det setjast opp einingar med inntil 400 m² BRA per brukseining, med hovudhytte, anneks og uthus og garasje. Uthus/anneks/garasje skal kvar for seg ikkje vere over 80 m² BRA (vert funksjonane slått saman kan kvart bygg likevel ikkje vere over 80 m² BRA). Maksimal mønehøgd er sett til 6 m over gjennomsnittleg terreng. Høgde på synleg grunnmur skal ikkje vere over 50 cm over ferdigplanert terreng. Det er ikkje høve til å gjerde inne tomtene, eller setje opp portar, flaggstong eller liknande, utan godkjenning frå kommunen. Ved regulering/utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming, med god tilpassing til landskap og terreng. For tomter som har vegtilkomst er det krav om ein biloppstillingsplass per tomt.

***ii)* Fritidsbusetnad ved sjø (rorbu)**
Fritidsbusetnad, eventuelt kombinert med naust ved sjøen. Fritidsbusetnad ved sjø skal byggjast med topp golv kjellar/naustdel i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Bygningsdel under kote 2,6 m må dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m må dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Fritidsbustad utan naustdel under, skal ha golv over kote 3,0 m. Referansenivå NN2000. BYA kan vere inntil 60 m². Fritidsbustad ved sjø skal ha mønetak. Mønehøgd rekna frå topp golv nærast sjø skal ikkje vere større enn 6,5 m. Det skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra framfor fritidsbustad ved sjø. Det er ikkje tillate med gjerde, levegg, platting eller andre stengsler som hindrar/privatiserer for ålmenta sin tilgang til strandsona. Det skal opparbeidast ein biloppstillingsplass per fritidsbustad ved sjø.

3.1.3) Sentrumsføremål
Innanfor føremålet kan det vere forretning, tenesteyting og bustad, kontor, hotell/overnatting og bevertning, nødvendig areal til bustadar, offentleg park, tekniske anlegg, vegar, parkering og gangareal. Det skal vere forretning/kontor/sentrumsfunksjon i 1. etasje som naturleg vender seg mot ferdselsområde/offentleg rom.

Det skal setjast strenge krav til estetikk. Innanfor sentrumsføremål skal det leggjast til rette for mjuk ferdsel og møteplassar.

3.1.4) Forretning
Føremålet gjeld byggjeområde for forretning med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

3.1.5) Offentleg eller privat tenesteyting
Føremålet gjeld byggjeområde for offentleg eller privat tenesteyting med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal.

BOP_6 – Ringstad
I samband med regulering skal det vurderast om heile formålet trengs å byggjast ut.

3.1.6) Fritids- og turisme
Formålet gjeld byggjeområde sett av til utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som blir drive kommersielt. Krav om terrengtilpassing med minst mogleg inngrep i terrenget og krav om å nytte farge og materialbruk som er tilpassa staden.

BFT_7 Hellesylt
Det vert ikkje opna for tiltak utanfor formålet BFT_7. Innanfor formålet kan det opparbeidast nødvendige tiltak for pendel/gondolbane, utkikstiltak, restaurant med nødvendige funksjonar, toalett og tiltak utvendig for å leggje til rette for ferdsel, gangvegar.

3.1.7) Råstoffutvinning
Føremålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande parkering, veg, bygningar og anlegg. For område sett av til råstoffutvinning/masseuttak eller vesentleg endring av eksisterande masseuttak kan det ikkje setjast i verk arbeid eller tiltak som nemnt i pbl. kap. 20 eller gjennomførast frådeling til slike føremål før området er omfatta av ein reguleringsplan. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjerast nærare undersøkingar av planen sine konsekvensar når det gjeld støy, avrenning, fare og landskap (pbl. § 11-9 nr. 8). Reguleringsplanen skal innehalde krav om driftsplan (pbl. § 11-9 nr. 8). For område der massar blir teke ut skal etterbruk synast i ein avslutningsplan.
Drift skal skje i medhald av føresegner i minerallova med gjeldande føreskrifter, og vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er mynde etter minerallova.

3.1.8) Næringsverksemd BN
Føremålet gjeld etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, parkering, veg og anna felles areal. I næringsområdet skal det avsetjast areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde. Skjerming mot andre føremål skal fastsetjast i reguleringsplan og skal ha minimum breidde på 8 m (pbl. § 11-9 nr 6 og nr. 8).
Det vert opna for BYA på inntil 80 %. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

3.1.9) Idrettsanlegg BIA
Føremålet gjeld område for etablering av idrettsanlegg med tilhøyrande bygningsmessige anlegg, parkering, veg og anna felles areal. Krav om regulering før nye areal kan takast i bruk. Syner til krav om parkering under fellesføresegner.

3.1.10) Andre typar bygningar og anlegg
Framlegg til arealbruk for nye kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

i) BAB_#

Oversikt over formål for BAB_#:

Liabygda:
BAB_0 – massedeponi (Stavseng)

BAB_1 – kraftverk (Liabakkane) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_2 – 1-2 kraftverk (Sætreelva) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_2-3 – transformatorstasjon (Overå)

Sunnylven:
BAB_6-1 – trafostasjon (Tryggestad)

BAB_ 6-2 – vassforsyningsanlegg (Ringdalsåsen)

BAB_6-3 – kraftverk (Hole)

BAB_7 – helikopterlandingsplass (Gamle Ljøvegen)

BAB_8 – massedeponi (Herdalen)

Stranda:
BAB_10 – kraftverk (Svemorka)

BAB_11 – vassforsyningsanlegg (Furset) Ikkje rettsverknad etter pbl.

BAB_12 – naust (Uksavika)

BAB_13 – kraftverk (Fausadalen)

ii) **Naust**

1. Naust i regulerte område kan ha BRA inntil 50 m². I reguleringsplanar for nye naustområde kan ein etter vurdering av tilhøva på staden opne for naust inntil 60 m² BRA.
2. Maksimal mønehøgd er sett til 5 m rekna frå ferdig golv.
3. Vindauge si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
4. Naust skal vere i tradisjonell stil, med trekledning, enkel utforming utan arker, kvist og/eller andre takopplett, balkongar, karnapp eller liknande fasadeelement.
5. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsle i område med naust.
6. Det skal vere mogleg for alle å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper, jamfør allemannsretten. Nærområdet rundt naust skal ikkje privatiserast.
7. Naturleg strandlinje skal bevarast mest mogleg.
8. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 – 40 grader.
9. Det er ikkje tillate med støypte vorar.
10. Utfylling i sjø, etablering av moloar og bølgjevern er ikkje tillate i naustområde, dersom ikkje naustområda ligg i etablert hamn.

11. Naust er definert som bygg som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr til båt, fiskevegn og sjørelatert friluftsutstyr. I naustområde kan det ikkje førast opp bygg anna enn i risikoklasse 1, jamfør byggteknisk forskrift § 11-2 eller tilsvarande nyare.
12. Når ei naustgruppe får større samla areal enn 400 m², skal det vere 8 m avstand til neste naustgruppe. Alternativ til 8 m avstand, brannskiljekonstruksjon som held klasse EI60, eller tilsvarande brannteknisk konstruksjon.
13. Det er ikkje tillate med varig opphald i naust, eller innreierom/loft til varig opphald.
14. Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
15. Naust skal byggjast med heile golv si flate i intervallet kote 1,8 – 3,0 m. Naustgolv og nedre del av vegg, opptil kote 2,6 m, skal dimensjonerast og utformast for å tole å bli overfløymd, bygningsdelar under kote 3,0 m skal dimensjonerast for påkjenningar av stormflo. Referansenivå NN2000.
16. Ved søknad om løyve til frådeling og bygging skal det vere vedlagt målsett situasjonsplan som syner plassering av naust, portar, tomtedeling, parkeringsløysing og avklaring av tilkomst.
17. Plassering av naust skal ta omsyn til turvegar, grøntareal m.m.

iii) Flytebrygger retningsline

1. *Flytebrygger skal i hovudsak planleggjast for fleire eigedomar og naust.*
2. *I offentlege friområde kan det tillatast utlagt flytebrygger som tener ålmenta, til dømes badebrygger og gjestebrygger og liknande. Slike tiltak krev søknad om dispensasjon.*
3. *Etter nærare vurdering kan det tillatast at det blir lagt ut flytebrygger knytt til etablerte naust i LNF-område. Vilkår er at desse skal vere felles for fleire.*
4. *Ved plassering av flytebrygger og landfeste for landgang skal det leggjast særleg vekt på terrengtilpassing.*
5. *Flytebryggje og liknande anlegg i strandsona skal ikkje hindre ferdsel for ålmenta.*

3.1.11) Kombinerte byggje- og anleggsformål

I samband med regulering av BKB områda må fordeling av arealbruken avklarast, til dømes som eintydig arealbruk, maksimalt bruksareal for dei ulike formåla areal, kva etasjar i bygg som kan nyttast eller tidsavgrensa skilje mellom ulike formål.

Framlegg til arealbruk for kraftverk og vassforsyningsanlegg krev løyve etter anna lovverk enn pbl., framlegg i arealdelen for BKB_12 legg ikkje bindingar eller forskotterer utfall av handsaming etter anna lovverk.

Liabygda

BKB_0 (Stavseng): Kombinasjonsformål kontor, industri og lager. Vidareføring av formål erverv, utan forretning.

BKB_1 (Ringset): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_2 (Liabakken): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_3 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring (erverv).
Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB 5 (Liagarden): Kombinasjonsformål forretning, lager, kontor og næring
Det kan ikkje førast opp meir enn inntil 3 000 m² BRA med forretningsareal for detaljhandel for heile Liabygda.

BKB_6 (Liagarden): Kombinasjonsformål parkering, offentleg eller privat tenesteyting.

BKB_7 (Ystehaugen): Bustad, uteopphaldsareal, fritid/turisme og hotell.
Det skal leggjast til rette for inntil 6 nye bustadtomter med tilstrekkeleg leikeareal.

Geiranger:
BKB_8-0 (Møll): Kombinasjonsformål offentleg eller privat tenesteyting, næring.
Krav om at dyrka mark skal regulerast til landbruksføremål.

BKB_8-1 (Hole): Kombinasjonsformål fritidsbustad, fritid og turisme.

BKB_8-2 (Hestøyna) Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

Sunnylven:
BKB_9-1 (Tryggestad): Kombinasjonsformål massedeponi/masseuttak.

BKB_9-2 (Ringdalsåsen) Kombinasjonsformål bustad/fritidsbusetnad.

BKB_9-3 (Ljøen): Kombinasjonsformål fritidsbustad, uteopphaldsareal og fritid/turisme.

BKB_9-4: (Tryggestad kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-5: (Ringdal kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-6 (Stadheim kraftverk): Kombinasjonsformål kraftverk og næring.

BKB_9-7 (Sunnylvsbygda): Kombinasjonsformål bustad, fritidsbustad og uteopphaldsareal.
Det kan maksimalt førast opp 10 bueiningar innanfor formålet.

Stranda:
BKB_10 (Ringstadmarka): Kombinasjon bustad, næring, offentleg eller privat tenesteyting.
Det er ikkje høve med næring som forureinar med støy, lukt eller visuell støy av uteareal.

BKB_11 (Ringstad): Kombinasjons bustad, uteopphaldsareal, offentleg eller privat tenesteyting.

BKB_12 (Langedalen): Kombinasjonsformål teknisk infrastruktur (snøproduksjon) og nedfart.

BKB_13 og 14 (Sætregjerda, ovanfor Storgjerdet byggefelt): Kombinasjonsformål uteopphaldsareal, turdrag, fritidsbusetnad, fritids- og turismeformål.

3.2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 2 og siste avsnitt

3.2.1) Viktige lenker i kommunikasjonssystemet
Nye vegtrasear synt i arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelvegar skal avklarast ved regulering. (pbl § 11-9 nr. 8)

Avkøyrsler frå fylkesvegar skal utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og vurderast ut i frå rammeplan for avkøyrsler, utarbeidd av Statens vegvesen.

Innafor tidlegare KDP Hevsdalen skal som før hovudvegar opparbeidast som landbruksveg klasse 3.

For avkøyrsler frå kommunal veg skal den til ei kvar tid gjeldande vegnormal vere retningsgjevande.

Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar. Etablering av haldeplassar skal skje i samråd med Stranda kommune, aktuell vegeigar og busselskap, og vere i samsvar med Statens vegvesen si handbok N100 – Veg og gateutforming.

Nye utbyggingsområde skal leggjast til rette for effektiv gang- og sykkelsambinding til hovudnett.

Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar. Det skal vurderast eigne ferdselsårar i samband med regulering for mjuke trafikantar, men ikkje nødvendigvis knytt til eksisterande vegar. Ved regulering skal sambindingsvegar vurderast i og rundt planområdet.

V_1 – Veg frå Opplenskedalen til kommunegrense: Krav om KUVA for å utgreie konsekvensar verdsarvområdet.

V_7 - Veg til Roalden: Bruken av vegen skal avgrensast til drift og vedlikehald av Paviljongen og skiheis.

BFR_5, 6, 7, 8, 9,10, 11 (BFR_12), BFT_2 og BFT_4 – fritidsbustad, fritids- og turistformål Hevsdalen - krav om at alle nye utbyggingsområde skal ha tilkomst til fv. 60 via regulerte kryss.

SPA_1 Ørnesvingen – rekkjefølgjekrav om detaljregulering for å sikre at vernet av vegen og området blir teke vare på, at tiltaket er i samsvar med gjeldande vegnormalar, sikre universell utforming og tilpassing til landskapet.

Skogsbilvegar
V_11 til V_13 er lagt inn etter hovudplan for skogsbilvegar i Stranda kommune. Linjeføringa er retningsgivande og skal gjelde som skogsbilveg. Dersom vegane berre skal nyttast til skogbruksformål er det ikkje krav om detaljregulering. Skogsvegar skal byggjast i samsvar med rettleiarane:

- Skogsdrift og veger i bratt terreng – en veileder i planlegging
- Skogsvegar og skredfare - rettleiar
- NVE rapport 9/2019 – fareindikatorar ved skogsvegbygging

3.2.2 Hamn

SHA_1 – Liabygda ferjekai
Formålet skal tene til ferjedrift for fv. 650.

SHA_1-2 – Ovråneset
Framtidig hamn.

Ankring _1 – Geiranger
Formålet skal nyttast til ankring av større skip. Installasjonar og anlegg i vassflata, i sjøvolumet og på sjøbotnen som kan vere til hinder for bruken, skal ikkje tillatast.

3.2.3) Parkeringsplassar (SPA_#)
Føremålet gjeld område for parkering. Avsett areal i kommuneplanen sin arealdel skal vere offentleg parkeringsplassar. Innanfor formålet kan det førast opp toalett og utstyr til renovasjon.

3.3) Grønstruktur
Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 3 og siste avsnitt
Føremålet gjeld område sett av til generell grønstruktur som til dømes større friområde og tursti- og løypesamanhengar, samband mot større naturområde og viktige samanhengande landskapsdrag og enkeltområde.
Samanhengande grønstruktur skal bevarast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det leggjast til rette og styrke samanhengande grønstrukturar (naturområde, turdrag, friområde, parkar, aktivitetsområde). Tilgang til utmark, større friområde, kulturlandskap og strandsone skal sikrast.

Framlegg om bruk av grønstrukturareal til andre føremål krev utarbeiding av reguleringsplan, og det må liggje føre dokumenterte tungtvegande grunnar for omdisponering. Korridor mellom busetnad og grøntområde skal oppretthaldast.

3.3.1 Friområde (GF_#)
Statleg sikra friområde er lagt inn som friområde med omsynssone friluftsliv, med eigarform felles og formålsnamn GF_#.
Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse områda utan dialog med Fylkesmannen.

3.3.2 Naturområde (GN_#)
Areal sett av for å sikre badekulpar (Hevsdalen) og leikeareal (Liabygda). Det kan opnast for tiltak som stettar slik bruk for områda.

3.3.3 Turveg
Ved ny tiltak og/eller forbetring av eksisterande turvegar skal det leggjast vekt på terrengtilpassing og minst mogleg natur inngrep. Det skal leggjast til rette for framkome for flest moglege, med dekke som setter seg (knust grus).
Turvegar markert i plankartet kan opparbeidast som stiar, med breidd maksimalt 1 m.

Turveg TUR_7a (Korsbrekke – Åseneset) og TUR_8b (Ringdalsstølen – Instesætra) kan opparbeidast som sykkelveg, med breidd maksimalt 1,5 m.

R: I grøntområde inngår alle områder avsett til friområde og friluftsområde i vedtekne planar. Grøntareal er ein kvalitet som må ivaretakast og sikrast som fellesgode for kommunen sine innbyggarar. Grøntareal av betyding for allmenta skal derfor ikkje avhendast, også sidan dei er ein viktig del av kommunen si folkehelsesatsing. Områda skal som utgangspunkt ikkje byggast ned, med mindre avbøtande tiltak er eller vil bli sett i verk. Sikring av areal til allmenta skal alltid vurderast.

3.4) Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF-område)

Jf. pbl. § 11-7 andre avsnitt nr. 5 og siste avsnitt

Det kan opnast for skilting av turvegar. All skilting skal skje i samråd med grunneigar og godkjennast av kommunen. Rettleiaren Tilrettelegging av turveier, løyper og stier skal leggjast til grunn for planlegging, skilting, drift og vedlikehald av turvegar. For skilting av turvegar skal rettleiaren Skiltmanual leggjast til grunn.

3.4.1) LNF-A–stadbunden næring (pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a)

I desse områda er det ikkje tillate med ny spreidd bustad-, nærings-, og fritidsbusetnad som ikkje er knytt til stadbunden næring, jamfør pbl. § 11-7 nr. 5, bokstav a. I LNF formålet er det deleforbod. Forbod gjeld også plassering av mellombelse bygg, konstruksjonar og anlegg som nemnt i pbl. § 20-1 første ledd, bokstav j, som ikkje skal stå lenger enn 2 månadar.

3.4.2 LNF -spreidd næring (LSN_#)

Innanfor formålet er det opna for fritids og turisme knytt til gardsdrifta. Det er deleforbod innanfor formålet. Det er opna for ei utbygging på inntil 1 500 m² BRA for kvart av områda. Byggjehøgde vert sett til maksimalt 9 m over gjennomsnittleg planert terreng. Material- og fargebruk for konstruksjonar og anlegg skal tilpassast omgivnaden. I god tid før det kan gjerast søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

3.4.3 LNF- spreidd bustad (LSB Flydalen)

Føremålet gjeld spreidd bustadbygging som ikkje er knytt til landbruksnæring med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Det kan førast opp inntil 5 bueiningar innanfor formålet.

Innanfor formålet er det opna for frittliggande småhusbusetnad (inntil tomannsbustadar) med maksimal gesims 8,0 m gesimshøgde, og maksimal mønehøgde 9,0 m over gjennomsnittleg terreng. Maksimal BYA vert sett til 120 m², inklusiv biloppstilling på bakkenivå. Krav om to biloppstillingsplassar ber bueining. Det kan førast opp mindre bygningar på til saman 49 m² BRA, som ikkje skal innehalde rom for varig opphald.

Saman med byggjesøknad skal det liggje føre målsett situasjonsplan som syner plassering av alle tiltak (alle bygningar, parkering, vegareal, avkøyrsle m.m.), inklusiv uteopphaldsareal.

Maksimal tomtestorleik vert sett til 1,2 daa.

Areal og funksjonskrav til nærleikeplass skal stettast, areal til leikeplass skal plasserast sentralt i formålet.

Kommuneplanen gjev høve til frådeling av nye bustadtomter. Frådeling innanfor LSB krev ikkje landbruksmynde si godkjenning.

Før første byggjesøknad kan handsamast skal søkjar avklare med fylkeskommunen si kulturavdeling tilhøve til automatisk freda kulturminne.

3.4.4 Byggjegrense i strandsona for tiltak i landbruket

Jf. pbl. § 11-11 nr 4.

Naudsynte bygningar og anlegg knytt til landbruksverksemd kan oppførast i 100-metersbeltet langs sjøen dersom bygning vert plassert i tilknyting til eksisterande tun/gardsanlegg. Unntak

frå plassering i tilknyting til eksisterande tun/gardsanlegg kan gjerast for tiltak som er knytt til bruk av sjøen.

3.4.5 Vernskog

Kommunen må gjere nærare vurderingar av skogsdrifter for verknad på kartlagt skredfare og klimatiske konsekvensar innanfor areal som er sett av til vernskog før skogsdrift kan starte opp, jamfør vernskog registrert i Statleg skredfarekartlegging for Stranda og registrering av vernskog utført av Fylkesmannen si landbruksavdeling.

3.4.6 LNF retningsliner

Det opnast for mindre tiltak på bygd bustadeigedom. Med mindre tiltak på bustadeigedom meinast her blant anna frittståande garasje, påbygg/ tilbygg/ endring av eksisterande bustad/busetnad. Utnyttingsgrad av busetnaden sin storleik og omfang skal tilpassast kringliggjande busetnad.

For oppbygging etter brann eller naturskade kan det gjevast løyve for tilnærma tilsvarande bygg som var lovleg oppført.

Løyve til garasje på egen tomt er tillate i samsvar med føresegn for garasje under kap. Utbyggingsvolum, tomteutnytting over.

Unntak frå byggjeforbod i 100-metersbeltet langs sjø (pbl. §§ 1-8 og 11-11, nr. 2 og 4.)
I 100-m beltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.

Nye landbruksbygg som er nødvendig for næringa, kan oppførast innanfor 100-m beltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje finst alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.
Oppføring av konstruksjonar og bygg skal vere i samsvar med TEK17.

I god tid før det kan gjerast nye søknadspliktige tiltak i grunnen skal kulturavdeling hjå fylkeskommunen varslast.

I turområde og ved badeplassar innanfor 100-m beltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.) Før det kan gjevast Iøyve skal det gjerast ei vurdering av tryggleik for naturfare.

For handsaming av overskotsmassar skal rettleiar for god handtering av reine overskotsmasser frå Norsk Landbruksrådgjeving nyttast.

3.5) Bruk og vern av sjø og vassdrag
Jf. pbl. §§ 11-72. avsnitt nr. 6, siste avsnitt og 11-11
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ligg som grunnlag for vurdering av utbygging i delar av strandsona.

Før det vert føreteke inngrep i sjøbotnen, skal plan eller tiltak leggjast fram for Bergens Sjøfartsmuseum for uttale, jamfør kml. § 14.

Det kan gjevast løyve til å leggje leidningar/røyr på sjøbotnen innanfor formåla.

Alle tiltak/bygge-/anleggsarbeid i sjø krev behandling etter havne og farevannsloven, i tillegg til pbl, uavhengig planstatus. Både Kystverket og kommunen er forvaltningsmynde og har ansvar i samband med sjø og sjønære tiltak.

I vassøyla og på sjøbotnen i alle andre område for kombinert bruk i sjø kan akvakulturanlegg strekke fortøyingar og forankringar under føresetnad av at desse har tilstrekkeleg djupne, er utan bøyemarkering, og ikkje er til hinder eller fortrenging for fiskeaktivitet, skipsfart, ferdsel på sjø og ferdsel langs strandsona.

3.5.1) Farleier

Det skal ikkje leggjast installasjonar eller andre hindringar i farleiene ned til -25 m LAT (referanse sjøkartnull). I desse områda kan tiltak berre skje etter/i samsvar med forskrift av 30. november 2009 nr. 1477 (forskrift om farleder).

3.5.2) Ankringsområde

Øygardsvika
Tiltak skal unngåast i områda, eller plasserast slik at dei ikkje blir til hinder eller fare for bruk av anker i området.

3.5.3) Natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv (NFFF – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske- og friluftsliv bruk. Akvakulturanlegg kan ikkje etablerast innanfor formålet. I NFFF-område som grensar til område for akvakultur kan forankring av akvakulturanlegg strekke seg inn i sone for NFFF, under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, ligg -25 m LAT (referanse sjøkartnull), er utan bøyemarkering eller anna som kan vere til hinder for ferdsel.

3.5.4) Natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur (NFFFA – område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel-, fiske-, friluftsliv og akvakultur.

3.5.5) Natur-, ferdsel- og fiske (NFF-område)

Desse områda er sett av til natur-, ferdsel- og fiske.
Innanfor NFF-område er det registrerte areal for fiske med passive reiskap.

3.5.6) Småbåthamn

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan. Løysing for molo med planlagd høgde vist på fyllingstopp.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan. Vedlikehaldsmudring i eksisterande anlegg kan tillatast.
- Utfylling i sjø/sjøbotn med visning av berekna fyllingsfot på sjøbotnen.
- Før mudring kan skje skal sjøbotnen undersøkjast med omsyn til miljøgifter.
- Det kan tillatast flytebryggje og bølgjedempande tiltak i sjødelen av føremålsområdet etter søknad.
- Tilkomstveg med parkeringsplassar og servicebygg kan tillatast på landelen av føremålsområdet.
- Det skal leggjast stor vekt på miljøkvalitetar ved utforming av molo og landareal mot hamnebassenget.
- Det skal utarbeidast situasjonsplan for småbåthamner med tilhøyrande anlegg før det kan bli gjeve løyve til utbygging. Situasjonsplanen skal syne:
    - Løysing for molo

- Landfeste
- Utfylling i sjø/sjøbotn
- Tilkomst
- Parkeringsareal, oppstillingsplassar
- Eventuelle servicebygg
- Lyssetting av anlegget
- Murar
- Koter, før og etter tiltak
- Handtering av avfall med oppsamling av botnstoff etter spyling/båtpuss
- VA – leidningsnett med tilhøyrande utstyr
- Naust

3.5.7) Elver/vassdrag

Byggjegrense mot elver og bekkar er sett til minst 20 m frå elv/bekkekant for elvar med nedbørsfelt mindre enn 20 km². For større vassdrag med nedbørsfelt større enn 20 km² er det sett byggjegrense på 75 m. Det er ikkje høve til tiltak etter pbl. § 1-6 innanfor byggjegrense.

Anna byggjegrense kan nyttast etter vurdering av omsyn til vassressurslova og tryggleik mot flaum i samsvar med TEK17 § 7-2.

4) Omsynssoner

4.1) Fare-, sikrings- og støysone

Jf. pbl. § 11-8 a

4.1.1) Sikringssone (H_100)

Nedslagsfelt drikkevatn - omsynssone H_110_#
Innanfor omsynssoner som i plankartet er synt som sikringssone H_110_#, er det ikkje tillate med noko form for tiltak som kan forringe vasskvaliteten, jf. pbl. § 1-6.

4.1.2) Støysoner (H_200)

Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016, med tilhøyrande rettleiar M-128, skal leggjast til grunn for all arealplanlegging og utbygging.

Støy - raud sone, jamfør rundskriv T-1442 - omsynssone H_210_#
Innanfor omsynssone H_210_# er det ikkje tillate å føre opp ny støyfølsam busetnad.

Støy - gul sone, jamfør rundskriv T-1442 - omsynssone H_220_#
Innanfor omsynssone H_220_# skal det i samband med område- og/eller detaljregulering/tiltak gjennomførast støykartlegging/vurdering av fagkyndig. Gul sone er vurderingssone, busetnad med støyfølsam bruk kan førast opp dersom det med avbøtande tiltak er mogleg å stette krav til støy. Støytilhøva skal avklarast så tidleg som mogleg i planprosessen/tiltak ved at det blir utarbeidd ei støyfagleg utgreiing der støynivå vert talfesta i tabell/punkt i kart for representative høgder. Støytiltak som går fram av støyutgreiinga skal innarbeidast i plankart og føresegner. Det må vere gjennomført avbøtande tiltak innanfor gul sone før det blir gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for støyfølsam busetnad.

4.1.3) Faresone (H_300)

Ras- og skredfare – omsynssone H_310_#
H310_0: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd eller tiltaka er avklara etter byggteknisk forskrift § 7-4 gjennom områderegulering etter pbl § 12-2.

H310_1: Omsynssona viser fare for flodbølgje som sekundær verknad av fjellskred og har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før tiltaka er avklara etter byggteknisk forskrift § 7-4.

H310_2: Omsynssona viser potensiell skredfare med grunnlag i aktsemdskart for Snøskred og steinsprang (NGI), Jord- og flaumskred, Steinsprang og Snøskred. I samband med regulering må reell skredfare avklarast i samsvar med krav til tryggleik fastsett i byggteknisk forskrift § 7-3.

H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggteknisk forskrift § 7- 3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Høgspenningsanlegg – omsynssone H_370_#
For omsynssone H_370_# må bygningar bli etablert med avstand til kraftleidning slik at krav etter regelverk under el-tilsynsloven blir overhalde. ((LOV-2009-06-19-103) LOV-1929-05-24-4 og forvalta av Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap). Det skal ikkje byggjast bustadar, barnehagar eller skular innanfor omsynssona. Dersom det er usikkert om slike tiltak kjem innanfor magnetfeltnivå over 0,4 µT, skal det gjennomførast utgreiingar som skal gje grunnlag for å vurdere avbøtande tiltak.

4.2) Infrastruktursone
Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav b) og retningslinje for omsynssone H_400

4.2.1) Krav som gjeld infrastruktur
Sone på 35 m frå senterline i tunnel og 35 m høgde over tunneltaket der det ikkje kan gjennomførast tiltak før tiltaket er avklart med vegeigar.

4.3) Sone med særlege omsyn
Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav c) og retningslinje for omsynssone H_500

4.3.1) Hovudomsyn omsyn landbruk – H_510_# og omsyn kulturlandskap – H_550_#
- *I sonene skal omsyn til jordvern, matproduksjon og landskap til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *Dyrka jord som kan drivast på ordinær måte (maskinelt eller beitebruk) skal etter jordlova sin intensjon haldast i hevd, og ikkje byggjast ned.*
- *I sone med særleg omsyn til kulturlandskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen. Kommunen kan krevje at desse vert halde ved like eller satt i stand.*
- *Ved endring av bygningar og konstruksjonar eller ny bygging i soner med særleg omsyn til kulturlandskap bør byggjeskikken vere i tråd med den tradisjonelle for området. Slike saker skal sendast til uttale til fylkeskommunen i Møre og Romsdal.*

4.3.2) Hovudomsyn friluftsliv H_530_#, omsyn landskap H_550_#
- *I sonene skal omsyn til friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *I sone med særleg omsyn til friluftsliv og landskap må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling som endrar landskapskarakteren eller i nemnande grad terrengprofilen.*

- *Eksisterande hytter, naust og uthus bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.*
- *Tiltak som bryt opp området, privatiserer/hindrar tilgjenge eller bruk til friluftsføremål skal unngåast.*
- *Byggjetiltak innanfor sona skal dokumentere særlege omsyn til allment friluftsliv i strandsona og i sjø.*

4.3.3) Omsyn landskap H_550_KULA

Sona femnar om delområde nord - verdsarvområdet i Geirangerfjordområdet – Vestnorsk fjordlandskap, eit natur- og kulturlandskap med nasjonal og internasjonal verdi. Omsynssona tilsvarar kjerneområdet for verdsarv som er definert i verdsarvdokumentet. Føremålet med omsynssona er å sikre verdsarvverdiane og nærverknaden av dei. Innanfor kjerneområdet er det ikkje tillate med tiltak som reduserer eller svekker verdsarvverdiane.

- *Det skal ikkje gjennomførast utbyggingstiltak som kan verke skjemmande på landskapet.*
- *Kulturlandskapet bør søkjast oppretthalde gjennom skjøtsel og beite*
- *Krav om HIA/KUVA for tiltak/planar som kan kome i konflikt/påverke verdsarvverdiane*
- *Rettleiarane miljøkonsekvensutgreiing og konsekvensutgreiingar for verdenskulturarvområder skal leggjast til grunn for HIA/KUVA.*

4.3.4) Bevaring naturmiljø – H560_1 - 3 marin

- *I sonene skal omsyn til gyteområde leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruk, byggje- og anleggstiltak. Vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl. at tiltaket ikkje trugar eller skadar verdien av lokaliteten.*

4.3.5 Bevaring naturmiljø – H_560_101 - 103 verna vassdrag

Dei ulike områda av verna vassdrag blir delt inn i forvaltningsklasser, jamfør kapittel om verna vassdrag i planomtalen.

- *H_560_1 og H560_2: Løyve til byggje- og anleggtiltak i vassdragsbelte dersom tiltaket inngår i reguleringsplan.*
- *H_560_3: Ikkje løyve til byggje- eller anleggstiltak i vassdragsbeltet.*

4.3.6) Bevaring kulturmiljø – H_570, omsyn landskap H_550

- *I sonene skal bevaring av kulturmiljø, friluftsliv, landskap og naturmiljø til leggjast stor vekt ved spørsmål knytt til arealbruken, byggje- og anleggstiltak.*
- *I sone med særleg omsyn til kulturmiljø må ikkje kulturminne som steingardar, rydningsrøyser, steinsette bekkefar o.a. fjernast eller forfalle. Kommunen kan krevje at desse vert vedlikehalde eller satt i stand. Det må ikkje utførast planering, graving eller fylling.*
- *Eksisterande bygg bør haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk, fargeval eller storleik. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar bør underordne seg omsyna som ligg til grunn for soneformålet.*
- *Soner kring automatisk freda kulturminne er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggtiltak eller andre tiltak som kan svekkje verdien av kulturminnet. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for dette er lagt fram for kulturminnestyresmaka for uttale og avgjerd etter kml.*

- *Område kring automatisk freda kulturminne har potensial for funn og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og oppleving. Det skal førast streng dispensasjonspraksis og alle tiltak skal sendast regional kulturminnestyremakt for vurdering.*
- *Sone med særlege omsyn til den Trondhjemske postveg som eit kulturminne av nasjonal verdi: Ved restaurering og tilrettelegging av vegen samt tiltak i området rundt, skal om-synet til vern vere avgjerande for om tiltak kan gjennomførast. Dersom det vert opna for tiltak, skal det leggast vekt på antikvariske retningslinjer i utforming og materialbruk ved restaurering.*

4.4) Bandleggingssone

Jf. pbl. § 11-8 d og omsynssone (700)

4.4.1) Område bandlagde etter naturvernlova – H_720

Til dei ulike verneområda er det forskrift som ligg i lovdata. Dei ulike verneområda er:

H_720_1	Presten naturreservat
H_720_2	Korsbrekke naturreservat
H_720_3	Hyskjet naturreservat
H_720_4	Geiranger–Herdalen landskapsvernområde

Naturmangfaldlova gjev heimel for å verne utvalde naturtypar, jf. naturmangfaldlova § 4.

Utvalde naturtypar

- Omsynssone for bevaring av naturmiljø syner utvalde naturtypar; slåttemark med verdi A (svært viktig) og B (viktig). Desse områda er difor omfatta av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfaldloven. Området må forvaltast og skjøttast slik at karakter og omfang av naturtypen blir oppretthalden eller forbetra, jamfør metodar i DN –rapport 6-2009 Handlingsplan for slåttemark, eventuelt seinare handlingsplan.

4.4.2) Område bandlagde etter kulturminnelova – H_730_#

Automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne er bandlagt etter kulturminnelova og synt med omsynssone for automatisk freda kulturminne, jf. kulturminneloven (kml.)§§ 4 og 6. Det er ikkje tillate å setje i gang tiltak som kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekkje til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme kulturminna innanfor desse områda, utan løyve til inngrep frå kulturminnemynde, jamfør kml. §§ 3 og 8. Den naturlege vegetasjonen må takast vare på.

Vedtaksfreda kulturminne er Møll-tunet innanfor verdsarvområdet, badeanlegg på Hellesylt og røykjestove på Hauge.

Automatisk freda kulturminne som ligg i område for utbyggingsområde (bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur) skal, med tilstrekkeleg vernesone, jamfør kml. § 6, bevarast gjennom bruk av omsynssone i kombinasjon med grøntområde/friområde eller liknande i framtidig område-/detaljregulering. Eventuelle dispensasjonar vert avgjort av Riksantikvaren.

Retningsline til H730_20 – mellomalderkyrkjegarden på Sløgstad, som ligg innanfor områdeplan Stranda sentrum, som skal gjelde før arealdelen:
Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vært i bruk etter 1945 skal ikkje

brukast til gravlegging eller andre tiltak som medfører inngrep i grunnen. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske myndigheit, Møre og Romsdal fylkeskommune, i god tid før arbeidet er planlagd satt i gang. Kostnad er knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

4.4.3) Område bandlagt etter anna lov – H_740

Areal bandlagt etter energilova med forskrifter for høgspentliner. Det er ikkje høve til å oppføring av konstruksjonar og anlegg utan løyve frå linjeeigar innanfor sona.

4.5) Vidareføring av reguleringsplan

Jf. pbl. § 11-8 tredje avsnitt bokstav f og omsynssone 900

Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde er synt med sone med skravur og planidentitet for reguleringsplanen. I desse sonene har reguleringsplanen rettsverknad framføre kommuneplanen sin arealdel. Tiltak innanfor desse områda skal følgje gjeldande føresegner. Reguleringsplanar som gjeld framføre arealdelen:

Planident	**Plannamn**	**Vedteken**
2002002	Ringstadkrysset	13.11.2020
2002003	Dalsnibba	28.05.2003
2008001	Fossevandring Geiranger	28.05.2008
2008002	Otto	12.11.2008
2009002	FV 60 Sve – Rødset	17.12.2009
2010003	Møll	24.03.2010
2010005	H65 og H71	24.06.2010
2010006	H73	24.06.2010
2010010	Korsbakken	16.02.2011
2010011	Hevsdalen sentrum	10.05.2010
2011001	Stranda sentrum ny	09.11.2011
2011002	Hellesylt sentrum ny	02.09.2015
2011003	Kopane	16.02.2011
2011004	H34 og H43	30.03.2011
2011005	Camping Hevsdalen	14.03.2012
2011007	H59	09.11.2011
2011008	Overvoll	11.05.2011
2011009	UH5	17.04.2013
2011010	Røyr – Heldal	05.10.2011
2011011	Vike ny	18.11.2011
2011012	Ringstadsæterkrysset	12.09.2012
2011015	Blaadalen H37	02.09.2015
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2013002	Andersgrenda	17.04.2013
2013004	UH6 ny	20.09.2013
2013006	Norsk Fjordsenter	14.06.2015
2014001	Detaljreg- Remabygget	02.04.2014
2014003	Reg. endring del av Svemorka	13.05.2014
2015001	Nytt kryss Fursetreset	16.12.2015
2015002	Kopane 2	25.06.2015
2016001	UH5 nord	26.01.2016

2016002a	Korsmyra – Indreeide	25.05.2016
2016003	UH7	22.06.2016
2016004	UH8	16.11.2016
2011017	Opshaugvik	14.12.2017
2012001	Liabygda gjestehus	23.01.2013
2017001	Områdeplan Geiranger	01.07.2020
2017002	Langeland – Tryggestad	01.03.2017
2017003	Opshaug	14.02.2018
2017004	Ottogrenda hytteområde	21.06.2017
2018001	Grilstad	21.06.2018
2018003	Skytebane Stavseng	14.02.2018
2018004	Svemorka nord	19.03.2018
2018008	Del av Ødegårdsvegen og Langlovegen	29.08.2018
2018009	H22 (Fursetreset)	14.12.2018
2018010	121-52, Geiranger	31.10.2018
2019001	Svingen eigedom	10.04.2019
2019007	Langøylia hyttefelt	26.02.2020
2019018	Hellesylt Turistsenter	28.08.2019
2019009	Reset, del av gbnr. 46/47	13.11.2019
2019013	Dønheimgrenda	26.06.2019
2020002	Ringstadsætra hyttegrend område 1 og 2	18.12.2019
2020008	Stranda feriesenter	29.01.2020

4.5.1) *Reguleringsplanar under arbeid - retningsline*

Kommuneplanen sin arealdel skal ikkje leggje føringar for reguleringsplanar under arbeid som har vore på offentleg ettersyn før vedtak av arealdelen.

5) Bestemmelsesområde

BO_2 (Ringstad): Innanfor bestemmelsesområdet kan det ikkje førast opp bygg eller gjerast tiltak som hindrar driving av tunnel. Når tunnel er ferdig bygd ut/eller reguleringsplan (planid 2002002) er oppheva kan området byggjast ut i samsvar med arealformålet. Dersom det er bygd tunnel, skal eventuell utbygging avklarast med vegeigar i god tid før utføring av tiltak.

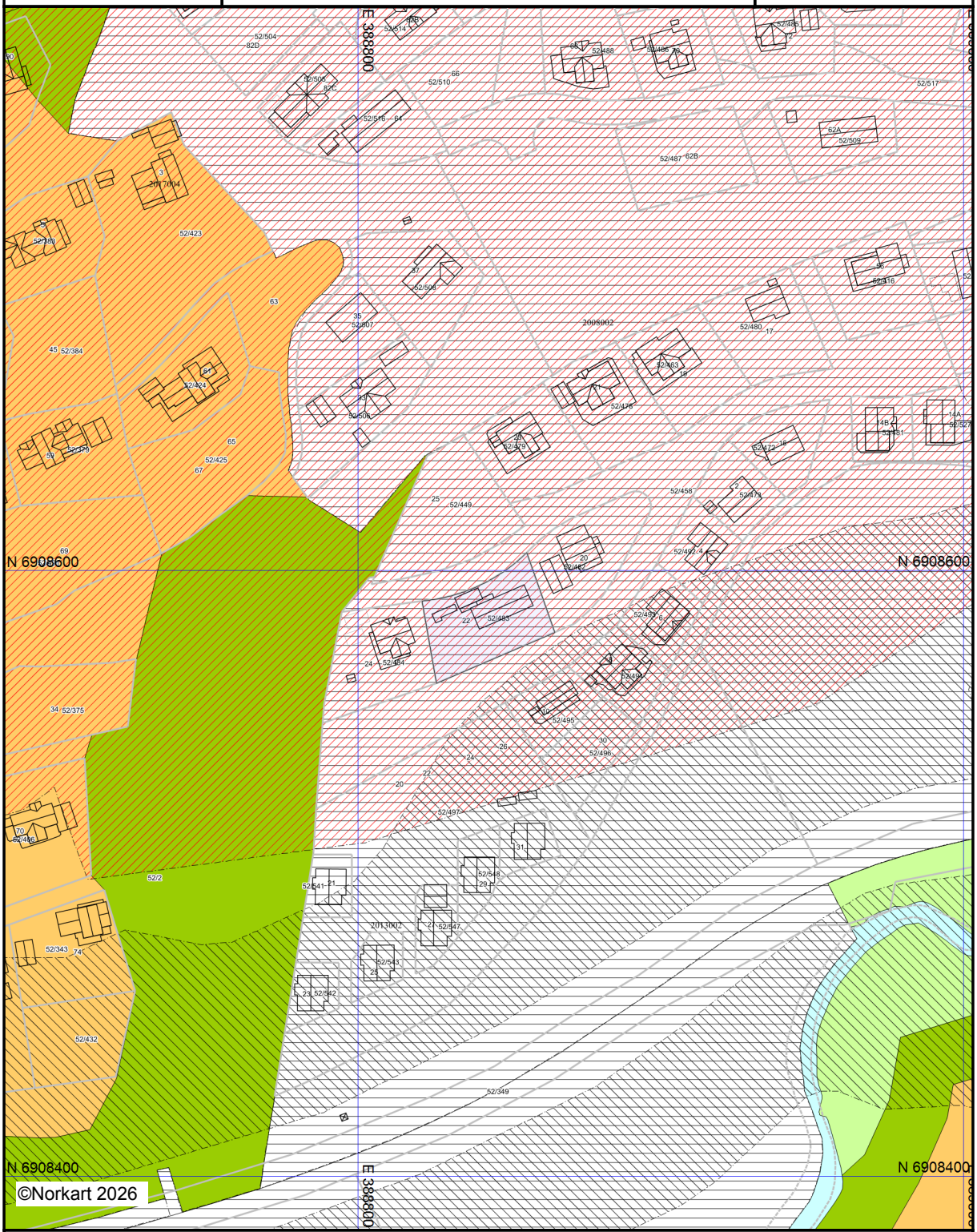
Stranda kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 52/483
Adresse: Hjellhaugmarka 22
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Fritidsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - framtidig
- Adkomstveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

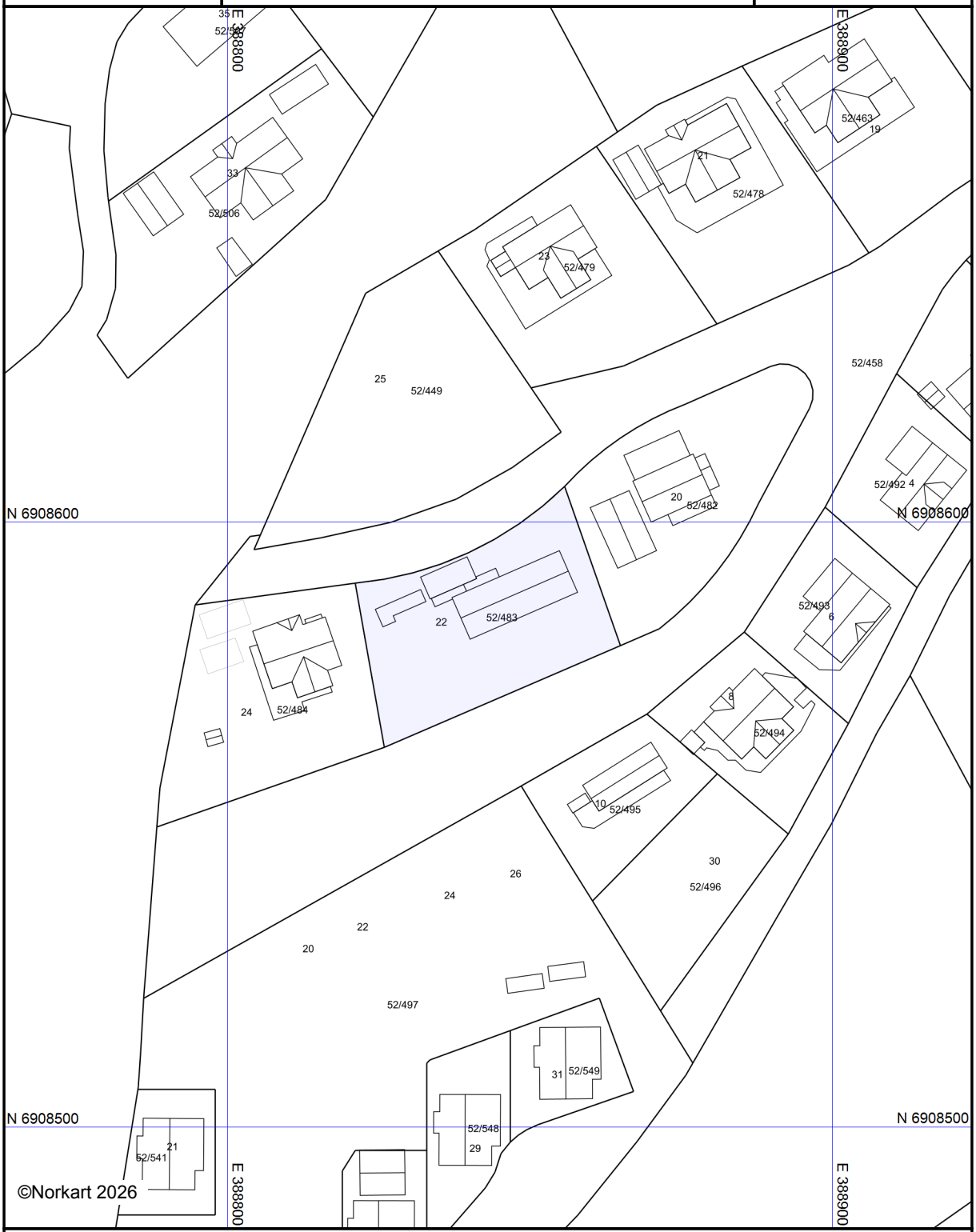
Stranda kommune

ReguleringsplankartUnderBakker

Eiendom: 52/483
Adresse: Hjellhaugmarka 22
Utskriftsdato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

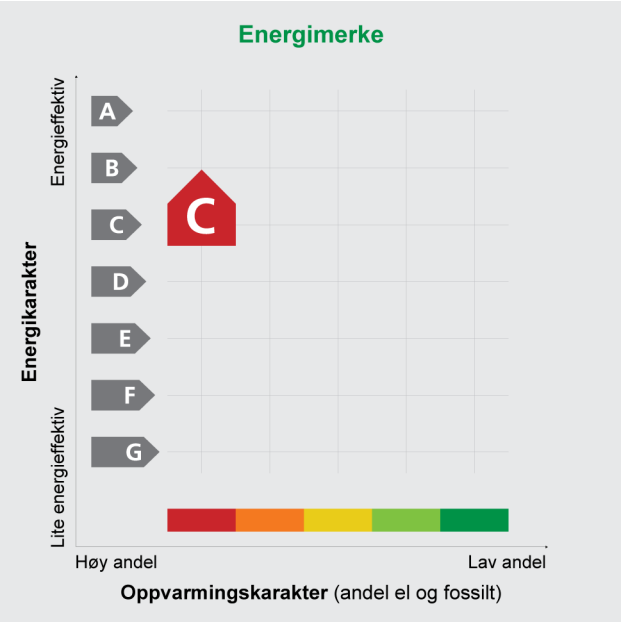


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

ENERGIATTEST

Adresse	Hjellhaugmarka 22
Postnr	6200
Sted	Stranda
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	52
Bnr.	482
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1154710
Dato	09.07.2020



Innmeldt av	Gunn Tove Kroken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hjellhaugmarka 22
Postnr/Sted: 6200 Stranda
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.07.2020 15:31:57
Energimerkenummer: A2020-1154710
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Gunn Tove Kroken

Gnr: 52
Bnr: 482
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Hjellhaugmarka 22

Høyde over havet

459 m



Offentlig transport

Ålesund Lufthavn, Vigra	1 t 59 min
Strandafjellet Linje 110, 250	12 min 1 km

Avstand til byer

Ålesund	1 t 49 min

Ladepunkt for el-bil

Kople Strandafjellet Skisenter	13 min
Kople Dreges Hotell	8 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 80 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Strandafjellet Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrekk i anlegget: 7



Aktiviteter

Stranda Golfklubb	15 min
Velleseterhytta	18 min

Sport

Strandahallen Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 4.5 km
Vestborg ballbane Ballspill, sandvolleyball	5 min 4.7 km
Stranda Treningssenter	7 min
Family Sports Club Sykkylven	25 min

Dagligvare

Spar Svingen	6 min
Rema 1000 Stranda Post i butikk, PostNord	8 min 6.1 km

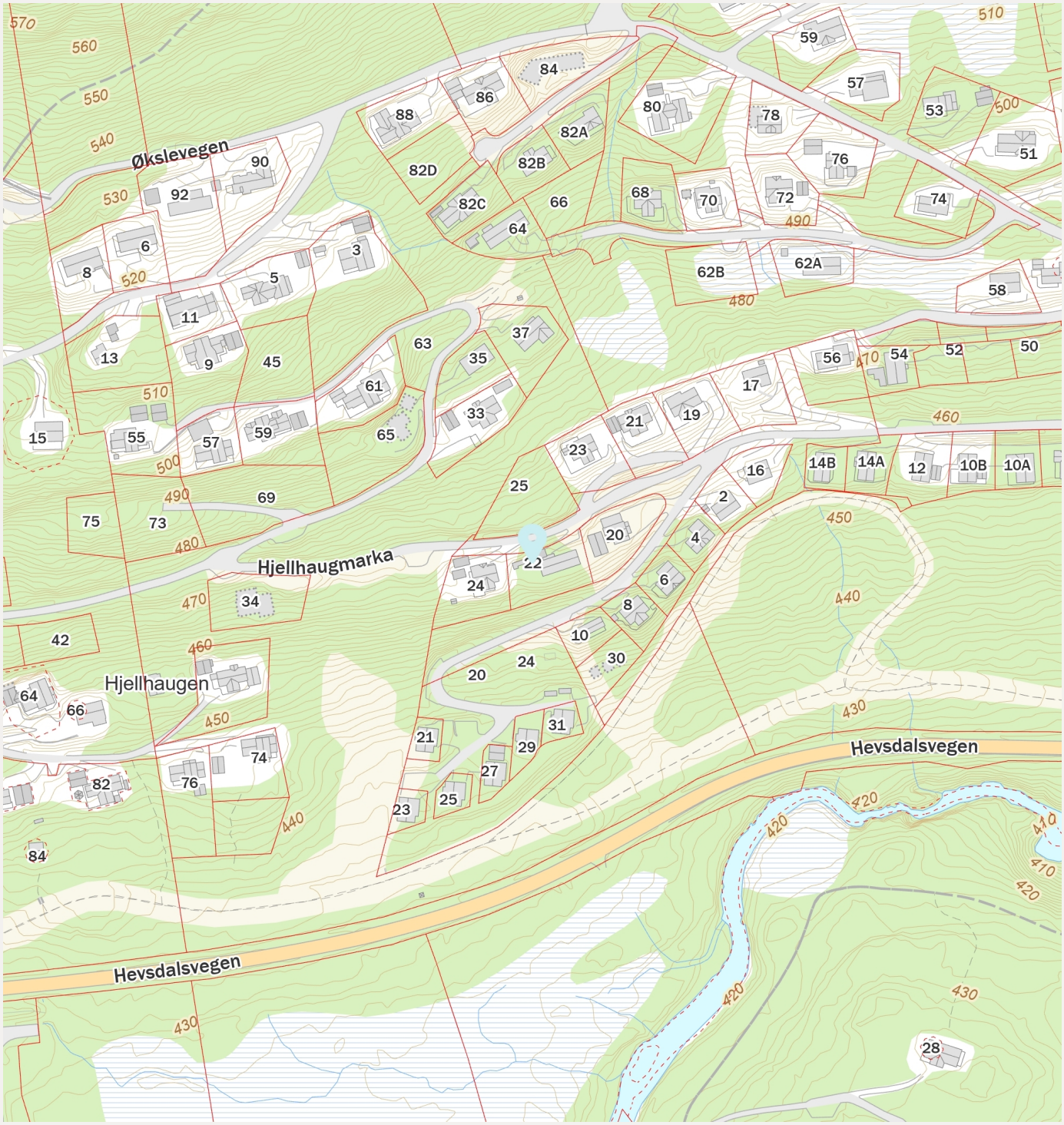
Varer/Tjenester

Vitusapotek Stranda	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026