

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Fiskarstrandvegen 27

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Verditakst Tomt

📍 Fiskarstrandvegen , 6035

📖 SULA kommune

gnr. 74, bnr. 21

Markedsverdi

1 500 000

Tomteareal 3 798,20 m²



Befaringsdato: 02.06.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 18978-1815

Eiendomsverdi ref nr: NQ2616

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Gyldig rapport
08.09.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

=

1 500 000

Markedsvurdering

Tomten er en del av detaljregulering av Rørstad på Fiskarstranda. Det er flere eiere av området. Innenfor planområdet er det 13 boenheter. Det ligger 4 boenheter på den aktuelle tomten.

Det er ikke utarbeidet utbyggingsavtale med andre eiere for tomten og feltet ellers.

De tekniske og reguleringsmessige forhold for tomten henger sammen i en felles løsning med Gnr. 74 Bnr. 29. En må se tomten i sammenheng med denne delen, og det må etableres en utbyggingsavtale for området med eier av resterende del av detaljregulert område for å kunne realisere en utbygging.

Verdifastsettelsen av tomtområdet er basert på en residualbetraktning. Det innebærer at det tas utgangspunkt i forventet markedsverdi av boligene er når de planlagte boligene er ferdigstilt, og at det deretter gjøres fradrag for beregnede byggekostnader, de tekniske utbyggingene av infrastruktur innenfor området og et rimelig påslag for utbyggerfortjeneste.

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse

Beløp

Beregning av forventet markedsverdi.

1 500 000

Verdifastsettelsen av tomteområdet er basert på en residualbetraktning. Det innebærer at det tas utgangspunkt i forventet markedsverdi av boligene er når de planlagte boligene er ferdigstilt, og at det deretter gjøres fradrag for beregnede byggekostnader, de tekniske utbyggingene av infrastruktur innenfor området og et rimelig påslag for utbyggerfortjeneste. Differansen (residualen) gir uttrykk for hva prosjektet «tåler» i tomtebelastning – og danner grunnlag for vurdering av tomtens markedsverdi slik den fremstår per takstdato.

Følgende forutsetninger er lagt til grunn:

Ved residualbetraktning er tomteverdien beregnet ut fra forventet markedsverdi for ferdig bolig på kr 5 500 000 pr. enhet, fratrasket byggekostnader på kr 4 100 000 pr. enhet og kostnader til tekniske anlegg, vei mv. på kr 350 000 pr. enhet. Dette gir et residuelt beløp før fortjeneste på kr 1 050 000 pr. enhet. Etter fradrag for fortjeneste og risiko, satt til 12% av markedsverdi, fremkommer en beregnet tomteverdi på kr 390 000 pr. enhet. Samlet 1 560 000,- Avrundet 1 500 000.-

For teknisk utbygging er det lagt til grunn fordeling på 13 boliger.

Prosjektet ligger i et område med moderat omsetningshastighet og forventet noe lang salgstid.

Resultatet fra residualkalkylen må tolkes med forsiktighet. Det er anslåtte erfaringstall med enkle kalkyler og markeds erfaring som er lagt til grunn. Faktiske kalkyler bør innhentes, spesielt for utbygging av veier og infrastruktur.

Total

1 500 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

Tilstede

02.6.2026

Halvard Godø

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

Areal

Kilde

Eieforhold

1531 SULA

74

21

0

3798.2 m²

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Ikke relevant

Adresse

Fiskarstrandvegen

Hjemmelshaver

Unntas offentlighet av diskresjonshensyn.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomten er beliggende ved Fiskarstrandvegen i Sula kommune.

Beskrivelse av tomten

Tomten er beliggende i sydøstlig helling. Tomten inngår i en mindre detaljregulering som vist på reguleringsplankartet.

På tomten er det regulert to vertikaldelte tomannsboliger:

Planlagt bebyggelse vist er på planen. Alle bueiningar skal ha tilgang til 1. etg.

Tomannsbustadar skal vere vertikaldelte.

Maksimal utnyttingsgrad for den aktuelle tomten er sett slik:

BKS1: Maks %BYA=35%.

Maksimale kotehøgder for bygg er sett slik, jfr husnummerering på situasjonsplanen:

BKS1:

- Hus A: Kote 22,5

- Hus B: Kote 19,5

Støytiltak:

Hus B: Lokal skjerming rundt nedsida av huset. Skjermen startar i 1,5 meter høgde mot eigedomsgrense i sør-vest og, aukar raskt til 2,5 meter høgde for resterande lengde.

Skjermen kan avsluttast om lag 1,5 meter i frå garasjen i nord.

Adkomstvei

Det er regulert vei for planområdet, denne med avkjøring fra Fiskarstrandvegen og gjelder for hele planområdet.

3.1 Køyreveg

Køyrevegane innanfor planområdet er merka f_SKV1 – f_SKV3. Ved oppfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking.

f_SKV1 skal vere felles for alle bustadane innanfor planområdet, samt for tilgrensande eigedomar 74/227 og 74/17. Regulert breidde er 5 m inkludert skuldre. I tillegg er det regulert 1,5 m grøfteareal til kvar side. Totalt regulert vegareal har 8 m breidde.

f_SKV2 skal vere felles for BKS1 og tilgrensande eigedomar 74/227 og 74/17. Vegen er tilpassa eksisterande tilkomstvegar, og har varierende breidde.

f_SKV3 skal vere felles avkøyrsløp for bustadar i BKS1. Regulert breidde er 4 m inkludert skuldre.

3.4 Parkering

Området merka f_SPP1 på plankartet er sett av til felles parkeringsplassar for bustadar innanfor planområdet.

Det vises eller til Detaljregulering,

Tilknytning vann

Det må byggjes frem vann til boligene i forbindelse med utbygging av vei.

Tilknytning avløp

Det må byggjes frem avløp til boligene i forbindelse med utbygging av vei.

Reguleringsmessige forhold

Tomten inngår i en mindre detaljregulering for Rørstad datert 05.10.2016, revidert 03.03. 2017.

Kommuneplan

Bolig.

Bygninger på eiendommen

Det er en eldre garasje og en eldre mindre løe på tomten, i plan omtalen og iht til regulerings plankart er disse byggene planlagt revet.

Konsesjonskrav

Nei.

Risiko for radon

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

Nei

Risiko for flom

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

Nei

Risiko for skred

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

Nei

Rekkefølgekrav.

5.1 Etablering av leikeplass

Leikeplassen skal vere opparbeidd og sikra innan ferdigattest eller mellombels bruksløyve kan bli gitt for bustadane.

Andre forhold.

En kan ikke påregne tilkobling/ brukstillatelse på boliger i feltet før renseanlegget på Kongshugen står ferdig. Forhold rundt dette må avklares med kommunen.

De tekniske og reguleringsmessige forhold for tomten henger sammen i en felles løsning med Gnr. 74 Bnr. 29. En må se tomten i sammenheng med denne delen av tomten og det må etableres en utbyggingsavtale for området med eier av denne delen for å kunne realisere en utbygging.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	21.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	09.06.2026		Gjennomgått	1	Ja
Reguleringsplaner/ detaljregulering med planomtale.	05.10.2016		Gjennomgått	28	Ja
Reguleringsplankart.	04.08.2026		Gjennomgått	1	Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

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

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

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

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

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

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

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

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

Markedsverdi

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

Personvern

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

Takstingeniørens rolle

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

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Andre bilder





DETALJREGULERING RØRSTAD, GBNR 74/21 og 74/29

PLANOMTALE

PROSJEKTNR.	1519
DATO	05.10.2016
REV.	03.03.2017

Innhald	side
Forord	3
1. Bakgrunn.....	4
1.1 Lokalisering og avgrensing.....	4
1.2 Formål med planarbeidet	4
2. Planprosess og medverknad.....	5
2.1 Varsel om oppstart av planarbeid	5
2.2 Vidare saksgang og framdriftplan	5
2.3 Vurdering av behov for konsekvensutgreiing	5
3. Rammer for planarbeidet	6
3.1 Kommuneplanens arealdel.....	6
3.2 Gjeldende reguleringsplan	6
3.3 Statlige planretningslinjer og andre aktuelle føringer	6
4. Eksisterande situasjon	7
4.1 Eksisterande bebyggelse og arealbruk	7
4.2 Terrengforhold og vegetasjon	8
4.3 Eigedomsforhold	9
4.4 Trafikkforhold	10
4.5 Grunnforhold	10
4.6 Kulturminne og kulturmiljø	10
4.7 Naturmiljø.....	11
4.8 Rekreasjonsområde og leikeplassar	11
4.9 Teknisk infrastruktur	11
4.10 Sosial infrastruktur.....	11
4.11 Tilgjenge for alle.....	11
4.12 Støyforhold	11
4.13 Luftforureining	11
5. Planomtale.....	12
5.1 Arealfordeling	12
5.2 Tilkomstveg.....	12
5.3 Planlagt utbygging	13
5.4 Illustrasjonsplan.....	15
5.5 Fasadeoppriss	16
5.6 Terrengsnitt	16
5.7 Byggehøgder og byggegrenser	17
5.8 Bygg som skal rivast.....	17
5.9 Støy	17
5.1 Avfallshandtering.....	18
5.2 Universell utforming.....	18
5.3 Løysingar for overvatn.....	18
6. Verknader av planen	19

6.1	Forholdet til kommuneplan og reguleringsplan	19
6.2	Konsekvensar for nabobebyggelse.....	19
6.3	Terreng og landskap	19
6.4	Trafikk	19
6.5	Støy	19
6.6	Naturmiljø.....	20
6.7	Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse.....	20
6.8	Forhold for barn og unge.....	20
6.9	Energibehov og energiforbruk.....	20
7.	Risiko og sårbarheit	21
7.1	Naturgitte forhold og omgivnader	21
7.2	Omgivnader	21
7.3	Verksemdsrisiko	21
7.4	Brann-/ ulykkesberedskap.....	21
7.5	Infrastruktur	21
7.6	Kraftforsyning	21
7.7	Vassforsyning.....	21
7.8	Sårbare objekt	22
7.9	Forureina grunn	22
7.10	Ulovleg verksemd	22
Føresegner		23

Forord

På oppdrag frå Lunden Invest AS er det utarbeidd eit forslag til detaljregulering for eit område på Rørstad i Sula kommune.

Oppdragsansvarleg i Plot arkitekter as er sivilarkitekt Grete Valen Blindheim.

Kontaktperson i Lunden Invest AS er Nils Petter Vegsund.

Kontaktperson i Sula kommune er Per Inge Aakvik.

Ålesund, 05.10.2016, revidert 03.03.2017

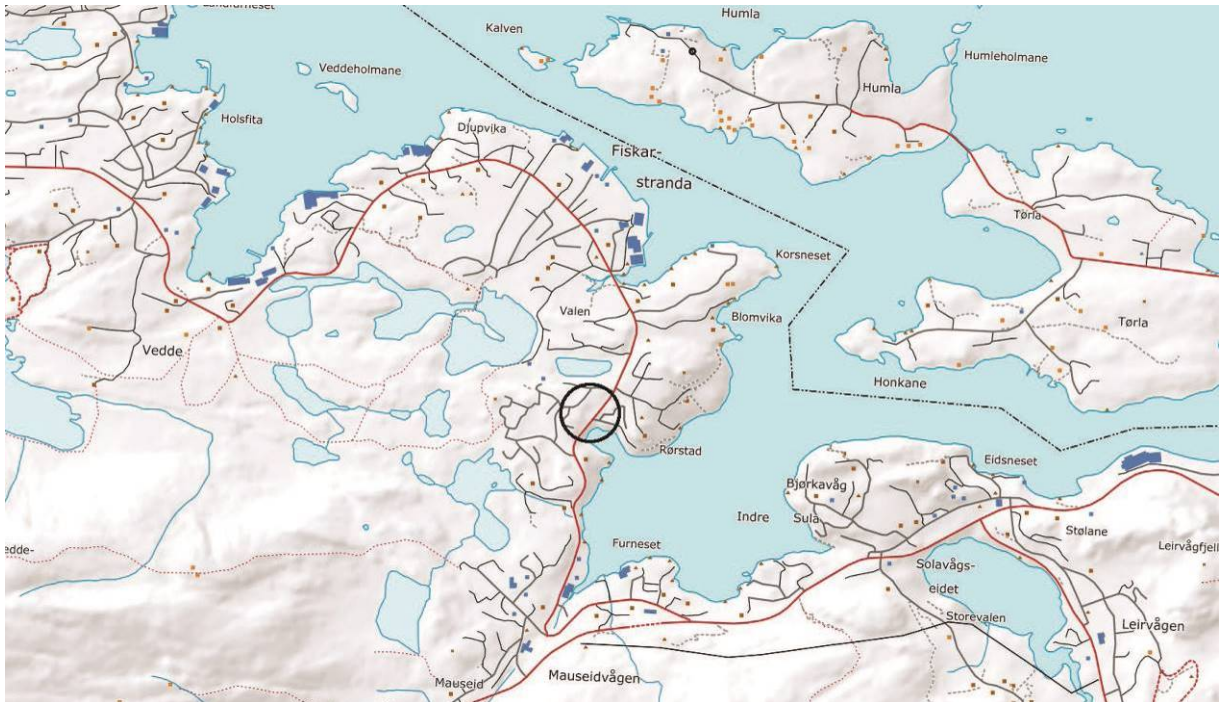

Grete Valen Blindheim

Sivilarkitekt MNAL

1. Bakgrunn

1.1 Lokalisering og avgrensing

Planområdet ligg på Rørstad på Fiskarstranda, inn mot fylkesveg 657. Det omfattar to store einebustadtomter 74/21 og 74/29, samt mindre delar av tilgrensande eigedomar. Totalt er planområdet om lag 8 dekar stort.



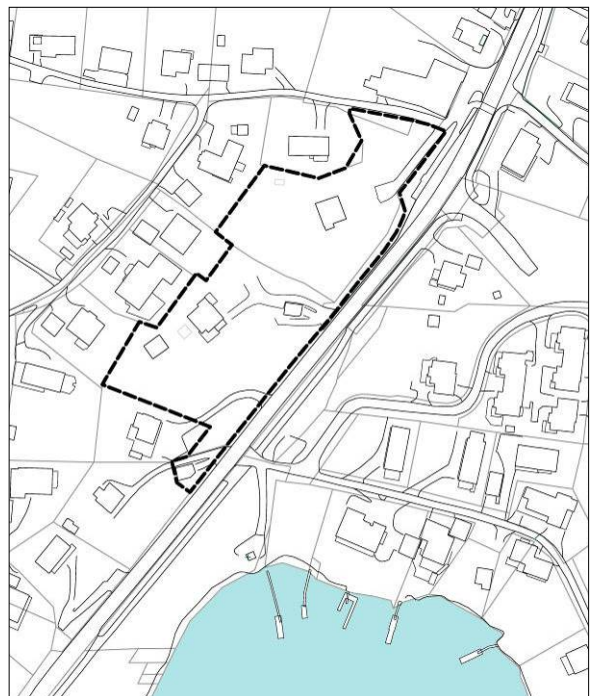
Lokalisering av planområdet.

1.2 Formål med planarbeidet

Målet for planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse i form av vertikaldelte bustader, samt tilhøyrande leikeareal og trafikkareal.

Eitt eksisterande bustadhus skal inngå i planen, og byggast om til ein horisontaldelt tomannsbustad.

Reguleringsendringa blir gjennomført som ei detaljregulering med avgrensing som vist på illustrasjonen.



Avgrensing av planområdet.

2. Planprosess og medverknad

2.1 Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeidet blei kunngjort i Sulaposten 25.02.2016, på Plot arkitekter sine nettsider www.plot-arkitekter.no. og på Sula kommune sine nettsider. Det blei sendt brev til naboar og aktuelle høyringsinstansar. Innkomne merknader er vurdert i eit eige skriv.

2.2 Vidare saksgang og framdriftsplan

For det vidare planarbeidet er det lagt til grunn ei forventa framdrift slik det kjem fram av tabellen under.

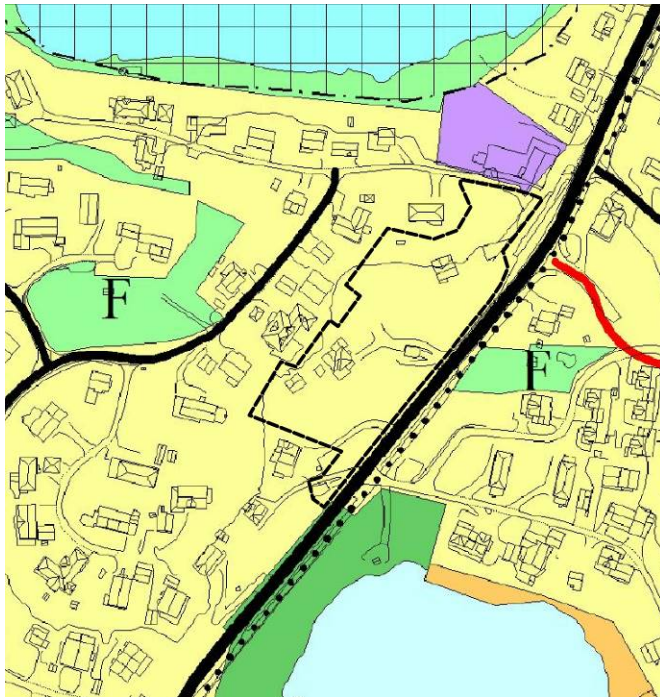
Fasar i planarbeidet	Samarbeid og medverknad	Utarbeiding og behandling	Framdrift
Oppstartsfase	Oppstartsmøte. Vurdering av grunnlagsmateriale og innhald.	Plot arkitekter	Januar 2016
Varsel om oppstart (4 veker)	Sendt til naboar og høyringsinstansar. Kunngjering.	Plot arkitekter	Februar – mars 2016
Arbeid med avklaringar, utarbeiding av planforslag	Innsamling av kunnskap, utgreiing/ vurdering. Utarbeiding av planforslag.	Aktuelle partar, Plot arkitekter	Mars 2016 – september 2016
Politisk behandling av planforslag		Sula kommune, planutvalet	Oktober 2016
Offentleg ettersyn (6 veker)	Kunngjering og varsling av partar	Sula kommune	Oktober – november 2016
Behandling av merknadar, evt. justering av planen	Evt. avklaringar med aktuelle partar	Sula kommune og Plot arkitekter as	Desember 2016
Godkjenning av reguleringsplan		Sula kommune	Mars 2017

Godkjenningstidspunktet er planlagt med atterhald om at det ikkje blir nødvendig med ei vesentleg omarbeiding og nytt offentleg ettersyn av planen.

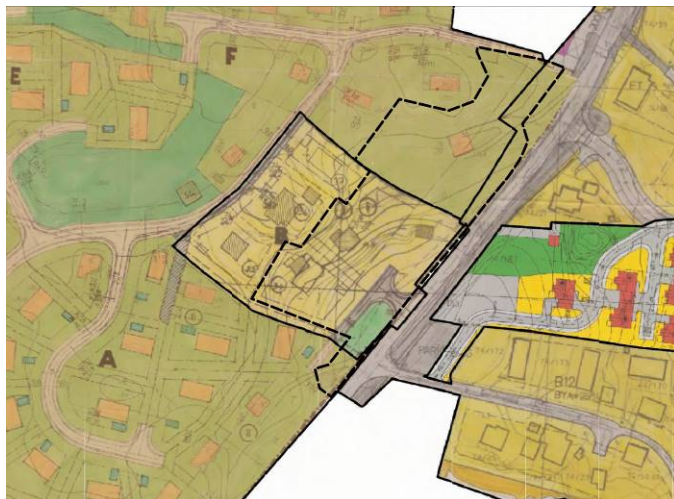
2.3 Vurdering av behov for konsekvensutgreiing

Reguleringsformålet er i samsvar med overordna plan, og det blir derfor ikkje utført konsekvensutgreiing etter plan- og bygningslova.

3. Rammer for planarbeidet



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, med markering av området som nå blir regulert.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, med markering av området som nå blir regulert.

3.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er fra 2015. Området som nå blir regulert er sett av til bustadformål i kommuneplanens arealdel.

3.2 Gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Rørstad fra 1983, med ei endring i 1989, gjelder for planområdet. Planområdet er her sett av til bustadformål.

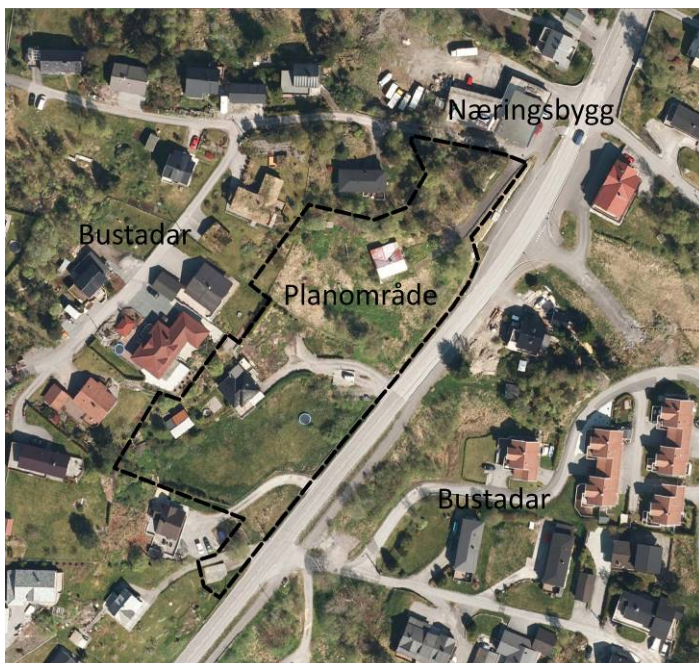
3.3 Statlige planretningslinjer og andre aktuelle føringer

- Rikspolitisk retningslinjer for barn og planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520)
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10)

4. Eksisterende situasjon



Skråfoto frå planområdet sett frå aust.



Arealbruk i tilgrensande område.

4.1 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

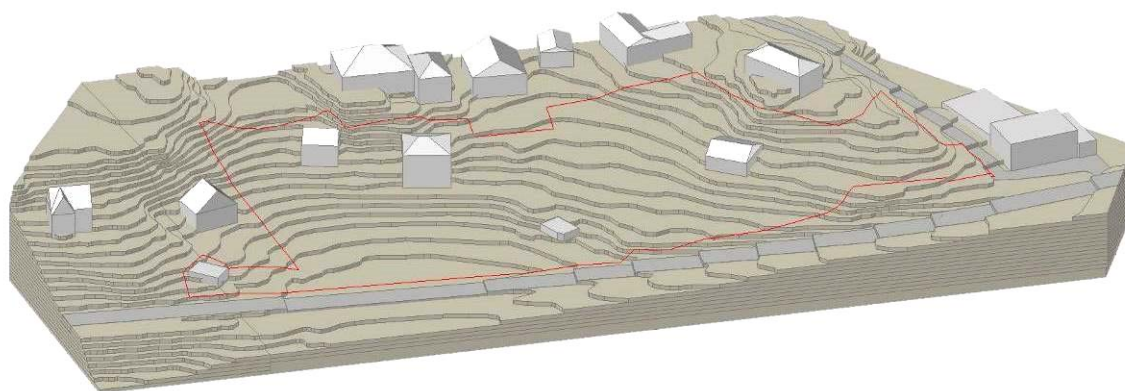
Innanfor planområdet er det i dag to einebustadar med tilhøyrande garasjar og uthus, samt garasje for eigedomen 74/17. Den sørlegaste einebustaden er i god stand, medan den nordlegaste er i dårleg stand og skal rivast.

På alle sider av planområdet er det bustadar, med unntak av eit næringsbygg i nord.

4.2 Terrengforhold og vegetasjon

Terreng i planområdet er skrånande, og mot sør og aust. Høgdeforskjellen frå lavaste punkt ved fylkesvegen og høgaste punkt i nord er om lag 15 m. I nord er det ein markert kolle, der delar av den inngår i planområdet. Fylkesvegen, som går langs plangrensa i aust stig frå kote 8,5 på det lavaste til kote 17 ved nordleg del av planområdet.

Mesteparten av planområdet er hageareal, med grasbakke/plen og ulike hagevekstar. I tillegg er det opp mot høgdedraget i nordleg del større tre og krattprega vegetasjon.



Eksisterande situasjon og terreng, modellert ut frå grunnkartet. Høgde på terrengkotene er 1 m.



Planområdet sett frå sør.

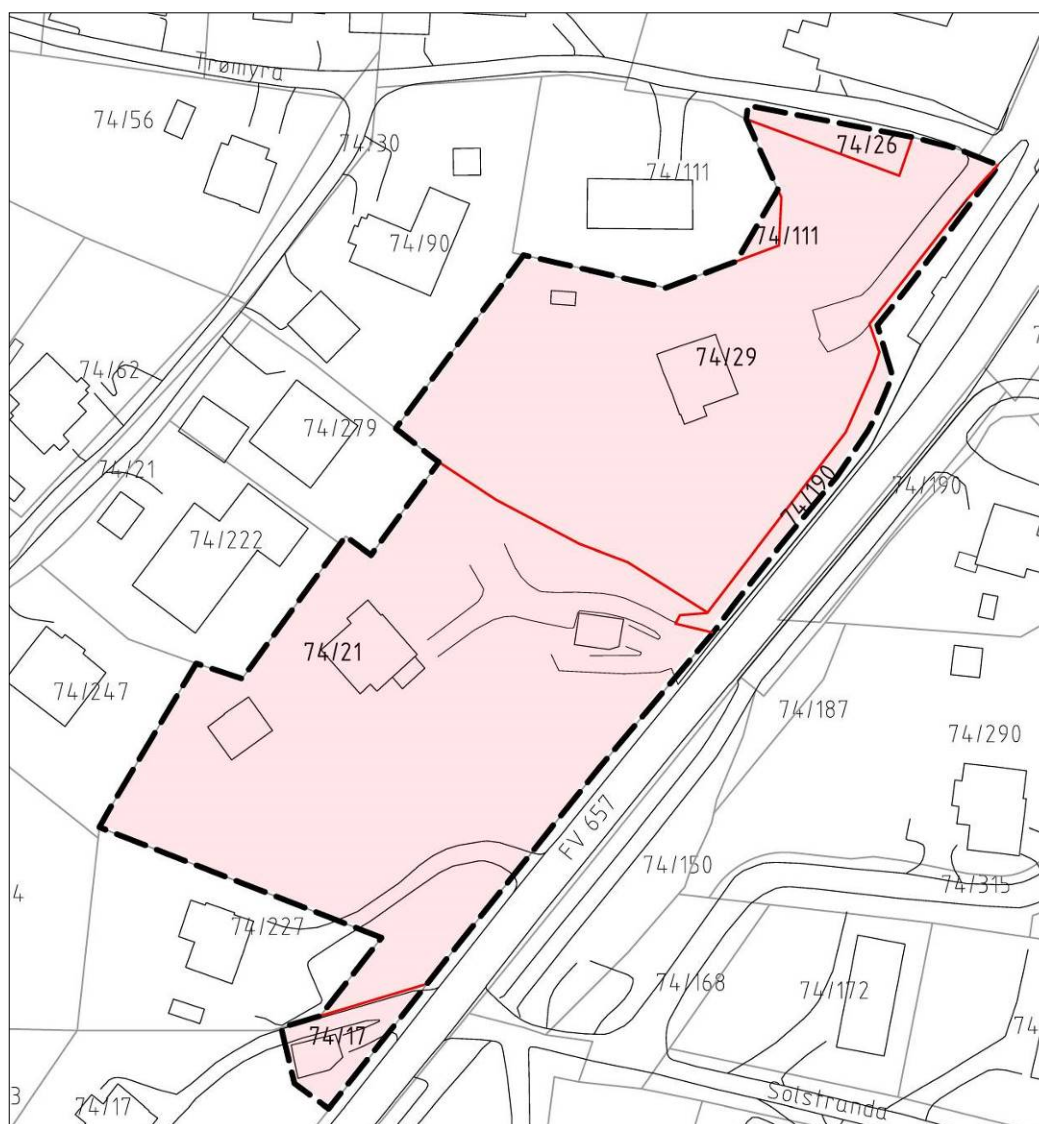


Planområdet sett frå nord.

4.3 Egedomsforhold

Følgjande egedomar er omfatta av planforslaget:

Gnr/bnr	Areal	Eigar
74/17	206 m ²	Inger Marie Strandman
74/21	4364 m ²	Lunden Invest AS
74/26	119 m ²	Starfish Egedom AS
74/29	3524 m ²	Lunden Invest AS
74/111	34 m ²	Per Einar Vegsund
74/190	204 m ²	Sula kommune



4.4 Trafikkforhold

Fiskarstrandvegen - fylkesveg 657 går forbi langs austsida av planområdet. På motsett side av vegen er det gang- og sykkelveg, og fotgjengarovergang like nord for planområdet.

I 2015 blei det registrert ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 6510 køyrety. Veggen har dermed relativt stor trafikk. Det er 50-sone forbi planområdet.

I dag er det innanfor planområdet 3 direkte avkøyrslar frå fylkesvegen, samt 1 avkøyrslar som går via næringseigedomen nord for planområdet.

Kryssområdet ved næringsbygget er registrert som ulykkespunkt. Kryssområdet har i nyare tid blitt utbetra, og har fått fotgjengarovergang.

Skulevegen frå planområdet vere gang- og sykkelvegen langs Fiskarstrandvegen, via den nye fotgjengarovergangen. Skulevegen vil bli 850 m lang frå nordleg del av planområdet.

Busshaldeplass for trafikk i retning Ålesund grensar inn mot planen, og 50 m lenger nord er det busshaldeplass for trafikk i retning Langevåg. Kollektivtilbodet er relativt bra med bussavgang om lag kvar time.



4.5 Grunnforhold

I området er det til dels berg opp i dagen, og dels lausmassar over. Det er ikkje kjend ustabile grunnforhold. Radonfaren er oppgitt som moderat til lav, aktsemdsgrad 1.

(Kjelde: www.gislink.no)

4.6 Kulturminne og kulturmiljø

Fylkeskommunen har vurdert planområdet til å kunne ha potensiale for automatisk freda kulturminne. Det har derfor blitt gjennomført arkeologiske undersøkingar (juli 2016). Det blei ikkje gjort funn i området.

Det er ikkje kulturminne frå nyare tid innanfor planområdet.

4.7 Naturmiljø

Det er ikkje registrert verneverdige eller trua artar innanfor planområdet eller i umiddelbar nærleik. Dei næraste registreringane er i Endrevatnet om lag 100 m nord for planområdet, der det er registrert yngleområde for dvergdykkar og sivhøne. Endrevatnet inngår i Djupvikvatnet/Kringlevatnet verneområde for dyrelivsfreding.

(Kjelde: www.gislink.no)

4.8 Rekreasjonsområde og leikeplassar

Næraste strøksleikeplass ligg i Trømyra nord for planområdet. Tilkomst skjer via bustadvegen Trømyra, om lag 200 m gangavstand frå planområdet i nord. Strøksleikeplassen har eit regulert areal på ca 3,6 daa. Delar av dette arealet er naturområde med skog og kratt, og delar er opparbeidd som ei grusa flate med leikeapparat.

Idrettsplassen Lømyra, med grasbane, kunstgrasbane, ballbinge og leikeplass ligg nord for strøksleikeplassen. Gangavstand til Lømyra frå planområdet i nord er 450 m. Tilkomst skjer via bustadgater.

Planområdet ligg nær Fiskarstrandmarkane/ Veddemarka, med eit nettverk av turstiar.

4.9 Teknisk infrastruktur

Det er etablert ein pumpestasjon for avlaup i Lillevågen, rett nedanfor planområdet. Planområdet kan koble seg på denne.

Straumkabel går langs austre del av planområdet, i vegggrøfta. Vatn ligg også langs fylkesvegen. Fjernvarme er ikkje tilgjengeleg for planområdet.

4.10 Sosial infrastruktur

Det er barnehage og barneskule lokalt i bygda. Avstand til Fiskarstrand skule er om lag 850 m. Rørstadmarka barnehage ligg om lag 500 m vest for planområdet. Barnehagen har 4 avdelingar, og skulen har 1 klasse pr trinn for 1.-7. trinn. Evt. ledig kapasitet på skule og barnehage er ikkje kjent.

4.11 Tilgjenge for alle

Planområdet er relativt bratt, og forholda ligg dermed ikkje godt til rette for tilgjenge for alle.

4.12 Støyforhold

Planområdet er utsett for støy frå fylkesvegen. Cowi har utført støyvurderingar for området i rapporten «Støyutredning Rørstad, Sula» datert 08.09.2016.

4.13 Luftforureining

Det er ikkje kjent problem med luftforureining i eller i nærleiken av planområdet.

5. Planomtale

5.1 Arealfordeling

Planområdet har eit totalt areal på om lag 8,5 dekar, fordelt på dei ulike reguleringsformåla slik tabellen under viser.

Reguleringsformål	Plannemning	Areal, totalt
Frittliggande småhusbebyggelse	BFS1	206 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	BK1 – BK3	5055 m ²
Leikeplass	BLK1	223 m ²
Gangveg	SGS1	83 m ²
Køyreveg	KV1 – KV3	1702 m ²
Parkeringsplass	SPP1	132 m ²
Anna trafikkareal	SVG1 – SVG4	1047 m ²



Arealformål i planforslaget.

svingradius i senterlinje på 10 m i flatt terreng (ved fylkesvegen), og minste svingradius på 12 m i bratt terreng. Snuhammar ved enden av vegen er i samsvar med kommunen si vegnorm.

5.2 Tilkomstveg

Området er relativt bratt, og må av omsyn til trafikktryggleik få tilkomst frå den nedste delen. Dette gir utfordringar med omsyn til framføring av veg, noko som igjen har styrt områdeinndeling og husplassering.

Tilkomstvegen må få lengst mogleg trase frå avkjøyringspunktet opp til øvre nivå, for å unngå at den blir for bratt. I planen er den lagt i ei slyngeform. Den får ei maksimal stigning på 1:10, og blir lagt på fylling i nedre del, og får skjering i øvre del.

Vegen er vist med ei breidde på 5 m medrekna skuldre på kvar side, i samsvar med kravet i kommunen si vegnorm. Grøfteareal på 1,5 m til kvar side kjem i tillegg.

Vegen er planlagt med minste

5.3 Planlagt utbygging

Bygningar

Området er planlagt bygd ut med 13 nye bustadar i form av vertikaldelte tomannsbustadar/kjeda einebustadar. Den eksisterande einebustaden på 74/21 er planlagt utnytta til ein horisontaldelt tomannsbustad. Totalt legg planen til rette for 15 bustadar innanfor plangrensene.

Kvar bustad er planlagt med carport med oppstillingsplass framfor for kvar bueining. Dette dekker kravet til parkering, som er 2 plassar pr bueining. I tillegg er det lagt inn 4 felles parkeringsplassar i nedre del av planområdet.

Bustadane er planlagt i 2 etasjar med utgang til terrasse i øvste etasje. Terrassane kan løysast dels som eigne konstruksjonar og dels på taket av tilgrensande carport.

Plasseringa av bygningane er bestemt av terrenget si orientering og vegtraseen, og er vist på illustrasjonsplanen som planlagt bebyggelse. Det er berre bygningskroppane som er vist på illustrasjonsplanen. I tillegg kjem terrassar og evt mindre takoverbygg, som må tilpassast den enkelte tomtesituasjon i samband med detaljprosjektering.

Leikeplass

Det er sett av eit område på 223 m² til nærleikeplass, sentralt plassert i øvre del av bustadområdet. Leikeplassen ligg godt tilbaketrekt frå fylkesvegen, i den delen av planområdet som er minst støyutsett. Terrenget er relativt flatt, og har gode solforhold.

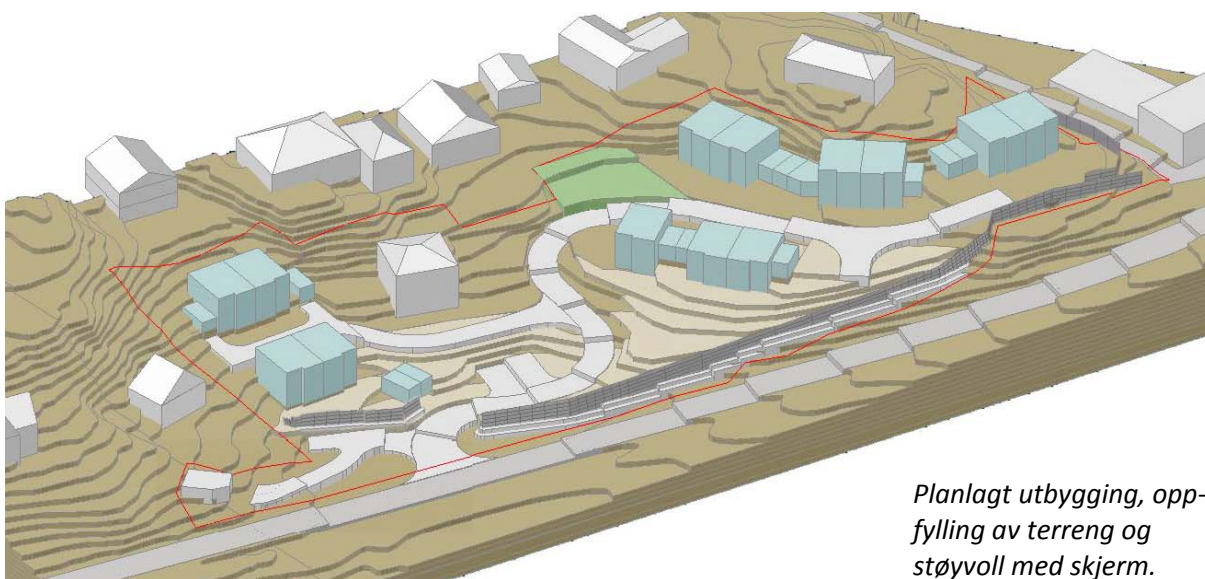
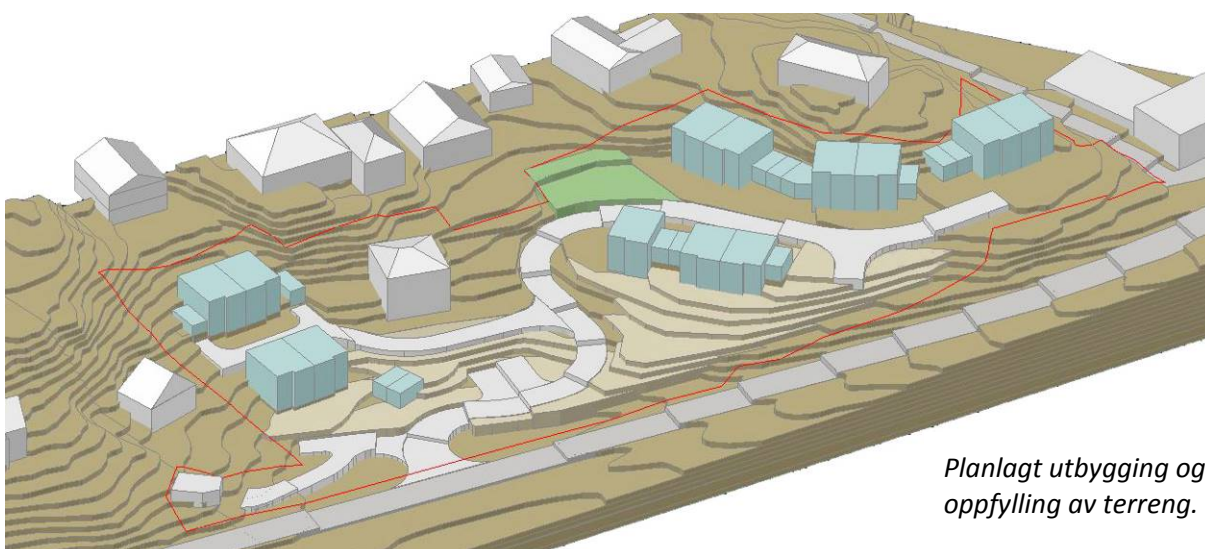
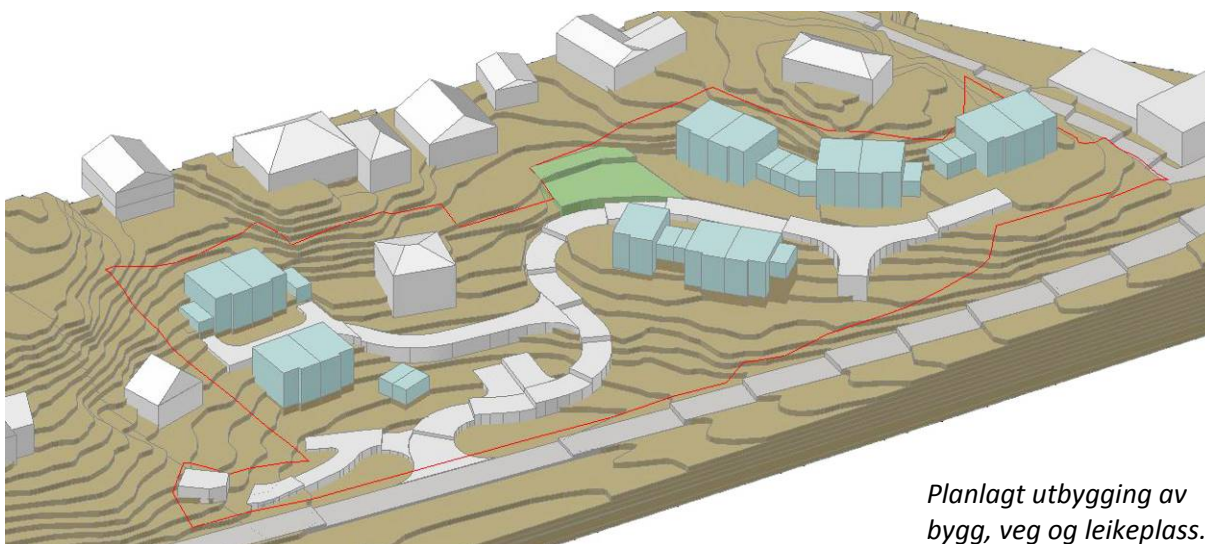
Oppfylling

Terrenget er planlagt oppfylt i nedre del, slik at det følgjer stigninga på vegen, og gir hensiktsmessig uteareal for bustadane.

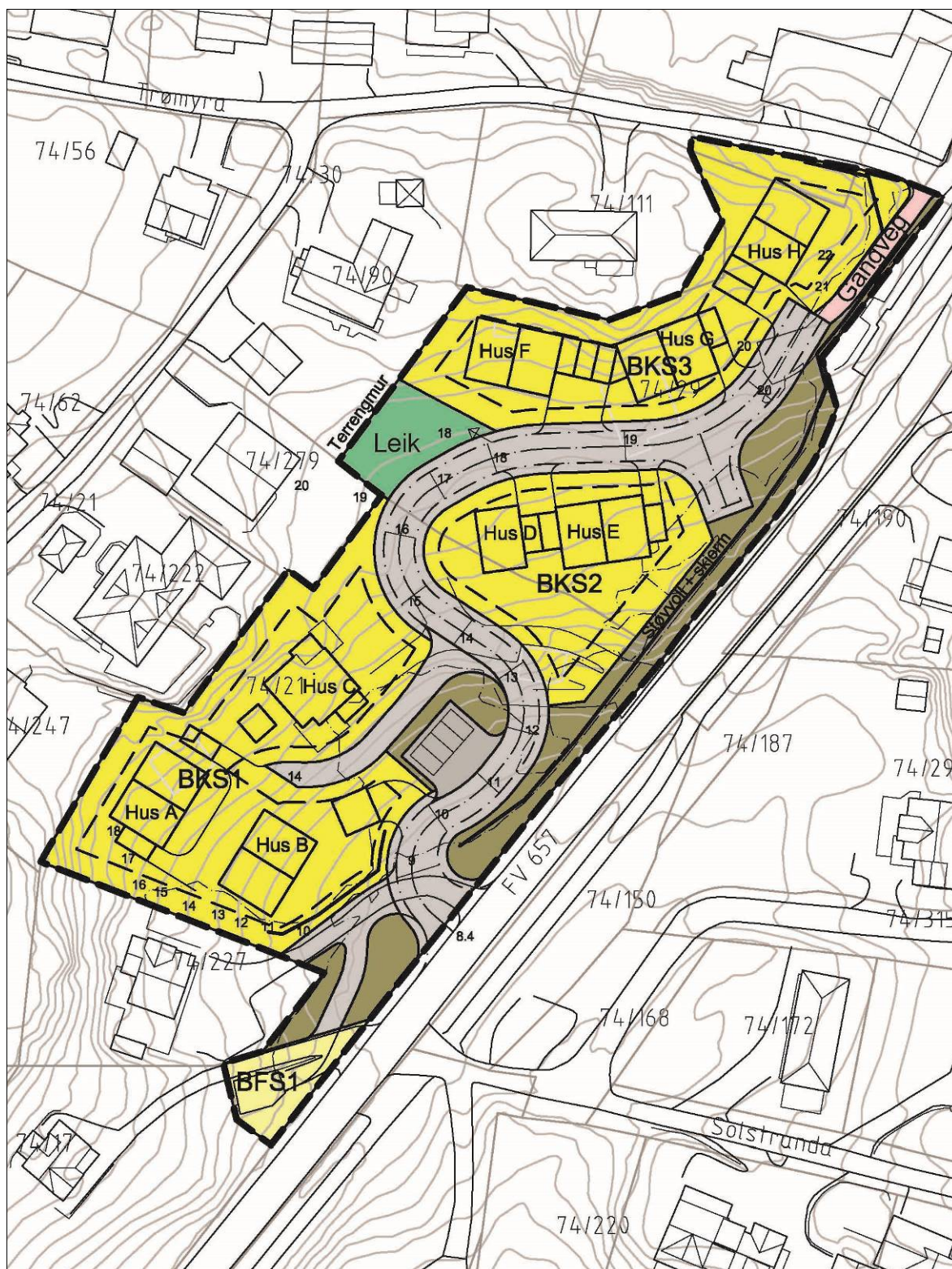
Det naturlege terrenget på leikeplassen der den møter vegen ligg høgare enn vegen. Terrenget på leikeplassen er derfor planlagt seinka med om lag 1 m, med mur i bakkant mot tilgrensande bustadtomt utanfor planen. Leikeplassen får dermed flat tilkomst inn frå vegen i det austre hjørnet. Vestre del får ei skjering ned til vegen, og også denne høgdeforskjellen er tenkt tatt opp med ein terrengmur. Leikeplassen blir sikra mot vegen med gjerde.

Støyvoll og støyskjerm

Det er planlagt etablert støyvoll og støyskjerm langs fylkesvegen, i samsvar med tiltak omtalt i støyrapport frå Cowi, datert 10.02.2017.



5.4 Illustrasjonsplan



Illustrasjonsplanen viser planlagt bebyggelse.

5.5 Fasadeoppriss

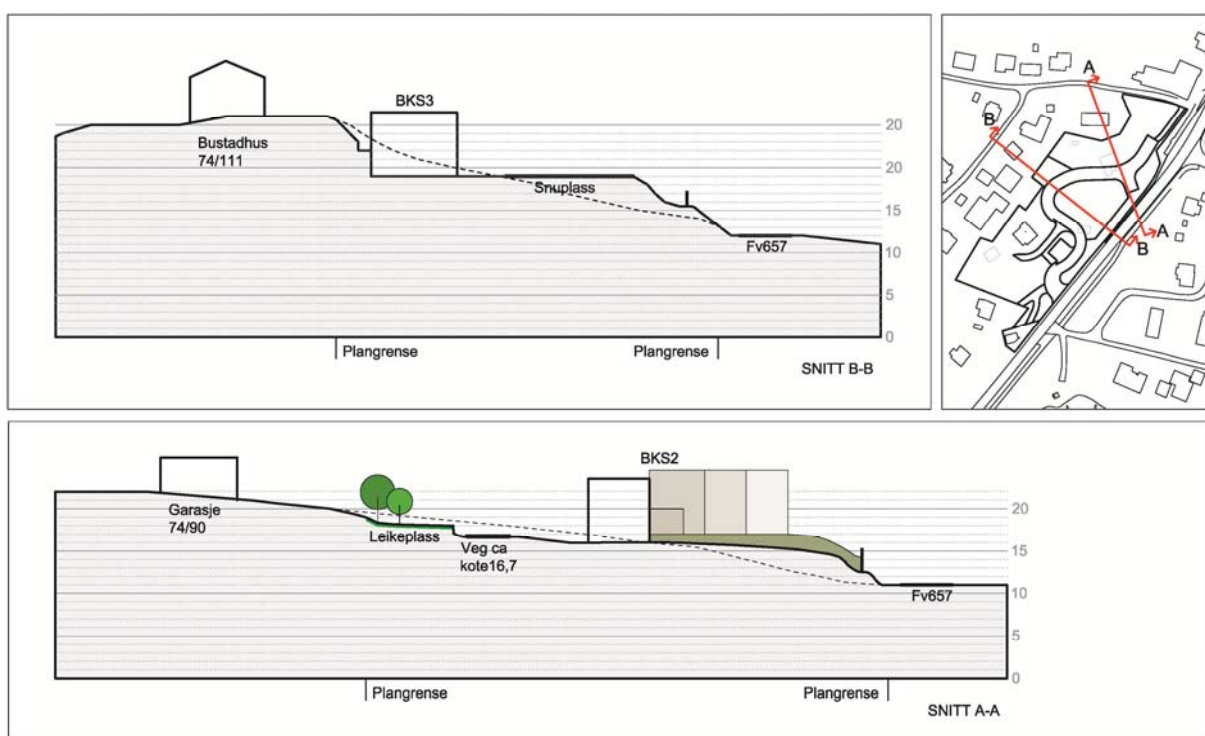


Fasadeoppriss mot sør viser planlagt bebyggelse i lys blå farge, med markering av høgde for golv i underetasje. Høgdene på eksisterende bebyggelse er henta frå det digitale kartgrunnlaget.



Fasadeoppriss mot vest.

5.6 Terrengsnitt



5.7 Byggehøgder og byggegrenser

Det er tatt utgangspunkt i at tomtene kan byggast ut med to fulle etasjar. Maksimale kotehøgde for bygg er oppgitt for kvart hus i det enkelte delområdet. Intensjonen med kotesettinga er at det skal vere rom for 2 etasjes bygg med flatt tak eller pulttak, på eit passende terrengnivå i forhold til tilkomstvegen.

Det er opna for at mindre bygningsdelar kan gå opp til 0,5 m høgare enn oppgitt kotehøgde.

Byggeområda er på grunn av vegføringa ulike i breidde og storleik. Det øvste bustadområdet blir relativt smalt, og her er maksimal utnyttingsgrad sett til 40% BYA. Dei to andre byggeområda har utnyttingsgrad sett til maks 35% BYA.



Ytre byggegrenser er sett til 4 m frå formålsgrensa, og 15 m frå senterlinje av fylkesvegen. Internt i feltet er det sett 2,5 m byggegrense mot regulert vegareal.

5.8 Bygg som skal rivast

Bustadhuset på 74/29 og løa på 74/21 skal rivast, samt garasjen på 74/21.

Bygg som skal rivast er markert med raud ring.

5.9 Støy

Støyvurderinga utført av Cowi viser at utan skjermingstiltak vil det meste av planområdet mot Fv 657 vil ligge i gul støysone frå vegtrafikk med $L_{den} > 55$ dB, utan tiltak. Eitt av dei planlagde bygga vil kome innanfor raud støysone, jfr Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støynivå ved fasade utan tiltak varierar frå $L_{den} < 55$ dB til 66 dB.

Alle bygga får tilgang til stille side frå vegtrafikk i retning nord-vest. Cowi rår til at det blir utført støyskjermingstiltak i form av voll og støyskjerm langs Fv 657, for å redusere støybelastninga på uteområda og på støyutsette fasadar.

Ekvivalent støynivå utanfor fasaden for dei mest utsette bustadane er av ein slik storleik at krav til lydisolasjon må vurderast nærare når volum av rom, areal på støyutsett fasade og storleik på vindauger er endeleg bestemt.



Illustrasjonen er henta frå Cowi si støyyvurdering, og viser støysituasjonen før og etter skjermingstiltak.

5.1 Avfallshandtering

Det er planlagt separat avfallsløysing for kvar bustad, og vegen er dimensjonert med snuplass for søppelbil.

5.2 Universell utforming

Det ligg til rette for universelt utforma tilkomst og livsløpsstandard for bustadane i BKS2, dvs at alle hovudfunksjonane er plassert på inngangsplanet.

I dei øvrige områda vil inngangspartiet ligge i underetasjen, som på grunn av terrengforskjellane på tomte blir delvis under bakkenivå. Det blir dermed ikkje plass til både soverom og stue/kjøkken med tilfredsstillande lysforhold på inngangsplanet.

Tilkomsten til leikeplassen frå SKV1 vil bli universelt utforma.

5.3 Løysingar for overvatn

Det er ikkje planlagt særskilte løysingar for overvatn. Overvatnet er tenkt ført inn på spillvassleidningar, som knytter seg på overordna leidningsnett ved fylkesvegen.

6. Verknader av planen

6.1 Forholdet til kommuneplan og reguleringsplan

Arealformålet bustad er i tråd med kommuneplanen og reguleringsplanen for området.

Planforslaget legg opp til relativ høg arealutnytting. Best mogleg arealutnytting i områda som blir bygde ut er eit uttalt mål i kommuneplanen.

Utbygginga ligg tett opp til kollektivtraseen gjennom bygda, og legg til rette for at fleire kan nytte seg av buss. Dette er i samsvar med overordna nasjonale føringar.

6.2 Konsekvensar for nabobebyggelse

Den planlagde bebyggelsen blir liggande lavare i terrenget enn eksisterande nabobebyggelse, noko modellbilda og fasadeopprissa viser. Den vil ikkje stenge for utsikta til nokon, eller ta sol frå nokon. Vidare blir det etablert ein eigen ny tilkomstveg til området, slik at den nye bebyggelsen ikkje vil føre til auka trafikkbelastning forbi nabobebyggelse.

Det er derfor vurdert at den planlagde bebyggelsen får liten innverknad på nabobebyggelsen.

6.3 Terreng og landskap

Planen legg opp til relativt stor terrengbearbeiding i form av oppfylling. Både nedre del av tilkomstvegen og ein del tomteareal vil bli liggande på fylling. I tillegg blir det noko skjering knytt til vegen og i bakre del av leikeplassen, samt skjeringar i bakkant av dei øvste husa.

Desse terrenginngrepa vil i liten grad gi negative verknader i landskapet på grunn av den skjermingstiltaka mot støy, som uansett må gjennomførast ved bustadutbygging i dette området.

Det mest dominerande tiltaket i terrenget vil bli støyvullen med skjerm.

Ein vil ikkje få fjernverknad av den planlagde oppfyllinga. Det er i føresegnene stilt krav til kvaliteten på massane ved oppfylling.

6.4 Trafikk

Planområdet har i dag fleire direkteavkøyrslar til fylkesvegen. Desse blir med planforslaget samla i ei felles avkøyrslar, noko som er svært gunstig med tanke på trafikktryggleik.

Det bratte terrenget i planområdet gjer at kravet i kommunen si vegnorm om minimum svingradius på 30 m er ikkje mogleg å oppnå. Det er likevel ei svært avgrensa trafikkmengd som vil nytte vegen, og internvegen er vurdert som tilfredsstillande for det formålet den skal tene.

6.5 Støy

Alle bygga får tilgang til stille side frå vegtrafikk i retning nord-vest. Med støyskjermingstiltak som foreslått av Cowi blir støysituasjonen forbetra, og er vurdert å kunne kome innanfor krava i Miljøverndepartementet si retninglinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Ekvivalent støynivå utanfor fasaden for dei mest utsette bustadane er likevel av ein slik storleik at krav til lydisolasjon må vurderast nærare når volum av rom, areal på støyutsett fasade og storleik på vindauge er endeleg bestemt.

6.6 Naturmiljø

Det er ikkje vurdert at planen vil ha negative verknader på naturmangfaldet.

6.7 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Idrettsplass og strøksleikeplass ligg i gangavstand, og det same gjer Fiskarstrandmarkane/Veddemarka, med eit nettverk av turstiar.

Planen legg til rette for sosialt samver på leikeplassen, gode forhold for gåande og nærleik til idrettsplass og tur- og rekreasjonsområda i Markane. Tilkomsten til kollektivnettet er god, med busshaldeplass grensende til planområdet og gangveg/fortau fram til busshaldeplass. Planen er vurdert å ivareta omsynet til folkehelse.

6.8 Forhold for barn og unge

Leikeplassen i planområdet er lokalisert sentralt i bustadområdet, med gode solforhold og god skjerming mot trafikkstøyen frå fylkesvegen. Det blir trafikk frå 9 bustadar forbi leikeplassen. Dette er ikkje vurdert å gi støymessige ulemper, men leikeplassen må sikrast med gjerde for å forebygge trafikkfare. Innegjerding vil også sikre fall frå terrengmur ned til tilkomstvegen i sørleg del av leikeplassen.

Leikeplassen får flat tilkomst frå tilgrensande vegareal i austre hjørne, og får elles tilfredsstillande stigningsforhold i seg sjølv. Leikeplassen har ein storleik og ei utforming som er vurdert å fungere godt til formålet.

Næraste strøksleikeplass ligg om lag 200 m i gangavstand frå planområdet. Strøksleikeplassen har eit regulert areal på ca 3,6 daa. Delar av dette arealet er naturområde med skog og kratt, og delar er opparbeidd som ei grusa flate med leikeapparat. Dette er vurdert å vere tilfredsstillande.

Skulevegen frå planområdet til barneskulen vil bli 850 m lang, og vil gå på gang-/sykkelveg heile strekninga. Til ungdomsskule blir elevane skyssa med buss. Skulevegen er vurdert å vere trygg.

6.9 Energibehov og energiforbruk

Det ligg ikkje til rette for tilknytning til fjernvarmeanlegg for bustadar i planområdet. Nye bustadar vil måtte oppfylle energikrava til teknisk forskrift TEK 10.

7. Risiko og sårbarheit

Det er her vurdert i kva grad reguleringsplanen kan føre til ei endring av risiko og sårbarheit i området. Sjekklista utarbeidd av fylkesmannen i Møre og Romsdal er nytta som grunnlag.

7.1 Naturgitte forhold og omgivnader

Det er ikkje kjent særskilt risiko knytt til naturgitte forhold som rasfare, ustabile grunnforhold, flaum eller ekstremver i planområdet.

7.2 Omgivnader

Det er ikkje kjent særskilt risiko eller fare knytt til omgivnadane, som regulerte vassmagasin, terrengformasjonar eller liknande. Det er ikkje vurdert at tiltaket (utbygging/drenering) vil kunne føre til overfløyming i lågareliggande område.

7.3 Verksemdsrisiko

Planen omfattar ikkje verksemdar med farlege anlegg, og det ligg heller ingen i nærleiken.

7.4 Brann-/ ulykkesberedskap

Det er ikkje kjent særskilte forhold i området knytt til brann- og ulykkesberedskap.

Området har tilstrekkeleg sløkkevassforsyning. Tilkomsten for utrykningskøyrety vil bli god.

7.5 Infrastruktur

Kryssområdet nord for planområdet har vore eit ulykkespunkt. Området er utbetra og fotgjengarovergang er etablert i nyare tid. Vi er ikkje kjent med at det har vore trafikkulykker i dette området etter utbetringa.

Det er ikkje transport av farleg gods til eller gjennom området, men ein må anta at alle typer gods kan bli transportert på fylkesvegen. Det er ikkje vurdert at utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer kan utgjere ein risiko for området.

7.6 Kraftforsyning

Området er ikkje påverka av magnetfelt frå høgspenlinjer, og det er ikkje kjent annan risiko knytt til kraftforsyninga i området. Tiltaket vil ikkje endre forsyningstryggleiken i området.

7.7 Vassforsyning

Det er tilstrekkeleg vassforsyning i området for den planlagde utbygginga. Tiltaket ligg ikkje i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt.

7.8 Sårbare objekt

Bortfall av tenester som elektrisitet, teletenester, vassforsyning eller renovasjon/spillvatn vil vere problematisk for bustadområdet, men ikkje kritisk. Planområdet omfattar ikkje drikkevatn, særskilte brannobjekt, omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar eller andre sårbare objekt.

7.9 Forureina grunn

Det er ikkje kjend forureina grunn i planområdet, eller annan vesentleg påverknad som følgje av tidlegare bruk av området.

7.10 Ulovleg verksemd

Tiltaket er i seg sjølv ikkje eit sabotasje- eller terrormål. Det er ikkje kjent potensielle sabotasje- eller terrormål i nærleiken.

FØRESEGNER

DETALJREGULERING RØRSTAD, GBNR 74/21 OG 74/29

Føresegner datert 05.10.2016, revidert 03.03.2017

Plankart, datert 05.10.2016

1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som **detaljregulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

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

- Frittliggende småhusbebyggelse BFS (sosikode 1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse BKS (sosikode 1112)
- Leikeplass BLK (sosikode 1610)

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

- Køyreveg SKV (sosikode 2011)
- Gang-/sykkelveg SGS (sosikode 2015)
- Annan veggrunn SVG (sosikode 2019)
- Parkering SPP (sosikode 2082)

Hensynssoner (pbl §12-5 nr. 3)

- Frisiktsone (sosikode 140)
- Raud støysone (sosikode 210)
- Gul støysone (sosikode 220)

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Planen omfattar eit mindre område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, merka BFS1 på plankartet. BFS1 inngår som ein del av einebustadtomta 74/17, regulert i Reguleringsplan for Rørstad, og skal følgje reguleringsføresegnene for denne planen.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

I områda **BKS1 – BKS3** kan det førast opp konsentrert bustadbebyggelse i form av tomannsbustadar, rekkehus, kjeda einebustadar eller liknande med tilhøyrande garasje/carport.

Planlagt bebyggelse vist er på planen. Alle bueiningar skal ha tilgang til 1. etg.
Tomannsbustadar skal vere vertikaldelte.

Bustadane i BKS2 skal ha livsløpsstandard.

Maksimal utnyttingsgrad for kvart delområde er sett slik:

BKS1: Maks %BYA=35%.

BKS2: Maks %BYA=35%.

BKS3: Maks %BYA=40%.

Maksimale kotehøgder for bygg er sett slik, jfr husnummerering på situasjonsplanen:

BKS1:

- Hus A: Kote 22,5
- Hus B: Kote 19,5
- Hus C: Kote 24,7 (tilsvarande eksisterande bygg)

BKS2:

- Hus D: Kote 24
- Hus E: Kote 25

BKS3:

- Hus F: Kote 26
- Hus G: Kote 27
- Hus H: Kote 28

For mindre bygningsdelar kan byggehøgda aukast med 0,5 m over oppgitt kotehøgde.

Bygga skal førast opp med delvis nedgravd underetasje.

Bygg skal førast opp innanfor byggegrenser markert på plankartet. Garasjar kan byggast inn til 1 m frå formålsgrensa.

Parkeringskravet er 2 plassar pr bueining, der 1 skal vere overdekt. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarende byggearealet blir tatt i bruk.

Ved utfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking. I samband med byggemelding skal det visast terrengsnitt gjennom tomte, som viser eventuelle murar og skjering/ oppfylling.

Fargebruken på ytterveggar og tak skal vere avdempa.

Støytiltak:

Hus B: Lokal skjerming rundt nedsida av huset. Skjermen startar i 1,5 meter høgde mot eigedomsgrense i sør-vest og, aukar raskt til 2,5 meter høgde for resterande lengde. Skjermen kan avsluttast om lag 1,5 meter i frå garasjen i nord.

Hus D og E: For uteområdet nedanfor hus D og E, kan terrenget fyllast opp til kotehøgde 15, og avsluttast i ein voll/mur mot fylkesvegen. Det utfylte området må ikkje overstige

høgdekotene som er vist i støysonekartet. Langs kanten av det oppfylte terrenget mot fylkesvegen må støyskjermen førast opp i 2,5 meter høgde, og følgje terrenget nedover mot avkøyrsla for å redusere støypåkjenninga til kvit støysone. For skjermen som går vidare oppover langs berget er 2,2 meter høgde tilstrekkeleg.

Hus H: Det skal etablerast ein 2 meter høg støyskjerm rundt nord-austsida av tomta, utforma slik at det er opning for gangvegen. Det er viktig at skjermen går et stykke parallelt med skjermen langs fylkesvegen (ca. 4 meter overlapp), for å oppretthalde skjermingseffekten.

Skjermene må ha flatevekt 12 -15 kg/m², og skal utførast samanhengande og tett mot underlaget. Skjermen være av glas/pleksiglas, så lenge krav til flatevekt er tilfredsstillt.

Dersom det blir planlagt balkongar der støynivået ligg over grenseverdien, må desse skjermast lokalt med tett rekkverk (f.eks. glas), og med evt. absorbentar under tak.

2.3 Leikeplass

Området merka f_BLK1 på plankartet er sett av til felles leikeplass. Leikeplassen skal vere felles for bustadane innanfor planområdet.

Tilkomsten til leikeplassen frå f_SKV1 skal vere universelt utforma. Terrenget på leikeplassen skal bearbeidast med utgangspunkt i høgda på tilkomstvegen ved inngangen, slik at leikeplassen får ei hensiktsmessig utforming og helningsgrad. Minst 40% av arealet mår vere flatt, dvs ha helning mindre enn 1:20. Ved oppfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking. Høgdeforskjellar kan takast opp med mur. Leikeplassen skal sikrast med gjerde.

Området skal tilretteleggast for leik, og kan opparbeidast med leikeapparat, trapper, murar og liknande. Leikeplassen skal som minimum ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Leikeplassen skal vere opparbeidd innan ferdigattest eller mellombels bruksløyve kan bli gitt for bustadane.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Køyreveg

Køyrevegane innanfor planområdet er merka f_SKV1 – f_SKV3. Ved oppfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking.

f_SKV1 skal vere felles for alle bustadane innanfor planområdet, samt for tilgrensande eigedomar 74/227 og 74/17. Regulert breidde er 5 m inkludert skuldre. I tillegg er det regulert 1,5 m grøfteareal til kvar side. Totalt regulert vegareal har 8 m breidde.

f_SKV2 skal vere felles for BKS1 og tilgrensande eigedomar 74/227 og 74/17. Vegene er tilpassa eksisterande tilkomstvegar, og har varierende breidde.

f_SKV3 skal vere felles avkøyrsløse for bustadar i BKS1. Regulert breidde er 4 m inkludert skuldre.

3.2 Gang-/sykkelveg

Område SGS1 er sett av til gang-/sykkelveg.

3.3 Annan veggrunn

Områda for annan veggrunn omfattar sideareal til veg, og skal opparbeidast samtidig med tilgrensande vegareal.

Område SVG1 kan ved behov nyttast som manøvreringsareal.

3.4 Parkering

Området merka **f_SPP1** på plankartet er sett av til felles parkeringsplassar for bustadar innanfor planområdet.

4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona. Regulerte frisiktsoner er merka H140_1 – H140_3 på plankartet.

4.2 Raud støysone

Raud støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som H210_1.

Føresetnad for utstrekning av støysona er at det blir gjennomført tiltak i samsvar med støyvurdering utført av Cowi, datert 08.09.2016.

Det skal etablerast støyvoll og støyskjerm langs Fv 657, som vist på plankartet. Høgdekote på topp skjerm er oppgitt på støysonekartet i rapporten. Skjerminga kan utførast som ein 1,5 meter høg voll med ein 2,5 meter høg støyskjerm oppå. Høgdekombinasjonen av voll og skjerm er valfritt, så lenge høgdekote på topp av skjerm er i samsvar med støysonekartet. Skjermen må ha ei flatevekt på 12 -15 kg/m², og utførast samanhengande og tett mot underlaget. Skjermen kan utførast av glas/pleksiglas innanfor oppgitt flatevekt. Balkongar der støynivået ligg over grenseverdien må skjermast lokalt med tett rekkverk (td glas), og med evt. absorbentar under tak.

Bygningar i planområdet skal ha ei stille side. Støynivå på privat og felles uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk skal vere L_{den} 55 Db eller lågare.

4.3 Gul støysone

Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som H220_1 og H220_2.

Føresetnad for utstrekning av støysona er at det blir gjennomført tiltak i samsvar med støyvurdering utført av Cowi, datert 10.02.2017, og som skildra over i pkt. 2.2 og 4.2.

For bygningar som ligg inn mot gul støyzone må krav til lydisolasjon må vurderast nærare i samband med byggesøknad, når volum av rom, areal på støyutsett fasade og storleik på vindauge er endeleg bestemt.

Bygningar i planområdet skal ha ei stille side. Støynivå på privat og felles uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk skal vere L_{den} 55 Db eller lågare.

5 REKKEFØLGJEKRAV

5.1 Etablering av leikeplass

Leikeplassen skal vere opparbeidd og sikra innan ferdigattest eller mellombels bruksløyve kan bli gitt for bustadane.

Gebyr kr. 5,-
Betalt

Sak nr. 408 / 62.

74/21

Ludolf Tranvåg, Valebukt.

Ad. Plasering av garasje, Valbukt.

Saken ble behandlet av bygningsrådet på møte den 4/10 -62. Det ble vedtatt at garasjen skulle plasseres 15 m fra senterlinje av bygdevegen. I skriv av 10/10 - 62 søker herr Tranvåg om å få plassert garasjen 11.70 m fra senterlinje. Etter vegloven må garasjen ha en avstand på 7.5 m fra vegkant. Vegbredden på dette sted er ikke over 6.0 m. Med den påtenkte avstand på 11.7 m skulle en få lovlig avstand, men den er ikke tilfredstillende for fremtiden.

En bemerker at innkjøringen på bygdevegen blir svært uoversiktlig og farlig.

Etter bygningssjefens mening skulle det ikke ha vært noen garasje på denne tomten.

Innstilling :

"Bygningsrådet finn å kunne gi midlertidig godkjennelse av den anmeldte garasje med plassering i en avstand fra vegmidten på 11.7 m. Det må innsendes tinglest erklæring om at garasjen vil bli fjernet uten utgift for det offentlige når dette blir nødvendig etter bygningsrådets skjønn.

I tilfelle avkjørselen fra bygdevegen skal utvides må det innhentes løyve til dette hos Statens Vegkontor, Molde.

Hand-drawn map of a field with various measurements and labels. The map is oriented with a dashed line indicating a boundary or path. Key features include:

- Top Left:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Top Center:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Top Right:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Middle Left:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Middle Center:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Middle Right:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Bottom Left:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Bottom Center:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Bottom Right:** A rectangular area labeled "Kstra foosterkuning 12^m km".
- Labels:**
 - "Post 2" (multiple locations)
 - "Post 3"
 - "Post 4"
 - "Post 5"
 - "Post 6"
 - "Post 7"
 - "Post 8"
 - "Post 9"
 - "Post 10"
 - "Post 11"
 - "Post 12"
 - "Post 13"
 - "Post 14"
 - "Post 15"
 - "Post 16"
 - "Post 17"
 - "Post 18"
 - "Post 19"
 - "Post 20"
 - "Post 21"
 - "Post 22"
 - "Post 23"
 - "Post 24"
 - "Post 25"
 - "Post 26"
 - "Post 27"
 - "Post 28"
 - "Post 29"
 - "Post 30"
 - "Post 31"
 - "Post 32"
 - "Post 33"
 - "Post 34"
 - "Post 35"
 - "Post 36"
 - "Post 37"
 - "Post 38"
 - "Post 39"
 - "Post 40"
 - "Post 41"
 - "Post 42"
 - "Post 43"
 - "Post 44"
 - "Post 45"
 - "Post 46"
 - "Post 47"
 - "Post 48"
 - "Post 49"
 - "Post 50"
 - "Post 51"
 - "Post 52"
 - "Post 53"
 - "Post 54"
 - "Post 55"
 - "Post 56"
 - "Post 57"
 - "Post 58"
 - "Post 59"
 - "Post 60"
 - "Post 61"
 - "Post 62"
 - "Post 63"
 - "Post 64"
 - "Post 65"
 - "Post 66"
 - "Post 67"
 - "Post 68"
 - "Post 69"
 - "Post 70"
 - "Post 71"
 - "Post 72"
 - "Post 73"
 - "Post 74"
 - "Post 75"
 - "Post 76"
 - "Post 77"
 - "Post 78"
 - "Post 79"
 - "Post 80"
 - "Post 81"
 - "Post 82"
 - "Post 83"
 - "Post 84"
 - "Post 85"
 - "Post 86"
 - "Post 87"
 - "Post 88"
 - "Post 89"
 - "Post 90"
 - "Post 91"
 - "Post 92"
 - "Post 93"
 - "Post 94"
 - "Post 95"
 - "Post 96"
 - "Post 97"
 - "Post 98"
 - "Post 99"
 - "Post 100"

Post 5

467. Reg.

Post	Anteil	Sum.	Koppl. 50
1	30	12 ⁰⁰ / ₁₀₀ 530	—
2	90	12 ⁰⁰ / ₁₀₀ 1.-	—
3	30	12 ⁰⁰ / ₁₀₀ 530	—
4	21	8 ⁰⁰ / ₁₀₀ 720	—
5	4	16 ⁰⁰ / ₁₀₀ 430	—

29/8/84

M. leucophaea

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokat Tarjei Aasen AS	Place for tinglysningsstempel  Doknr: 375058 Tinglyst: 29.03.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: LAngelandsvegen 51	
Postnummer: 6010 Poststed: Ålesund	
Fødselsnr./Org.nr. 998468272 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Lillebøen AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 926552015

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1531	Kommunenavn Sula	Gnr. 74	Bnr. 21	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 1531	Kommunenavn Sula	Gnr. 74	Bnr. 364	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
	

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eiendommen gis rett til å benytte vei over eiendommen 1531/74/21 jfr vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

 Lars Brusdal

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokat Tarjei Aasen AS	Place for tinglysningsstempel  Doknr: 375026 Tinglyst: 29.03.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Langlandsvegen 51	
Postnummer: 6010 Poststed: Ålesund	
Fødselsnr./Org.nr. 998468272 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Lillebøen AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 926552015

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 1531	Kommunenavn Sula	Gnr. 74	Bnr. 21	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 1531	Kommunenavn Sula	Gnr. 74	Bnr. 29	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
	

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

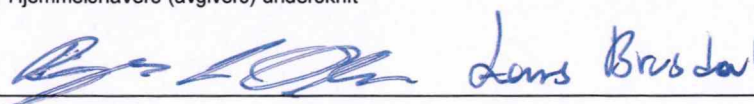
Eiendommen 1531/74/29 gis rett til å benytte vei jfr kart.
 Eiendommen må betale sin andel av utbygging av vei fra Fylkesvei 657 til grense mellom 74/21 og 74/29.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja ☐ Nei

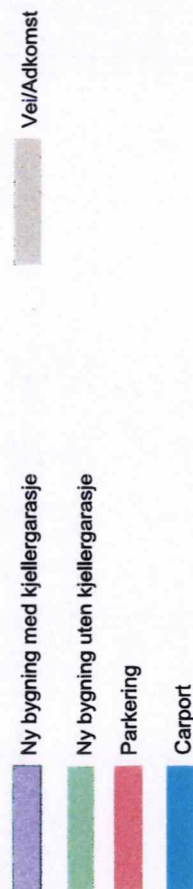
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷
6. Underskrifter

Sted og dato

 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸


Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



BKS1: 2294,2m2 3X 4mansbolig BYA: 648m2 = 28,2%	35%
BKS2: 1128,3m2 1X 8mansbolig BYA: 648m2 = 28,2%	35%
BKS3: 1663,3m2 3X 2mansbolig BYA: 576m2 = 34,6%	40%

lokalisering:



N

Projekteringsgruppen

● **ARK:** Artikon AS

● RIB: Rådg. ing. Bygg

● RIE: Rådg. ing. Elektro

RIV: Rådg. ing. WS

654
mulighetsstudie

artikon

Maksharov

DÉHUS ALESUND AS

**Rørstad - 4-mannsbolig -
overordnet**

**Fiskarstrandvegen 35
6035 Fiskarstrand**

Sor Bor Hestene:

A3

Prosjektnr.:	Tegningsnr.:
--------------	--------------

Type location:

Situationsplan

Avskrift av dagbok nr. 1092 19 67

Nordre Sunnmøre Sørenskrivarembete

Stempelmerke kr. 50.-

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Lauritz Tranvågfødt 11/5-1900
(Datum og årstall)skjøter og overdrar herved til Lidvar Tranvågfødt 16/11-1943
(Datum og årstall)min/vår eiendom "Högtun"g.nr. 74 br.nr. 94 av skyld mk. i herred¹⁾matr.nr. i Borgund¹⁾for en kjøpesum stor kr. — 0 —

som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommens verdi er i flg. vedlagt
priserklæring kr. 4900,-Kjøperen skal ha rett til å føre
opp våningshus i en avstand av
2.-m. fra venstre grenselinje.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fiskerstrand den 19/2 1967
Lauritz L. Tranvåg
 (Ustederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Lauritz Tranvåg
 har underskrevet dokumentet i vårt | mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Hakon Strandman Helmar Viken
 (Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
 fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
 fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
 eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
 hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Fiskerstrand den 19/2 1967

Til vitterlighet:

1. Hakon Strandman
2. Helmar Viken

Elise Tranvåg

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

29.

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVEREMBEDE
21 FEB 1996
DAGBOKNR. 2750

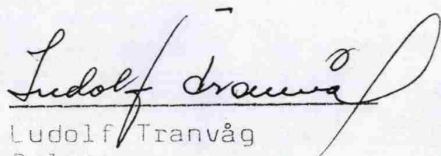
Vedlegg til skjøte fra Ludolf Tranvåg 150734 [REDACTED]
Gnr. 74 Bnr. 21 til
Leidulf Tranvåg 251067 [REDACTED] Gnr. 74 Bnr. 222,
REGISTRERT ved SUNNMØRE SORENSKRIVEREMBEDE 30. oktober
1995 dagboknr. 15386.

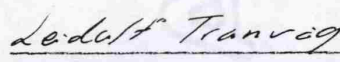
ÆRKLEING.

Gnr. 74 Bnr. 222 gis veirett tillikes med hovedbruket
for adkomst til tomta fra vei på vestsiden.

Gnr. 74 Bnr. 222 gis rett til å knytte seg til
kloakkledning som går over hovedbruket og er til-
knyttet kommunalt kloakksystem.

6035 Fiskarstrand den 16. februar 1996.


Ludolf Tranvåg
Selger

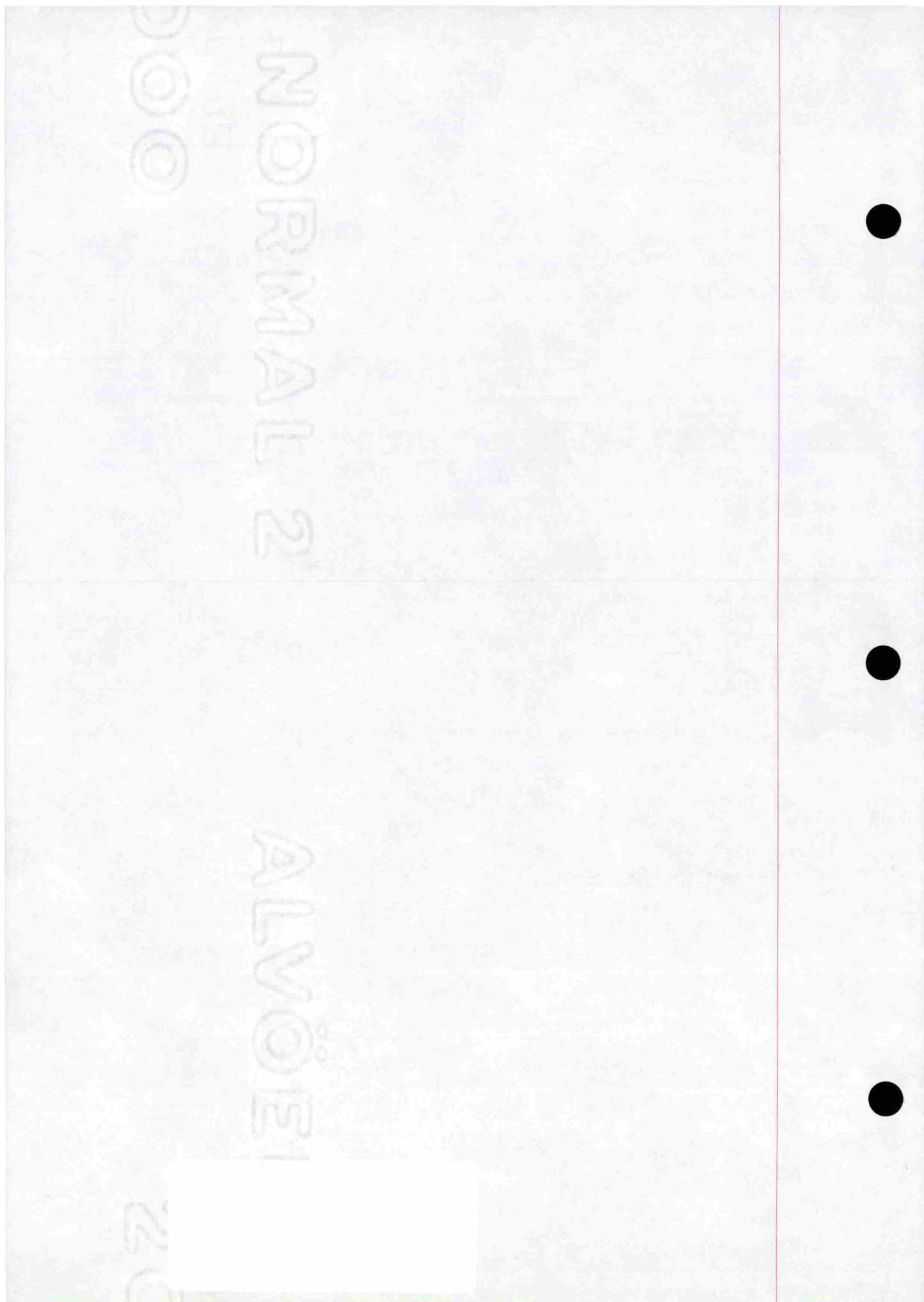

Leidulf Tranvåg
Kjøper.



Rett fotokopi!



Doknr: 2750 Tinglyst: 21.02.1996 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Skjøte¹

DAGBOK NR. DAGBOKFØRT
07962 29.09.89
ÅLESUND
SØRENKRIVEREMBEDE

EIENDOMMEN(E)

Registernummer² Gnr. 74 Bnr. 227.
Bustadtomt nr. 33 i stadfestet
reguleringsplan for Rørstad Vest. Kommune
SULA

OVERDRAS FRA

Navn Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr
Ludolf Tranvåg 15-- 07 - 34

TIL

Navn Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr
Atle Langvatn 21 - 04 - 60
Astri Fostervoll 24 - 11 - 69

KJØPESUMMEN KR. 43.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Fiskarstrand
Sted

Fiskarstrand 19-09-89.
Dato

Ludolf Tranvåg
Utsteders underskrift

Günvor Tranvåg
Ektefellens underskrift
04-05-36 34279
Fødselsnr⁵

Jeg/vi^x bekrefter⁶ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

V. ROALD
Gjentas med blokkbokstaver
Vitneunderskrift

RUTH M. GJØSUND
Vitneunderskrift

V. ROALD
Gjentas med blokkbokstaver

RUTH M. GJØSUND
Gjentas med blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes:

x) Stryk det som ikke passer.

Det er gjort særskilt avtale om:

Ludoøf Tranvåg eier av gnr. 74 bnr. 21 i Sula kommune gir med dette Atle Langvatn og Astri Fostervoll rett til adkomst til bustadtomt gnr. 74 bnr. 227 over avkjørsel fra riksvei i henhold til reguleringsplanen for Rørstad Vest. Avkjørselen ligger på hovedbrukets syd-østlige hjørne.

Likeledes gies Langvatn og Fostervoll rett til å gå over hovedbruket for tilknytting av kloakk-, overvann-, og vannledning.

Atle Langvatn og Astri Fostervoll gir hovedbruket og tomter utskilt fra hovedbruket, rett til å gå over gnr. 74 bnr. 227 med nødvendige ledninger som vann, kloakk og elkabler.

[Faint signature]

[Faint signature]

[Faint signature]

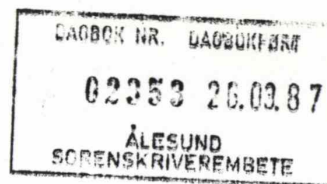
[Faint signature]

[Faint signature]

[Faint signature]

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte¹

**EIENDOMMEN(E)**Registernummer²

Kommune

Tomt nr. 35 i stadfestet reguleringsplan
for Rørstad Vest i

SULA

Tomt nr. 35 har Gnr. 74 Bnr. 247

OVERDRAS FRA

Navn

Ludolf Tranvåg

Fødselsnummer³Dag - mnd. - år - personnr
15-07-34 [REDACTED]**TIL**

Navn

Trude Rånes

29-08-63 [REDACTED]

Gisle Johnsen

24-04-57 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 45.000,00 er oppgjort på avtalt måte.Det er gjort særskilt avtale om:⁴

Ludolf Tranvåg eier av gnr. 74 bnr. 21 i Sula kommune gir med dette Trude Rånes og Gisle Johnsen rett til adkomst over hovedbrukets sydvestlige hjørne og ellers bruksrett av øvrige veier, til tomt nr. 35 tillikes med hovedbruket.
Likeledes gir Rånes og Johnsen rett til å gå over hovedbruket med kloakkledning.

Trude Rånes og Gisle Johnsen gir hovedbruket og tomter utskilt fra hovedbruket, rett til å gå over tomt 35 med nødvendige ledninger som vann, kloakk og el. kabler.

Fortsatt



Skjøte

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Fiskerstrand
Sted

18-03-87
Dato

Sudolf Trauvåg
Utstederens underskrift

Gunvor Trauvåg
Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Roald
Vitneunderskrift

R. Grøsdund
Vitneunderskrift

V. ROALD
Gjentas med blokkbokstaver

R. GRØSUND
Gjentas med blokkbokstaver

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
GA NR. 74 BR. NR 130 "UTSIKTEN"	SULA

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³
LUDOLF TRÅNVÅG	Dag - mnd. - år - personnr. 15 - 07 - 34 [REDACTED]

TIL

Navn	Fødselsnummer ³
EDEL JENSEN	Dag - mnd. - år - personnr. 30 05 29 [REDACTED]
ERNST JENSEN	16 01 24 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 3000.- er oppgjort på avtalt måte. FØRSH. P. ARV.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

GA NR. 74 BR. NR. 130 HAR VEI RETT SAM-
MEN MED GA NR 74 BRUKS NR. 94 OVER
SYD VESTRE HjørNE AV GA. NR. 74 BR. NR. 21.
GR NR 74 BR. NR. 94 HAR OGSÅ VEI RETT
OVER GA. NR. 74 BR. NR. 130 NORD ØSTRE
HjørNE

verds. kr. 7.000.
[Signature]

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Vakkekket

Sted

30 mai 1978

Dato

Ludolf Tranvåg

Utstederens underskrift

Gunvor Tranvåg

Ektefellens underskrift⁵

04-05-36

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Lilly Tranvåg

Vitneunderskrift

Inger Johanne Tranvåg

Vitneunderskrift

Lilly Tranvåg

Gjentas med blokkbokstaver

INGER-JOHANNE TRANVÅG

Gjentas med blokkbokstaver

Avskrift av dagbok nr.

872 15 67

Nordre Sunnmøre Sorenskrivarembete

Henvisning:

J.nr. 92/66

Kart

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tirs -dag den 31 mai 19 66 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården " Lillebø " gr.nr. 74 br.nr. 22

av skyld mark 0.00 i Borgund herred.

Forretningen er forlangt av Lauritz L. Tranvåg

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Karl O. Emblem

Per Ramnefjell

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønsmenn:³⁾ Begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾

Av partene: Lauritz L. Tranvåg- Lidvard Tranvåg

Av naboer:

Over de^r del av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

1) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 23/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

2) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

3) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N.N.»

4) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

1. AREAL Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 1,633 dekar. I alt 1,633 dekar.
2. Grensebeskrivelse ¹⁾ ~~Mot nordøst og øst til hovedbruket med 33,25 m., 17,39 m. og 19,33 m. Mot syd til gnr. 74, bnr. ~~35~~¹⁷ med 39,68 m. Mot vest til hovedbruket med 51,29 m. Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen har rett til adkomst over hovedbruket fra dens nordligste hjørne og har elles rett til bruk av hovedbrukets veier. Parsellen og hovedbruket og tidligere og eventuelt senere utskilte parseller av dette har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hvarandres eiendommer.~~

Lauritz L. Tranvåg

Parsellen skal anvendes til: ²⁾ Byggetomt

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Sk. m. 0.01 Hovedbølets gjenværende areal utgjør:

Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn: ³⁾ " Høgtun "

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriferen) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingsvesenet skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriferen) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Mindor Førde

Karl O. Emblem

Per Ramnefjell

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

1) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

2) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

3) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart i målestokk 1 : 500

over parsell nr. "Høgtun " av gr.nr. 74 br.nr. 22

"Lillebø "

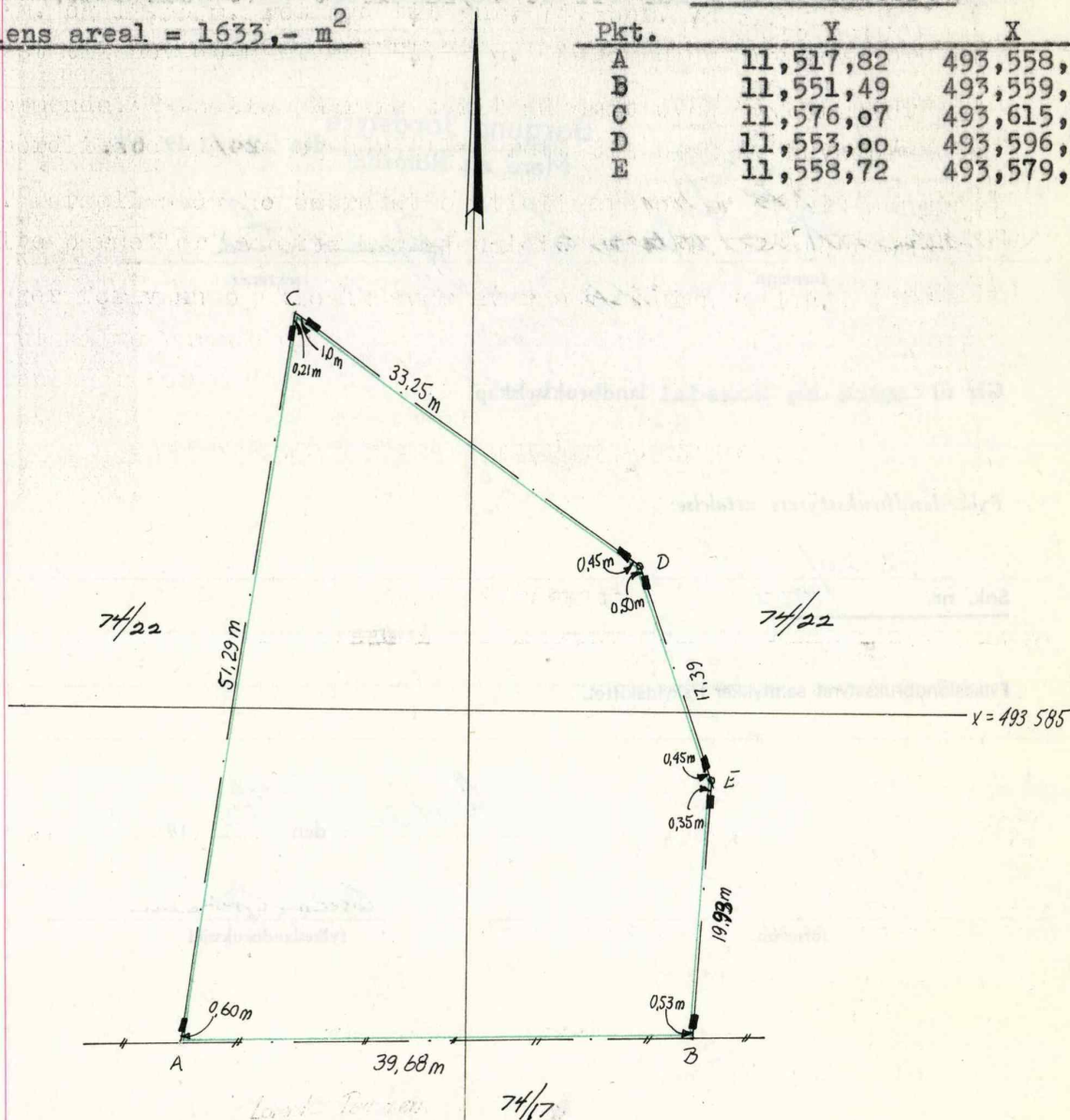
(eiendommens navn)

i Borgund

Koordinater:

Parsellens areal = 1633,- m²

Pkt.	Y	X
A	11,517,82	493,558,97
B	11,551,49	493,559,89
C	11,576,07	493,615,66
D	11,553,00	493,596,15
E	11,558,72	493,579,73



Er delingen godkjent av bygningsrådet?

y = 11 540

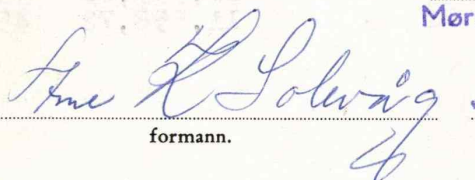
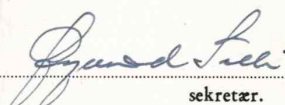
Går til Borgund jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Sak 13/67

Borgund jordstyre rår til at skyldskiftet vert godkjendt.Borgund Jordstyre
Møre og Romsdal

den 24/1 19 67.


formann.
sekretær.Går til Møre og Romsdal landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak. nr.

72-20/
1967Fylkeslandbruksstyret samtykker i skyldskifte. den 9/2 19 67

formann.


fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Kommune: 1531 Sula

Eiendom: 1531/74/21/0/0

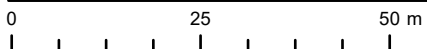
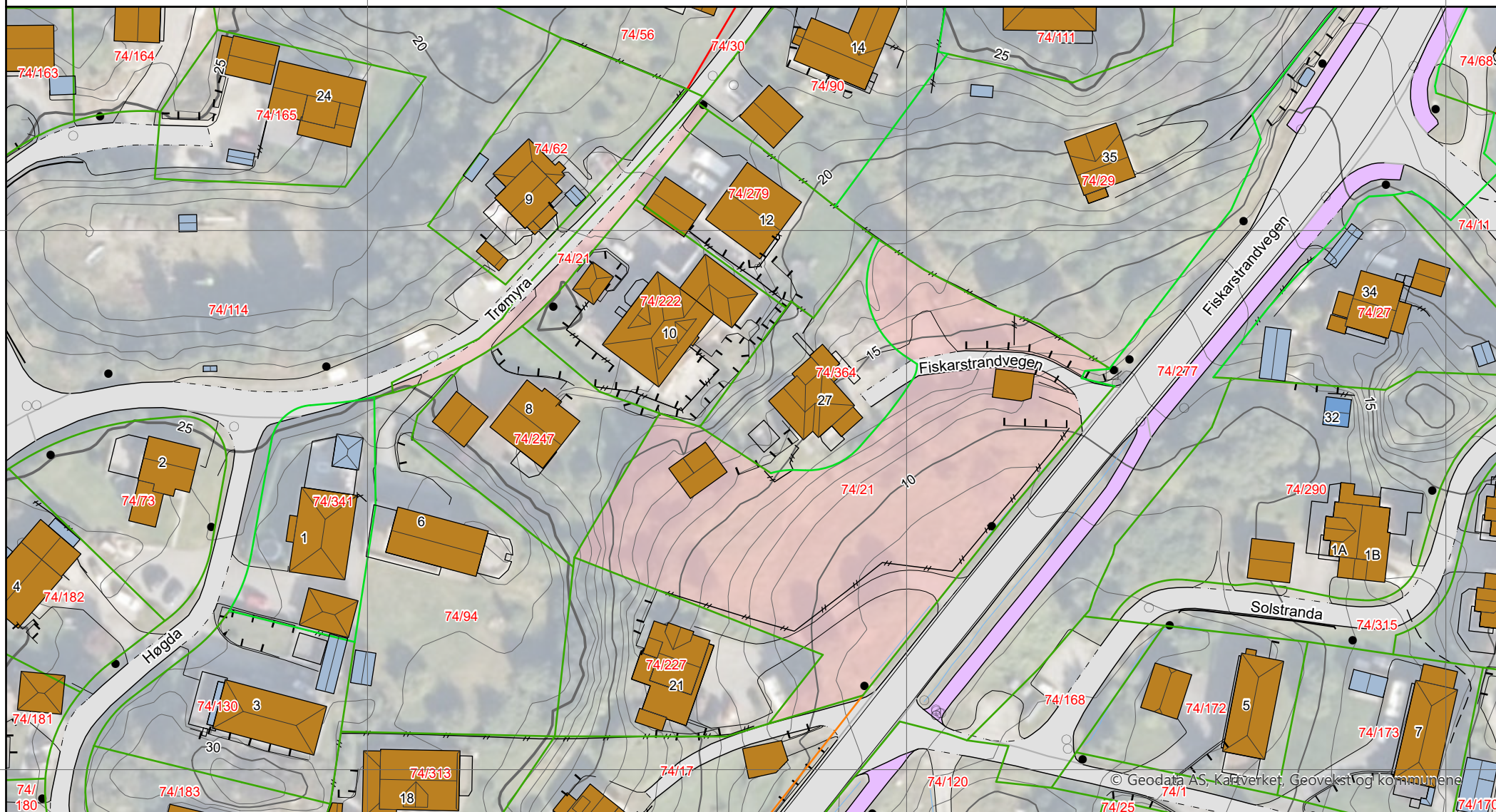
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 30.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1531 Sula

Eiendom: 1531/74/21/0/0

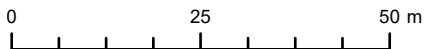
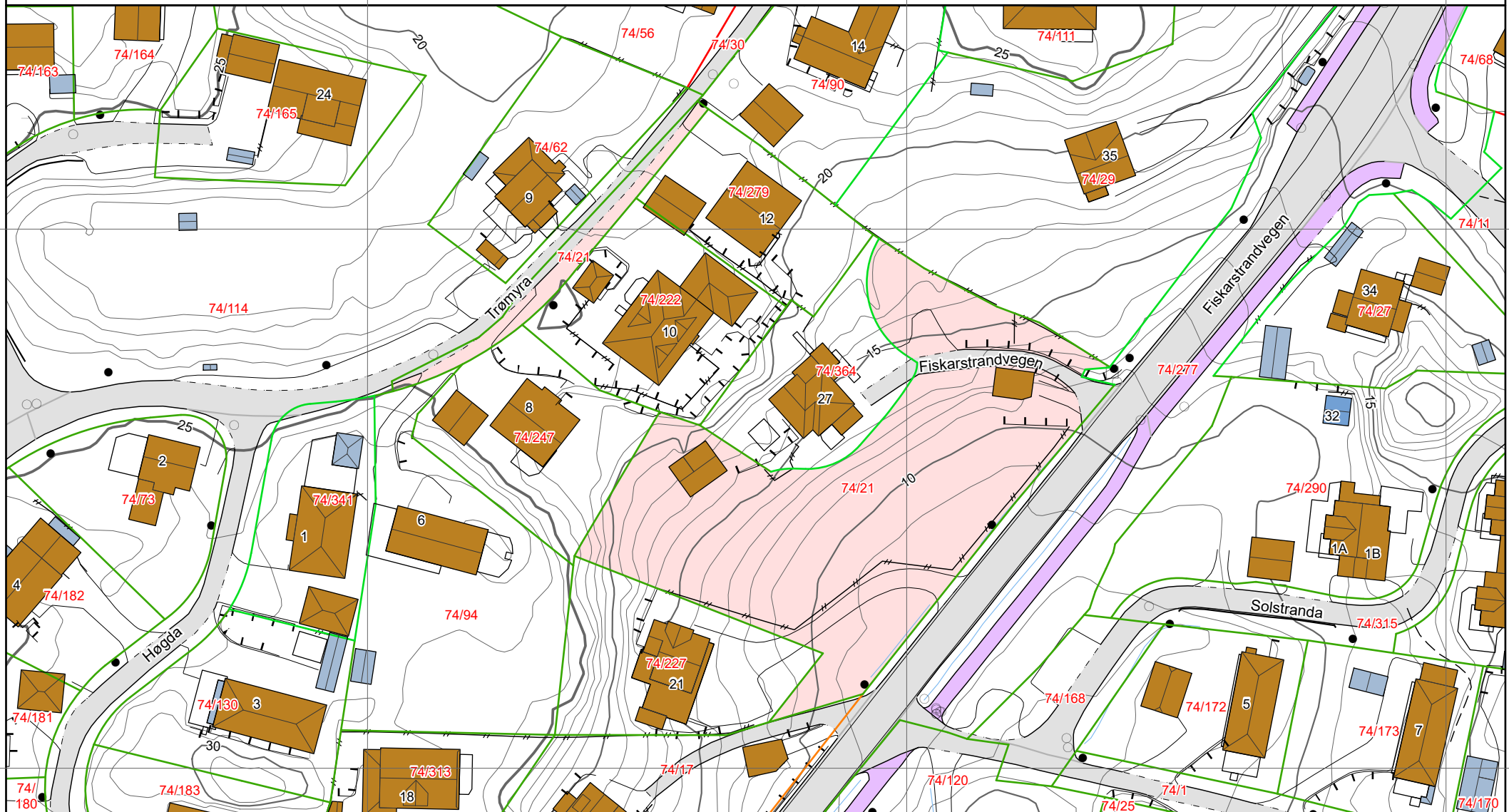
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



Målestokk 1:1000

Dato: 30.4.2026



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



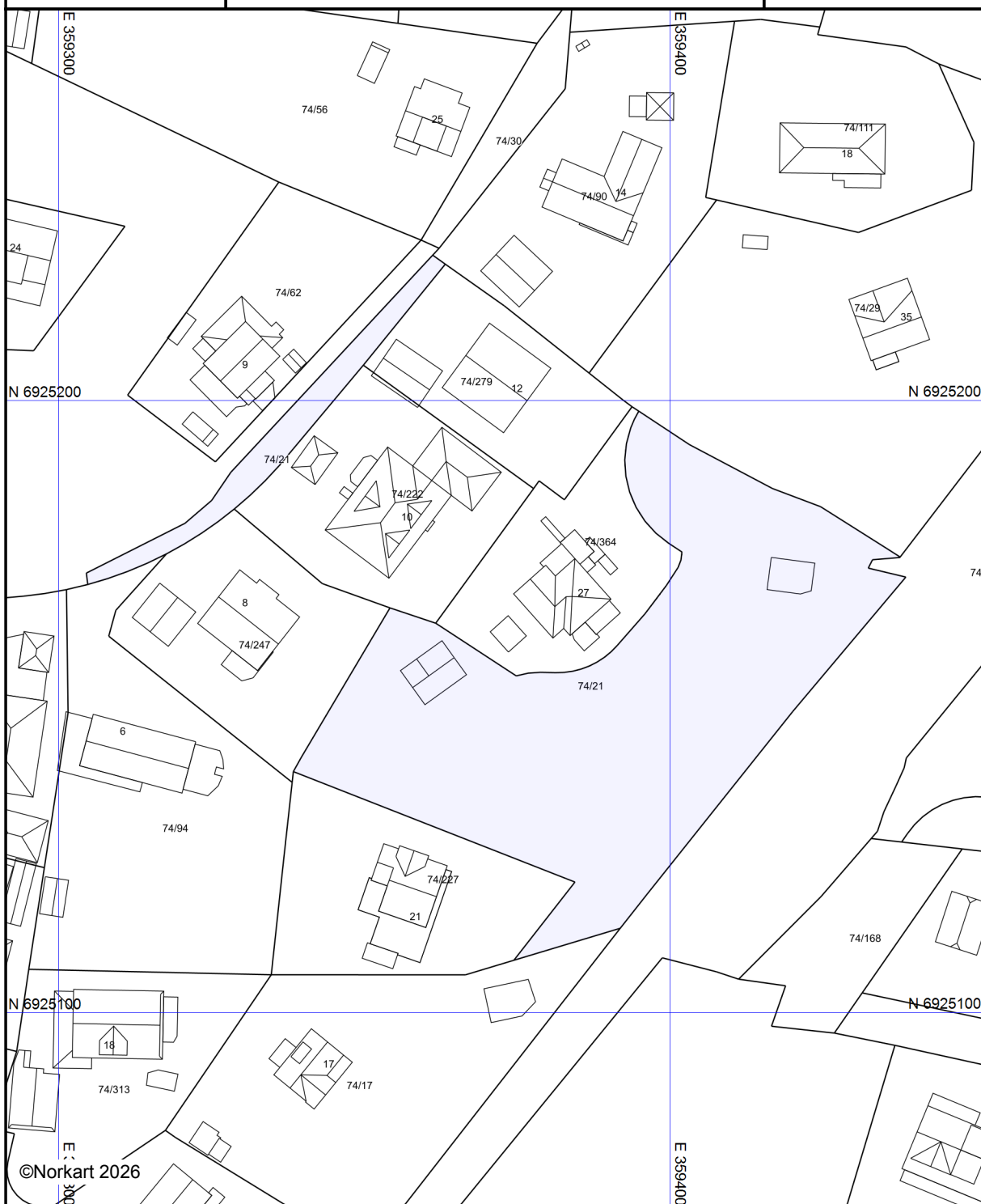
Sula kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 74/21
Adresse:
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



SULA KOMMUNE

KOMMUNEPLAN – AREALDEL 2015-2025

Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer vedtatt av kommunestyret i møte 30.04.2015. To motsegner har blitt avgjort av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, brev datert 03.04.2017. Plankart og føresegnene er endra i samsvar med vedtaket.

1. GENERELT

Nedanfor er oppført vedtekter som gjeld for arealdelen. Rettsleg bindande føresegner knytt til planen med heimel i Plan- og bygningslova § 11-7 er utheva med ramme. All annan tekst er av orienterende art, og gjev m.a. retningslinjer for sakshandsaminga.

2. BYGGEOMRÅDE (pbl § 11-7 nr. 1)

2.1. Fellesføresegner

2.1.1. Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.1)

I område avsett til byggeformål kan tiltak nemnd i pbl § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), samt frådeling til slike formål, ikkje finne stad før området inngår i godkjend reguleringsplan.

Område med reguleringskrav er vist med teikn ® i plankartet.

2.1.2. Risiko og sårbarheit (§ 4-3)

Samfunnstryggleik og beredskap skal ivaretakast i arealplanlegginga. Vurdering av risiko skal inngå i reguleringsplanar og i byggesakshandsaming. Utgreiing skal vere avgrensa til relevante problemstillingar. Behov for avbøtande tiltak skal avklarast.

Fare for flodbølge som følgje av skred på Åkneset
I planområdet til gjeldande reguleringsplanar som ligg i faresona for flodbølgje kan utbygging ikkje finne stad før det kan dokumenterast at desse planane stetter vilkåra i ny byggeteknisk forskrift (FOR 2010-03-26 nr. 489) kapittel 7.

Krav om ny reguleringsplan med tilhøyrande konsekvensutgreiing må vurderast i kvart enkelt tilfelle.

2.1.3. Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr.2)

Det kan i alle større plan- og byggesaker utarbeidast utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggjar for utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn og avløp, energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg). I alle reguleringsplanar skal behov for fortau/gangveg vurderast.

I plan- og byggesaker der utbygginga omfattar 10 eller fleire bustadeiningar og/eller omfattar meir enn 1000 m2 bruksareal (BRA) kan det inngåast utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggjar. Det same gjeld for plan- og byggesaker der utbyggingsarealet overstig 10 dekar.

2.1.4. Krav om rekkefølge (pbl § 11-9 nr.4)

I område som er sett av til byggjeformål kan utbygging ikkje skje før godkjende tekniske anlegg (køyreveg, gang- og sykkelveg, avløp, energi- og vassforsyning) er etablert og samfunnstenester (barnehage og skule) er dekt og områdeaktuelle saker er avklara.

Bustadområde B 26 – Område kan ikkje utbyggast før veg 2 i reguleringsplan for Mause er etablert.

Bustadområde B 33a – Den sørvestre delen av B 33 (gnr 64/74), kan ikkje starte utbygging før minst 85% av tomtearealet avsett til bustadformål i godkjend reguleringsplan innafor B 33 er utbygd, og at hovudvegtilkomsten er etablert.

Bustadområde B 38 - Ein detaljert ROS-analyse med vurdering av tiltak skal liggeføre før regulering av feltet.

2.1.5 Byggegrenser

2.1.5.1 Byggegrenser langs sjøen.

Følgjande byggegrenser gjelder for pbl § 1-8 om forbod om tiltak langs sjø:

- Bygningar og anlegg – blanda (kode 1001) inntil 25 meter frå strandlinja, dersom det ikkje anna er bestemt i reguleringsplan.
- Sentrumsformål og næringsbygningar – 3 meter
- Naust - 0 meter
- Andre arealformål - 100 meter

Innafor LNF-områder (§ 11-7 nr 5) kan det bli gitt løyve til naudsynte bygningar, mindre anlegg og opplag innafor 100 metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel langs sjøen. Heimel pbl 11-11, nr 5

2.1.5.2 Byggegrenser langs vassdrag

Langs bredda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte, jf. vassressurslova § 11.
Tiltak etter § 1-6. 1. ledd, med unntak av riving og fasadeendringar, kan ikkje settast i verk innafor 20-metersbelte på både sider av vassdraget.

Unntak: Løyve kan bli gitt til naturvenleg tilrettelegging for allmenne friluftsinteresser og landbruk. Heimel § 11-9, nr 5

2.1.6 Hamner og småbåthamner

Vilkår for nyetablering og utviding av hamner:
Båthamner (for 20 eller fleire båtar) med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal vere utstyrt med oljeskillar (godkjent etter norsk-europeisk standard NS-EN 858).

Det skal leggjast til rette for kjeldesortering av avfall i småbåthamner, og miljøfarleg avfall skal takast hand om på ein forsvarleg måte, både i høve miljø og brann.

2.1.7 Barn og unges sine interesser

Retningslinjer/forskrift om barn og planlegging skal leggjast til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Det skal sikrast eit fysisk og sosial oppvekstmiljø som er i samsvar med tilgjengeleg kunnskap om barn og unge sine behov.

Ein føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for barns leik er at det sikrast erstatningsareal i rimeleg nærleik med tilsvarende storleik, kvalitet og bruksmoglegheiter.

Digital barnetråkkregistrering skal inngå i vurderingsgrunnlaget plan- og byggjesaker. Dette avklarast samstundes med planlegging av omdisponering.

2.1.8 Biologisk mangfald

Areal med registrerte verdier for biologisk mangfald skal takast vare på.

Biologisk mangfald skal takast i vare gjennom prinsippa i Naturmangfaldslova. Det skal takast omsyn til naturverdiane og gjer det som er rimeleg for å unngå skade på naturmangfaldet.

I saker der kunnskapen om det biologiske mangfaldet ikkje er tilfredstillande gjeld føre var-prinsippet.

2.1.9 Tilhøve som skal omtalast i reguleringsplanar, jf. PBL § 11 - 9 nr. 8

Krav til universell utforming (funksjonskrav)

I plan- og byggjesakshandsaminga skal det gjerast greie for korleis universell utforming er løyst. Universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av alle tilrettelagde leike- og opphaldsareal - så langt dei terrengmessige tilhøva tillèt det. Gangveggar, busshaldeplassar og tilkomst skal utformast med overflate som gir tilgjenge for alle. Ny busetnad skal leggjast til rette etter prinsippa om universell utforming.

Krav til teknisk plan

Ved utarbeiding av detaljregulering vert det sett krav om utarbeiding av teknisk detaljplan for vegar slik at stigningsforhold vert dokumentert med lengdeprofil og vist med skrånings- og fyllingsareal. Trase fram til tilknytingspunkt til kommunal vassforsyning og avløp skal gå fram av plandokumenta. Løysing for handtering av overflatevatn skal visast og dokumenterast.

Omsyna i forskrift om hushaldingsavfall og slam for Ålesundsregionen skal oppfyllest. Kommunen kan stille andre krav avhengig av plansaka sitt omfang.

Naturtypar, grøntstruktur og biologisk mangfald

Tilhøvet til naturmangfaldlova skal skildrast i alle reguleringsplanar. Det skal gjerast ei vurdering av om planframlegget bør omfatte utgreingar av biologisk mangfald og viktige naturtypar.

Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det gjennomførast ei risiko- og sårbarheitsanalyse. ROS-analysen skal leggjast ved private planframlegg (detaljregulering) og kommunale reguleringsplanar (områderegulering eller detaljregulering). Til ei kvar tid gjeldande rettleiar frå Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, skal leggjast til grunn ved utarbeiding av ROS-analysen. ROS-analysen skal omfatte kartlegging av grunntilhøve (geologisk/geoteknisk utstabilitet, ureina grunn), hendingar i trafikken, samt andre farar og uønskt hendingar som kan utgjere fare for skade eller medføre ulukker for miljø og samfunn.

Kulturminne

Ved utarbeiding av reguleringsplanar, samt større byggje- og anleggstiltak, skal tiltakshavar ta kontakt med kulturmynde for å avklare behovet for gjennomføring av kartlegging av automatisk freda kulturminne og kulturminne frå nyare tid, jf. Lov om kulturminne §§ 4,8, 9 og 10.

2.2. Bustadområde

2.2.1. Grad av utnytting (pbl § 11-9 nr 5)

For bustadområde skal utnyttingsgrad %BYA (inkl.biloppstillingsplass og garasje) og utbyggingshøgde fastsetast i reguleringsplan. I bustadområde for einebustad og tomannsbustad skal %BYA vere maks 30%, for konsentrert småhusbusetnad (4-mannsbustader, rekkjehus, kjede) maks 45%, for lavblokker og blokker maks 80%.

I einskilde område kan det vere aktuelt med fortetta utnytting av arealet. Det faste utvalet for plansaker tek sjølv stilling til om eit område er egna til fortetting.

Ved utrekning av utnyttat areal skal MD sin rettleiar for grad av utnytting leggjast til grunn. For å skape attraktive bustadområde bør det leggjast vekt på variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava.

2.2.2 Krav om utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr 5)

Universell utforming

Prinsippa om universell utforming Jf NS 11001-1:2009 og byggteknisk forskrift til plan- og bygningslova, skal leggjast til grunn ved alle plansaker, ved planlegging og utbygging av publikumsretta bygg, alle kommunale bygg og offentlege eller felles private anlegg og uterom. Ved søknader om løyve til tiltak skal det dokumenterast (for alle relevante prosjekt) korleis desse omsyna er ivare tatt.

Støy

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspliktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesvegar, riksvegar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast.

Energi

Bygg bør plasserast og utformast med omsyn til lokale klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.

Estetikk

Ved utbygging skal det leggjast vekt på estetisk utforming av bygga, vurdering av tiltaket sin estetiske verknad i seg sjølv og i forhold til nabobygg, samt tilpassing til landskap og terreng.

Støy

Støyforhold skal oppfylle Miljøverndepartementet si retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Avbøtande tiltak skal omtalast i regulerings- og byggjesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan.

2.2.3 Krav til uteareal - leikeplass (pbl § 11-9 nr 5)

Ved ny planlegging av bustadfelt skal det settast av areal til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

Leikeplassar og uteopphaldsareal skal ha tilfredsstillande støyforhold (maks. 55 dbA).

Leikeplassane skal ha solrik plassering, vere skjerma mot forureining, trafikkfare og sterke elektromagnetiske felt.

Leikeplassen bør ikkje ligge i område brattare en 1:3 og minst 40 % av arealet bør være flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar og likande. Leikeplassar skal gi eit allsidig leiketilbod med følgjande oppdeling:

Nærleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand ha ein nærleikeplass med storleik på minst 200 m². Dimensjonert for inntil 20 bueiningar som er felles om leikeplassen som min. skal ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Kvartalsleikeplass

Alle bueiningar skal innan gangavstand ha ein kvartalsleikeplass med storleik på minst 1500 m². Dimensjonert for 20- 50 bueiningar som er felles om leikeplassen som skal leggst til rette for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.

Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve blir gitt, skal nærleikeplassen som bueininga tilhøyrer vere opparbeidd. Ved omdisponering av areal som i plan er avsett til felles areal og friområde skal det skaffast fullverdig erstatning.

Ansvar: Eigar eller den/dei som har plassert utstyr på leikeområde har ansvar for at dette er godkjent etter gjeldande regelverk og i forsvarleg stand.

Framtidig ansvar og vedlikehald ligg på heimelshavar for tilgrensande eigedomar.

Ved alle plan- og byggesaker skal det gjerast greie for plassering av felles uteareal. Det skal dokumenterast om behov for eksisterande og ny utbygging er dekt.

2.2.4 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

Parkering

I reguleringsplan og i byggesaker skal det settast av plass for bilar på eigen grunn.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar (pl.) per bueining, 2 pl. per 100 m² bruksareal for forretning/kontor.

I område med sentrumsformål vil opne for anna parkeringsutnytting.

Sentrumsområdet vil krav til parkering bli fastsatt i eigen sentrumsplan.

2.2.5 Andre typar bygningar og anlegg– naust (pbl § 11-9 nr 5)

- a) Med naust forstås vi her bygning for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere.
- b) Naust skal førast opp frittliggjande. Samanbygging av mindre naustgrupper kan akseptast, dersom dette harmonerer med terrengforhold og eksisterande bygningar. Strandlina skal i størst mogleg grad takast vare på både når det gjeld terreng og vegetasjon. Plassering av naust må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Situasjonsskart skal vise korleis fri passering vert sikra.
- c) For kvar 400 kvadratmeter utbygd naustareal skal det vere ei branngate på 8m. eller anna godkjent brannskilje.
- d) Naust skal førast opp i tradisjonell byggestil, og stette dei estetiske krava i §29, 2. ledd i Plan- og bygningslova.
- e) Nausta skal ha mønetak mot sjøen, og med takvinkel mellom 32° og 45°. Naust kan i regel godkjennast med høgd på inntil 7,5m. målt mellom møne og terreng i sjøfasade. Grunnflata skal ikkje overstige 60m² BYA. Storleik og høgd kan i enkelte tilfelle vurderast utifrå terrengtilpassing.
- f) Eit rektangulært småruta vindauge er tillate i kvar endegavl, elles tilpassa ein arkitektonisk heilskap.
- g) Dersom ein ønskjer installert sanitære anlegg og/eller rom for varig fritidsopphald skal det avklarast i reguleringsplan for området.

2.2.6 Fritidsbygg – hytte (pbl § 11-9 nr 5)

For utbygging av nye hytteområde vert kravd reguleringsplan - detaljregulering.

Ved detaljregulering av nye hytteområde og ved einskildsaker der storleiken ikkje er fastlagt i plan, skal følgjande leggjast til grunn:

Bruksarealet (BRA) kan vere på inntil 100 m². Mønehøgda skal avgrensast til maksimalt 6 m og gesimshøgda til 4 m frå gjennomsnitt terreng. Det kan førast opp eit uthus/anneks pr hytteeining i storleik på inntil 15 m² BRA, mønehøgde inntil 3 m og gesimshøgde inntil 2,5 m. Det kan lagast til terrasse/utegolv på inntil 20 m². Tomta skal ikkje gjerdast inne.

Det skal leggjast vekt på tilpassing til lokal byggjeskikk i form og materialbruk. Bygningane skal tilpassast kulturlandskap og eksisterande miljø.

Det skal leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

2.2.7 Fritidsbygg – rorbu (pbl § 11-9 nr 5)

Rorbu vert definert som naust der 1.etasjen er utforma som eit tradisjonelt naust for oppbevaring av båt, fiskereiskap, båtutstyr, o.a., og der andre etasjen er innreidd for overnatting og opphald. Bygging av rorbuer føreset utarbeiding av reguleringsplan.

Ved bygging av rorbuer legg ein vekt på at det framleis skal vere tilgjenge for ålmenta langs fjøra. Utbygging skal vere tett og skape heilskapelege hamnemiljø mest mogleg i tråd med lokal byggeskikk og tradisjon. For rorbuer skal det leggjast til rette for avfallsløysingar i samsvar med det til ei kvar tid gjeldande regelverk.

2.2.8 Næringsområde

For område avsett til næring kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1).

2.2.9 Elektromagnetiske felt

Utgreiingskrav for magnetfelt . Statens strålevern sitt utgreiingsnivå for magnetfelt nær høgspantanlegg på 0,4 µT (gjennomsnitt gjennom året) skal leggjast til grunn.

Netteigar skal ved oppføring av nye høgspantanlegg eller oppgradering av eksisterande, utgreie om magnetfeltet i nærliggande bygg kan bli høgre enn 0,4 µT. Alternative løysingar for å redusere felt skal i så fall vurderast. Tilsvarande for planlegging og oppføring av nye bygg nær eksisterande høgspenteleidningar.

2.2.10 Forretningsområde

For område avsett til forretning kan ikkje tiltak settast i verk før godkjent reguleringsplan ligg føre (§ 11-9 pkt 1).

Etablering av nye forretningar må vere i samsvar med rikspolisk bestemming om kjøpesenter og fylkesdelplan for senterstruktur.

2.2.11 Andre typar nærmare angitte bygningar og anlegg (pbl § 11-19 nr 5)

Område innafor reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika, Planld 5.05 , som er endra til «Andre særskilt angitte bygningar og anlegg» skal nyttast til naust, dvs bygning for oppbevaring av båt og fiskevegn og elles utstyr som har med sjø- og båtliv å gjere. Utforming, plassering etc jfr føresegna 2.2.5 fritidsbygg- naust.

2.2.12 Kombinert byggje- og anleggsformål (pbl § 11-19 nr 5)

Område innafor reguleringsplan for Landfarneset, Planld 4.02 , som er endra til «Kombinert byggje- og anleggsformål» skal nyttast til naust/rorbu/industri.

2.2.13. Bygge- og deleforbodsområdet for eit område i Veddevika.

For eigedomar som ligg inntil og/eller i bygge – og deleforbodsområdet for eit område i Veddevika (Plansak 133/10). Når bygge- og deleforbod ikkje lengre gjeld og arealbehovet for reguleringsplanen for tunnellen er avklara vil det vere høve for desse områda å få vurdert oppstart og gjennomføring av reguleringsendring sjølv om det i arealplanen har eit anna formål.

3. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (Pbl § 11-7-4, nr 2)

Avkjørsler frå riks- og fylkesvegar skal leggst, brukast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen. Nye vegtraséar vist på arealdelen til kommuneplanen er retningsgivande. Detaljert linjeføring for samle-, tilkomst- og gangvegar skal avklarast i reguleringsplan.

4. OMRÅDE FOR SÆRSKILD BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 11-11, nr 3)

4.1 NFFF- område

Dette er område for natur, fiske ,ferdsel og friluftsliv i kombinasjon.

Fiske (F)

Område avsett til fiske er område for aktive reiskap og viktige gyte- og oppvekstområde. Arealformålet omfattar all hausting av viltlevande marine ressursar.

I desse sjøområda finst viktige interesser i tilknytning til natur, ferdsel, fiske, og friluftsliv. Områda skal brukast slik at desse interessene ikkje vert skadelidande.

Anlegg i sjø og vassdrag skal avklarast i forhold til automatisk freda kulturminne.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (pbl § 11-7 nr.5)

Innafor LNF-område skal det ikkje tillatast ny eller vesentleg utviding av bustad-, nærings- eller fritidsutbygging eller frådelling til slike formål. Forbodet gjeld ikkje utbygging som har direkte tilknytning til stadbunden næring.

6. FØRESEGNIS TIL OMSYNSSSONER (PBL § 11-8)

6.1 Område med potensiell skredfare, Jf pbl § 11-8 a)

Innanfor omsynssone som i plankartet er vist som Faresone- Ras og skredfare, skal det ikkje først opp nye bygg utan at det er gjort ei nærare vurdering av om arealet kan opnast for utbygging, basert på dokumentasjon frå person eller føretak med relevant geologisk kompetanse. I området som er regulert til utbygging, gjeld ikkje dokumentasjonskravet dersom det er utført rasfarevurdering som del av reguleringsplanprosessen.

For område med marine avsetningar, som vist på temakart – marine avsetningar, må det i bratt terreng gjennomførast vurdering av rasfare før utbygging.

6.2 Område bandlagde etter naturvernlova Jf pbl § 11-8 d)

Områder som er freda i medhald av Naturvernlova:

- Djupvikvatnet-Kringlevatnet
- Sula sørvestside
- Sulesund
- Solavågsfjellet
- Vegsundholmane-Veibustholmen

6.3 Område med automatisk freda kulturminne Jf pbl § 11-8 d)

Omsynsone (H 730) femner om automatisk freda kulturminne med fredingsareal i samsvar med kulturminnelova §§3, 4 og 6 og fastsette grenser i godkjende reguleringsplanar. Det naturlege vegetasjonen skal takast vare på og alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate. Møre og Romsdal fylkeskommune, kulturavdelinga og skal kontaktast i alle saker der tiltak kan påverke automatisk freda kulturminne.

Soner kring automatisk freda kulturminne (H 730) er i utgangspunktet å sjå på som sikringsareal kring kulturminnet. Det må her ikkje gjerast anleggstiltak eller andre tiltak som kan svekke verdien av kulturminnet. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssone skal sendast kulturminnevernmyndighetene for vurdering i høve kulturminnelova, jf. § 3. Vilkår for godkjenning av tiltak vil m.a. vere at plan for tiltaket er lagt fram for kulturminnestyresmakta til uttale og avgjerd etter kulturminnelova.

6.4 Område med kulturmiljø (H570), Jf pbl 11-8 c)

Omsynssone H 570 fungerer som ein buffersone for automatisk freda kulturminne (H 730). Innafor omsynssone H570 – kulturmiljø, skal tiltak som plan- og dispensasjonssaker, byggesaker, saker om skogsveg, tiltak i landbruket sitt kulturlandskap m.m. sendast til fylkeskommunen til høyring. Målet er å styre utviklinga slik at nye tiltak tek tilstrekkeleg omsyn til kulturminna.

6.5 Område med prioriterte naturtypar (H560), jf pbl 11-8 c)

I område med registrerte naturtype lokalitetar må eventuelle tiltak verte vurderte opp mot verdivurderingane i rapport om biologisk mangfald.

6.6 Område med forureina grunn, jf pbl 11-8 a

Innafor omsynssone H390_1 – forureina grunn, skal er det forbod mot etablering av bustad og liknande bygg. I høve detaljplan av område skal det gjennomførast vurdering av forureiningsfaren.

6.7 Område med krav om områdeplan, jf pbl 11-8 e

Innafor omsynssone områdeplan OP, skal det gjennomførast ein områderegulering før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Planen skal løyse behov for ny infrastruktur og meir effektiv arealutnytting.

7. VERKNAD AV KOMMUNEPLANEN

7.1 Rettsverknad (pbl § 11-6)

I medhald av plan- og bygningslova § 11-3 skal godkjent kommuneplan vere grunnlag for all utbygging i kommunen. Arbeid og tiltak som nemnt i plan- og bygningslova kap. 20, samt frådeling av eigedom til slike føremål, må ikkje være i strid med arealbruk eller føresegner fastlagt i planen. Det same gjeld andre tiltak som kan vere til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

7.2 Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8 pkt f)

Område kor gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde (§ 11-8 pkt. f)
Oversikt over kva planar som framleis skal gjelde og kva delområde som skal opphevast går fram av opplistinga nedanfor. Områda som reguleringsplanen framleis skal gjelde er også vist i eige temakart.

Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar skal framleis gjelde, og ved eventuell motstrid går dei framfor kommunens arealdel. Når det gjeld reguleringsplanar lista opp nedanfor har kommuneplanens arealdel endra arealbruk i forhold til reguleringsplan på desse enkelt områda:

Langevåg sør (PlanId: 2.01):

- 1) Endra vegsystem for veg 33, Råsa og veg 5 sør for Vassetvegen.
- 2) Friområde er justert litt i høve bustadhuset på gnr 109 bnr 24 vest for Molværsbrauta og området aust for Moldværsbrauta (gnr 109 bnr 24) er endra til offentleg formål
- 3) BK 6 til LNF
- 4) Endring av delar av friområde og BK3 til offentleg formål
- 5) LNF område gnr 109 bnr 72 til bustadformål

- 6) Den vestre delen av Veg nr 1 skal takast ut og ikkje koplast mot Molvæervegen

Langevåg nord 2 (PlanId: 4.01):

- 1) Områda I1
- 2) Friluftssarealet aust for veg 11 (Skrivarhamna) til to bustadfelt.
- 3) Større naustareal mellom Salneset -Djuphamna
- 4) Del av friluftsområde på gnr 94 1 og 39 endra til bustadformål
- 5) Del av friluftsområdet på Kipperberget endra til naust og utviding av B1 mot vest.

Reguleringsplan for Landfarneset (PlanId: 4.02)

- 1) Del av I3 endra til kombinertformål naust/rorbu/industri

Holen (PlanId: 5.03):

Del av parkeringsareal til grøntareal (buffersone)

Langevåg nord 1 (PlanId: 3.01):

- 1) Områda G10, O4 og BK 8
- 2) Områda O5, O3, B6 og B13
- 3) Del av friluftsområdet nord for B24 til bustad

Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika (PlanId: 5.05)

- 1) IF5 er endra til formålet «Andre typar angitte bygningar og anlegg».

Rørstad (PlanId: 7.05):

- 1) Kyrkjehaugen – endra frå LNF til bustad
- 2) Haneneset – mindre areal av spesialområde friluftsliv endra til bustad aust for N4.

Rørstad vest (PlanId: 7.06):

Områda U,V,W

Mauseidvåg (PlanId: 8.01):

- 1) Område AI og G1

- 2) Delar av G1 er endra til bustadformål (gnr 74 bnr 6) og gnr 74 bnr 19

Furneset (PlanId: 8.04):

I2

Reitehaug (PlanId: 11.03):

- 1) Områda B3, B4, B5, IS4, N1, O1, F3 og FO.
- 2) Plan for Rv 1 og Rv 61:
- 3) Områda I4 og I5. Veg 1 går ut.

Sunde-Leirvåg (PlanId: 10.04):

- 1) Deler av naustområdet vert endra til næringsformål gnr 63 bnr 23
- 2) Olamyra endra til bustad og offentleg område (barnehage)
- 3) Del av friluftsområde endra til bustad aust for veg 5
- 4) Gnr 63/105 til bustadformål
- 5) Del av friområdet G1 til bustad (gnr 63 bnr 185)
- 6) Del av friluftsområdet til bustad (gnr 63 bnr 1 og 9)
- 7) Del av friluftsområdet til næring gnr 63 bnr 196

Reguleringsplan for strandlinje Veibust-Kvasnes (PlanId: 11.02):

Gnr 59/14 og 19

8. DISPENSASJON (pbl § 19)

Kommunen kan jfr. pbl §19-2, gi varig eller mellombels dispensasjon frå planen, men berre dersom omsynet til formåla i plan og føresegner ikkje vert sett vesentleg til side. I tillegg må fordelane ved dispensasjon vere klart større enn ulempene, og det skal leggjast særleg vekt på helse, miljø, tryggleik, tilgjenge og på statlege og regionale rammer og mål.

Kommunen sitt høve til å gi dispensasjon er avgrensa. Dispensasjon krev grunngjeven søknad og det må liggje føre ei klar overvekt av omsyn som talar for dispensasjon. Planen representerer ein gjennomtenkt heilskap, og det skal difor ikkje vere kurant å få dispensasjon.

Før eventuell dispensasjon vert gitt, skal kommunen innhente fråsegn frå regionale og statlege styresmakter som har interesse i området.

Vedlegg 1

Godkjente reguleringsplanar

PlanId	Plan
1.01	Langevåg sentrum, 17.12.84
1.02	Langevåg sentrum del A, 15.06.95
1.03	Langevåg sentrum del B, 13.03.97
1.04	Plan for eit område kring Olafsminde i Langevåg sentrum, 10.09.98
1.05	Plan for eit område sør-vest for Devold fabrikkar, 26.01.77
2.01	Langevåg syd, 22.06.81
2.02	Reguleringsplan for eit område nord for Vassetvatnet i Langevåg, 16.10.75
2.03	Reguleringsplan for tomtefeltet Vestre, Molværshaugane, 24.03.88
2.04	Reguleringsplan for Vasset frilufts- og idrettspark, 26.06.97
2.05	Bebyggelsesplan for Remane I og II (BK5 og BK7), 20.12.83
2.06	Reguleringsplan for gnr. 95 bnr. 4, Peder Jensen, 10.05.90
2.07	Reguleringsplan for eit område kring Langevåg kyrkje, 18.06.98
2.08	Tomtedelingsplan for Lunden, gnr 89 bnr 25, 19.04.89
2.09	Reguleringsplan for Legemarka, 16.11.06
2.10	Reguleringsplan for Veddegjerdet - gnr 89 bnr 4, 17 og 39, 11.12.02
2.11	Reguleringsplan for Sandvika gnr 113 bnr 2 m.fl.,
2.12	Utbyggingsplan for gnr 109 bnr 11 - Haugedammen, 18.09.07
2.13	Reguleringsplan for Øvre Holen - gnr 92 bnr 230 og 257, 27.09.07
2.14	Reguleringsplan for utviding av Sandvikvegen, 06.05.10
2.15	Detaljregulering av Bratthaugmyra, 12.05.12
3.01	Langevåg Nord I, 10.12.82
3.02	Reguleringsendring i Åregjerdevågen, 24.01.75
3.03	Reguleringsplan for Åregjerdvågen, 31.07.84
3.04	Reguleringsplan for Fyllingen Tomtereregulering for felt BK2 i reguleringsplan for Langevåg Nord 1, 27.10.87
3.05	Bebyggelsesplan for gnr.94 bnr.16, Pernille Farstad, 05.06.01
3.06	Reguleringsplan for Kyrkjesundet, 20.02.03
3.07	Reguleringsplan for Stadsneshamna, 18.09.08
3.08	Detaljplan for del av Holsvegen og Fyllingsvegen, 10.05.12
3.09	Detaljplan for gbnr 22/234 m.fl., Djupdalen, 13.09.12
3.10	Detaljregulering for Bratthaugmyra, 15.02.12
4.01	Langevåg Nord 2, 15.12.82
4.02	Reguleringsplan for Landfarneset, 24.04.96
4.03	Reguleringsplan for Nedre Salen-Kølneset, 19.02.98
4.04	Reguleringsendring for Vågneset. 27.09.07
4.05	Reguleringsplan for Salneset gnr 96 bnr 4 og 8, 16.02.06
4.06	Detaljplan for Våge - Vågneset, 22.03.12
5.01	Holen, 09.07.78
5.02	Reguleringsplan for Holen Vest 1, 03.01.85
5.03	Reguleringsplan for området aust for den kommunale vegen til Holen trelast med ny veg, 31.01.77
5.04	Reguleringsplan for nordre del av Holsmyrane, 30.07.85
5.05	Reguleringsplan for fiskerihamn Urkevika, 24.10.91
5.06	Reguleringsplan for Petter Alnes gnr. 92 bnr. 33, Holen, 26.06.97

5.07	Reguleringsplan for veg frå Frikyrkja til Holskrysset, 24.03.88
5.08	Reguleringsplan for Holsgjerdet, 17.06.04
5.09	Reguleringsplan for Bakkegjerdet, 13.03.08
5.10	Detaljplan for gnr 93 bnr 1 Holsfeten, 12.02.14
6.01	Veddevika, 05.04.90
6.02	Vedde- Djupvika, 19.02.98
6.03	Djupvika, 27.10.87
6.04	Felt B3 - bebyggelsesplan for Djupvikstranda, 11.03.08
7.01	Fiskarstrand, 16.03.87
7.02	Reguleringsplan for eit område kring Fiskerstrand verft, 07.10.99
7.03	Reguleringsplan for Bakketun gnr 78 bnr 5, 04.02.99
7.04	Bebyggelsesplan for deler av gnr 76 bnr 1- Svein P. Blomvik, 06.05.97
7.05	Reguleringsplan for Rørstad, 04.02.99
7.06	Rørstad Vest, 28.04.75
7.07	Reguleringsplan for Bakketun gnr 79 bnr 10 og 15, 17.02.10
7.08	Reguleringsendring ved Fiskarstrandverft gnr 79 bnr 46 m.fl, 28.02.08
7.09	Reguleringsplan for gnr 87 bnr 8 ved rv 657 på Fiskarstrand, 05.10.06
7.10	Reguleringsplan for gnr 76 bnr 2 – Korsneset, 24.05.12
8.01	Reguleringsplan for Mauseidvåg, 05.05.88
8.02	Reguleringsplan for Eikremseidet, 20.12.90
8.03	Reguleringsplan for Mause, 18.12.07
8.04	Reguleringsplan for Furneset, 28.05.04
8.05	Reguleringsplan for Bakkevika, 12.11.09
8.06	Reguleringsplan for småbåthamn Mauseidvåg, 16.10.08
8.07	Detaljplan for gnr 69 bnr 1 på Eikrem, 13.12.12
8.08	Detaljreguleringsplan for fv 61/fv657 Furneskrysset, 26.09.13
9.01	Sulebust, 27.10.88
9.02	Plan for eit område rundt Sulesund fergekai, 18.10.01
10.01	Reguleringsplan for Bjørkavågen bustadområde, 13.03.97
10.03	Reguleringsplan for RV 1/RV 61 Sjukeneset Bjørkavåg - Solevåg, 16.12.93
10.04	Sunde — Leirvåg, 10.05.80
10.06	Reguleringsplan for Bjørkavågen, 11.12.01
10.07	Reguleringsplan for deler av området Stølenakken, Solevågseidet, 19.06.03
10.08	Reguleringsplan for gnr 65 bnr 7 i Bjørkavågen, Bjørkavågdaalen, 13.10.05
10.09	Reguleringsplan for Bjørkavågen sør, gnr 65 bnr 2 m.fl., 29.06.06
10.10	Reguleringsplan for Einahaugen, 29.06.06
10.11	Reguleringsplan for eit område ved Solevåg skule, 27.09.07
10.12	Reguleringsplan for gnr 64 bnr 9 Johansgarden, 17.02.10
10.13	Reguleringsplan for gnr 64 bnr 7 Nathaugen, 28.02.08
10.15	Reguleringsplan for gnr 61 bnr 142, 08.09.05
10.16	Reguleringsplan for Bjørkavåg aust, 08.09.05
10.17	Reguleringsplan for del av gnr 65 bnr 5 - Bjørkavåg aust, 29.09.11
10.18	Reguleringsplan for gnr 65 bnr 49- Bjørkavåg, 2.03.12

10.19	Detaljregulering for gbr 62/30 og 62/84, Leirvågen, 13.09.12
10.20	Detaljregulering for gnr 69 bnr9, Bjørkavågen, 13.09.12
11.01	Reguleringsplan for Veibust, 07.09.89
11.02	Reguleringsplan for strandslinje Veibust-Kvasnes, 05.04.90
11.03	Reguleringsplan for Reitehaug, 04.02.93
12.01	Reguleringsplan for veg til Kvasnes Trevarefabrikk, 09.09.76

Revidert 27.05.2015. Motsegn (Møre og Romsdal fylkeskommune) for sjøareala er trekt. Vedtak i Fylkesutvalet møte 26.05. 2015 sak U-57/15.



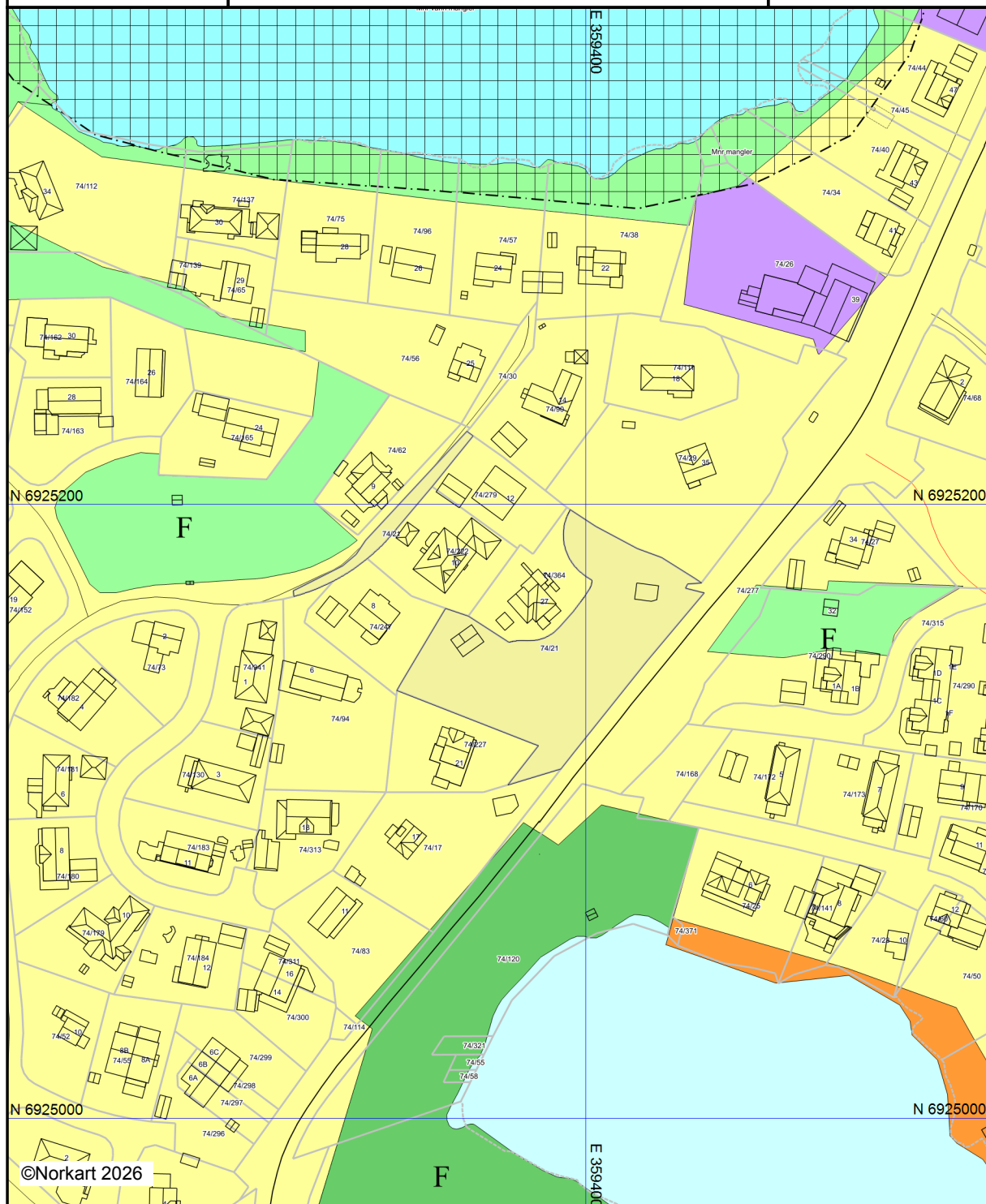
Sula kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 74/21
Adresse:
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

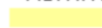


©Norkart 2026

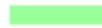
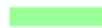
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11)

-  Bustader - eksisterende
-  Næringsbygninger - eksisterende
-  Andre typar bygninger og anlegg - eksisterende

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Friområde - nytt

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Friluftsområde - eksisterende

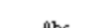
Kommuneplan - Ormsynsoner (PBL2008 §11)

-  Bandlegging etter lov om naturvern - eksisterende

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11)

-  Bandleggingsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - eksisterende
-  Samleveg - nytt
-  Samleveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift



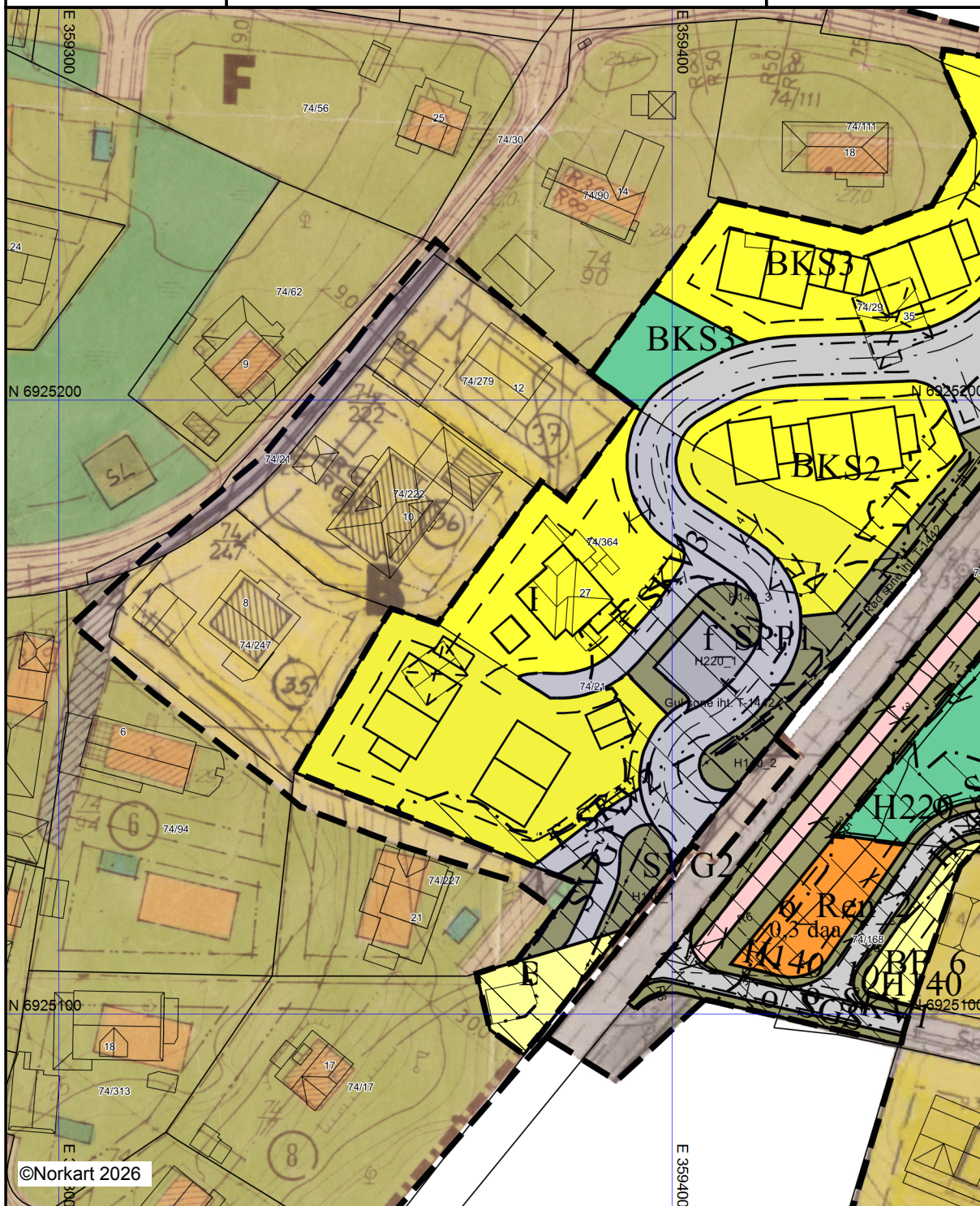
Sula kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 74/21
Adresse:
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Renovasjonsanlegg
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplassar

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

FØRESEGNER

DETALJREGULERING RØRSTAD, GBNR 74/21 OG 74/29

Føresegner datert 05.10.2016, revidert 03.03.2017

Plankart, datert 05.10.2016

1 AREALBRUK

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense. Arealet innanfor denne grensa er regulert etter § 12-3 i plan og bygningslova, som **detaljregulering**.

Planen viser følgjande arealformål:

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

- Frittliggende småhusbebyggelse BFS (sosikode 1111)
- Konsentrert småhusbebyggelse BKS (sosikode 1112)
- Leikeplass BLK (sosikode 1610)

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

- Køyreveg SKV (sosikode 2011)
- Gang-/sykkelveg SGS (sosikode 2015)
- Annan veggrunn SVG (sosikode 2019)
- Parkering SPP (sosikode 2082)

Hensynssoner (pbl §12-5 nr. 3)

- Frisiktsone (sosikode 140)
- Raud støysone (sosikode 210)
- Gul støysone (sosikode 220)

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Planen omfattar eit mindre område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, merka BFS1 på plankartet. BFS1 inngår som ein del av einebustadtomt 74/17, regulert i Reguleringsplan for Rørstad, og skal følgje reguleringsføresegnene for denne planen.

2.2 Konsentrert småhusbebyggelse

I områda **BKS1 – BKS3** kan det førast opp konsentrert bustadbebyggelse i form av tomannsbustadar, rekkehus, kjeda einebustadar eller liknande med tilhøyrande garasje/carport.

Planlagt bebyggelse vist er på planen. Alle bueiningar skal ha tilgang til 1. etg.
Tomannsbustadar skal vere vertikaldelte.

Bustadane i BKS2 skal ha livsløpsstandard.

Maksimal utnyttingsgrad for kvart delområde er sett slik:

BKS1: Maks %BYA=35%.

BKS2: Maks %BYA=35%.

BKS3: Maks %BYA=40%.

Maksimale kotehøgder for bygg er sett slik, jfr husnummerering på situasjonsplanen:

BKS1:

- Hus A: Kote 22,5
- Hus B: Kote 19,5
- Hus C: Kote 24,7 (tilsvarande eksisterande bygg)

BKS2:

- Hus D: Kote 24
- Hus E: Kote 25

BKS3:

- Hus F: Kote 26
- Hus G: Kote 27
- Hus H: Kote 28

For mindre bygningsdelar kan byggehøgda aukast med 0,5 m over oppgitt kotehøgde.

Bygga skal førast opp med delvis nedgravd underetasje.

Bygg skal førast opp innanfor byggegrenser markert på plankartet. Garasjar kan byggast inn til 1 m frå formålsgrensa.

Parkeringskravet er 2 plassar pr bueining, der 1 skal vere overdekt. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarende byggearealet blir tatt i bruk.

Ved utfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking. I samband med byggemelding skal det visast terrengsnitt gjennom tomte, som viser eventuelle murar og skjering/ oppfylling.

Fargebruken på ytterveggar og tak skal vere avdempa.

Støytiltak:

Hus B: Lokal skjerming rundt nedsida av huset. Skjermen startar i 1,5 meter høgde mot eigedomsgrense i sør-vest og, aukar raskt til 2,5 meter høgde for resterande lengde. Skjermen kan avsluttast om lag 1,5 meter i frå garasjen i nord.

Hus D og E: For uteområdet nedanfor hus D og E, kan terrenget fyllast opp til kotehøgde 15, og avsluttast i ein voll/mur mot fylkesvegen. Det utfylte området må ikkje overstige

høgdekotene som er vist i støysonekartet. Langs kanten av det oppfylte terrenget mot fylkesvegen må støyskjermen førast opp i 2,5 meter høgde, og følgje terrenget nedover mot avkøyrsla for å redusere støypåkjenninga til kvit støysone. For skjermen som går vidare oppover langs berget er 2,2 meter høgde tilstrekkeleg.

Hus H: Det skal etablerast ein 2 meter høg støyskjerm rundt nord-austsida av tomta, utforma slik at det er opning for gangvegen. Det er viktig at skjermen går et stykke parallelt med skjermen langs fylkesvegen (ca. 4 meter overlapp), for å oppretthalde skjermingseffekten.

Skjermene må ha flatevekt 12 -15 kg/m², og skal utførast samanhengande og tett mot underlaget. Skjermen være av glas/pleksiglas, så lenge krav til flatevekt er tilfredsstillt.

Dersom det blir planlagt balkongar der støynivået ligg over grenseverdien, må desse skjermast lokalt med tett rekkverk (f.eks. glas), og med evt. absorbentar under tak.

2.3 Leikeplass

Området merka f_BLK1 på plankartet er sett av til felles leikeplass. Leikeplassen skal vere felles for bustadane innanfor planområdet.

Tilkomsten til leikeplassen frå f_SKV1 skal vere universelt utforma. Terrenget på leikeplassen skal bearbeidast med utgangspunkt i høgda på tilkomstvegen ved inngangen, slik at leikeplassen får ei hensiktsmessig utforming og helningsgrad. Minst 40% av arealet mår vere flatt, dvs ha helning mindre enn 1:20. Ved oppfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking. Høgdeforskjellar kan takast opp med mur. Leikeplassen skal sikrast med gjerde.

Området skal tilretteleggast for leik, og kan opparbeidast med leikeapparat, trapper, murar og liknande. Leikeplassen skal som minimum ha sandkasse, benk og noko fast dekke.

Leikeplassen skal vere opparbeidd innan ferdigattest eller mellombels bruksløyve kan bli gitt for bustadane.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Køyreveg

Køyrevegane innanfor planområdet er merka f_SKV1 – f_SKV3. Ved oppfylling skal det nyttast fyllmassar av høg kvalitet, for å unngå setningsskader og utvasking.

f_SKV1 skal vere felles for alle bustadane innanfor planområdet, samt for tilgrensande eigedomar 74/227 og 74/17. Regulert breidde er 5 m inkludert skuldre. I tillegg er det regulert 1,5 m grøfteareal til kvar side. Totalt regulert vegareal har 8 m breidde.

f_SKV2 skal vere felles for BKS1 og tilgrensande eigedomar 74/227 og 74/17. Vegene er tilpassa eksisterande tilkomstvegar, og har varierande breidde.

f_SKV3 skal vere felles avkøyrsløse for bustadar i BKS1. Regulert breidde er 4 m inkludert skuldre.

3.2 Gang-/sykkelveg

Område SGS1 er sett av til gang-/sykkelveg.

3.3 Annan veggrunn

Områda for annan veggrunn omfattar sideareal til veg, og skal opparbeidast samtidig med tilgrensande vegareal.

Område SVG1 kan ved behov nyttast som manøvreringsareal.

3.4 Parkering

Området merka f_SPP1 på plankartet er sett av til felles parkeringsplassar for bustadar innanfor planområdet.

4 HENSYNSSONER

4.1 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinje og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona. Regulerte frisiktsoner er merka H140_1 – H140_3 på plankartet.

4.2 Raud støysone

Raud støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som H210_1.

Føresetnad for utstrekning av støysone er at det blir gjennomført tiltak i samsvar med støyvurdering utført av Cowi, datert 08.09.2016.

Det skal etablerast støyvoll og støyskjerm langs Fv 657, som vist på plankartet. Høgdekote på topp skjerm er oppgitt på støysonekartet i rapporten. Skjerminga kan utførast som ein 1,5 meter høg voll med ein 2,5 meter høg støyskjerm oppå. Høgdekombinasjonen av voll og skjerm er valfritt, så lenge høgdekote på topp av skjerm er i samsvar med støysonekartet. Skjermen må ha ei flatevekt på 12 -15 kg/m², og utførast samanhengande og tett mot underlaget. Skjermen kan utførast av glas/pleksiglas innanfor oppgitt flatevekt. Balkongar der støynivået ligg over grenseverdien må skjermast lokalt med tett rekkverk (td glas), og med evt. absorbentar under tak.

Bygningar i planområdet skal ha ei stille side. Støynivå på privat og felles uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk skal vere L_{den} 55 Db eller lågare.

4.3 Gul støysone

Gul støysone i samsvar med T-1442 er markert på plankartet som H220_1 og H220_2.

Føresetnad for utstrekning av støysone er at det blir gjennomført tiltak i samsvar med støyvurdering utført av Cowi, datert 10.02.2017, og som skildra over i pkt. 2.2 og 4.2.

For bygningar som ligg inn mot gul støyzone må krav til lydisolasjon må vurderast nærare i samband med byggesøknad, når volum av rom, areal på støyutsett fasade og storleik på vindauge er endeleg bestemt.

Bygningar i planområdet skal ha ei stille side. Støynivå på privat og felles uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk skal vere L_{den} 55 Db eller lågare.

5 REKKEFØLGJEKRAV

5.1 Etablering av leikeplass

Leikeplassen skal vere opparbeidd og sikra innan ferdigattest eller mellombels bruksløyve kan bli gitt for bustadane.

Sula bygningsråd, møte 31/08 19 83

Side 1

Sak nr. 141/83

Saka behandla av Ulleland

G.nr. B.nr.

Sula Bygningsråd
h e r

REGULERINGSPLAN RØRSTAD VESTRE - ENDRING AV REGULERINGSFØRE-
SEGNE

Som bilag i saka ligg føre:

1. Sula B-sak 95/83.
2. Gjenpart av offentleg kunngjering.

Sula bygningsråd har i sak 95/83 tatt opp endring av § 4 a i reguleringsvedtektene for Rørstad bustadfelt.

Bygningssjefen viser til saksframstillinga i vedlegg 1.

Reguleringsendringa har vore kunngjort offentleg i Sunnmørsposten og Sunnmøre Arbeideravis den 13-07-83 med frist for merknader sett til 22. aug. Pr. dato har ein ikkje mottatt merknader til endringa.

Etter vedtekter til bygningslova § 28 og forøvrig etter endringer i bygningslova av 01-08-83, ligg det til bygningsrådet å godkjenne mindre vesentlege reguleringsendringer som dette må reknast som.

Bygningssjefen kan ikkje sjå at endringa vil medføre auka utgifter for kommunen, jfr. andre avsnittet i vedtektene.

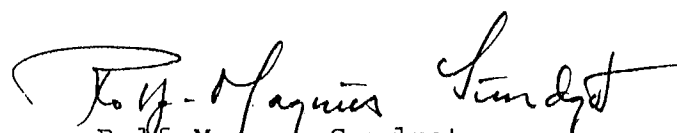
Saka vert med dette lagt fram for bygningsrådet med slik

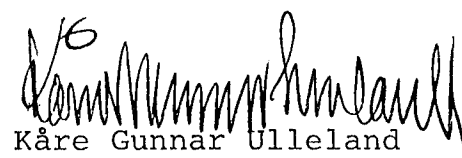
TILRÅDING:

Bygningsrådet viser til tidlegare vedtak i sak 95/83, og finn å kunne endre § 4 a i reguleringsvedtektene for Rørstad Vestre. Reguleringsvedtektene får no slik ordlyd:

Flittliggande bustadhus kan oppførast i inntil 2 etasjer pluss sokkeletasje, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjøn ligg til rette for det.

Gesims, sokkelhøgd og mønehøgd vert fastsett av bygningsrådet.


Rolf-Magnus Sundgot
bygn.sjef


Kåre Gunnar Ulleland
avd.ing.

Sula bygningsråd, møte 31/08 1983

Side

1

Sak nr. 141/83

Saka behandla av Ulleland

G.nr.

B.nr.

Saka sendast Sula formannskap til orientering
Fylkesmannen " "

Sula Bygningsråd har hatt saka føre og har gjort slikt

V E D T A K:

Overordnede skriftlig var vedtaket av
Sula Bygningsråd 31/08 1983
Sula Bygningsråd 31/08 1983

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR RØRSTAD VESTRE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealene innenfor begrensningslinjen er regulert til:

- I Område for konsentrert småhusbebyggelse
- II Areal for åpen villamessig bebyggelse
- III Område for offentlig bebyggelse
- IV Område for forretningsbebyggelse
- V Friområder
- VI Veggrunn
- VII Gangveg

§ 2

Fellesbestemmelser for boligområdene:

- a. For behandling av søknad om byggetillatelse skal bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for hele området som foruten husenes plassering viser tomte-
deling, avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, samt evt. andre fellesareal m.v. til oppfylling av kravene i § 69 i bygningsloven.
- b. Det påførte antall boliger i de enkelte feltene på planen må betraktes som minimumstall. Innenfor områdene for åpen villamessig bebyggelse kan bygningsrådet kreve eller tillate at utnyttingsgraden økes med 20% i forhold til det påførte boligstall.

§ 3

Område for konsentrert småhusbebyggelse:

- a. Den konsentrerte småhusbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer
- b. Garasjer og parkeringsanlegg skal utføres som fellesanlegg.
- d. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

SJÅ SIDE 3

§ 4

SJÅ SIDE 3

Areal for åpen villamessig bebyggelse:

- a. ~~Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gestus- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.~~
- b. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolig-
huset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c. Alle hus skal oppføres med mønetak og takvinkel mellom 22°

27°. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel med bygningsrådets samtykke endres, hvis den blir ens for alle hus i gruppen. Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hva som menes med en husgruppe.

- d. Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 5

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Bebyggelsens størrelse, art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v., må være godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Område for forretningsbebyggelse.

Bebyggelsen skal oppføre i 1 etasje. Bebyggelsens størrelse, art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. må være godkjent. av bygningsrådet.

§ 7

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. idrettsanlegg.

§ 8

Veggrunn.

I vegkryss hvor det er inntegnet frisiktlinjer må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn, til en hver tid være fri sikt over en høyde av 0,5 m av tilstøtende vegers planum.

§ 9

Fellesbestemmelser.

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelidnger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Ingen tomt må bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- f. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Avkjørselens plassering, bredde og stigningsforhold bestemmes av bygningsrådet.

- g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammene av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Alesund kommune.

Stadfestet i Molde 28.4.75

§ 4

Frittliggende bustadhus kan oppførast i inntil 2 etasjer pluss sokkeletasje, der terrenget etter bygningsrådet sitt skjønn ligg til rette for det.

Gesims, sokkelhøgd og mønehøgd vert fastsett av bygningsrådet.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 74, Bruksnr 21

Kommune: 1531 Sula

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Lillebø i	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	16.08.1941	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 798,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.01.2020	Avgiver	1531/74/21	-856,0
	Matrikkelført:	31.01.2020	Berørt	1531/74/29	0,0
			Berørt	1531/74/222	0,0
			Berørt	1531/74/279	0,0
			Mottaker	1531/74/364	856,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	06.10.2011	Avgiver	1531/74/11	-340,9
	Matrikkelført:	17.10.2012	Avgiver	1531/74/21	-15,3
			Avgiver	1531/74/24	-54,6
			Avgiver	1531/74/26	-258,5
			Avgiver	1531/74/29	-593,9
			Avgiver	1531/74/34	-18,1
			Avgiver	1531/74/35	-62,6
			Avgiver	1531/74/68	-122,4
			Avgiver	1531/74/135	-239,0
			Avgiver	1531/74/150	-9,6
			Avgiver	1531/74/187	-66,1
			Berørt	1531/74/27	0,0
			Berørt	1531/74/32	0,0
			Berørt	1531/74/188	0,0
			Berørt	1531/74/190	0,0
			Berørt	1531/74/290	0,0
			Berørt	1531/74/315	0,0
			Mottaker	1531/74/277	1 781,4
Grensejustering	Forretning:	07.07.2004	Avgiver	1531/74/21	-99,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/94	99,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.04.1998	Avgiver	1531/74/21	-801,7
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/279	801,7
Planlagt fradeling	Forretning:	22.07.1991	Avgiver	1531/74/21	-158,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/247	158,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.09.1989	Avgiver	1531/74/21	-1 078,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/227	1 078,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.03.1987	Avgiver	1531/74/21	-890,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/247	890,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	11.11.1986	Avgiver	1531/74/21	-1 107,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/222	1 107,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.10.1982	Avgiver	1531/74/21	-775,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/150	775,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.12.1980	Avgiver	1531/74/21	-1 745,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/130	1 745,0
Planlagt fradeling	Forretning:	21.12.1979	Avgiver	1531/74/21	-63,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/94	63,0
Sammenslåing	Forretning:	14.11.1974	Avgiver	1531/74/22	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/21	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.08.1941	Avgiver	1531/74/11	-5 570,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1531/74/21	5 570,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	180337598		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	27,0 Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	180337628		Antall etasjer:
			1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				27,0	27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

DEL 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Undertegnede: _____

tlf. arbeid: _____

tlf. privat: _____

gir herved et bud stort kr _____

+ vanlige omkostninger (gjentas med bokstaver)

(dokumentavgift, tinglysningsgebyr, evt. forretningsførerhonorar og konsesjonsgebyr, jfr. salgsoppgaven).

For eiendommen

Eventuelle forbehold

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra eiendomsmeglerfirma

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____ / _____ / _____

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eigeendom ikke gjelder ved tvangssalg. Undertegnede er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. Undertegnede er kjent med at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper:

(navn) til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Lån (oppgi navn på låneinstitusjon) referanse

Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.

_____ kr _____

_____ kr _____

_____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: _____

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt i budskjema tvangssalg (del 2), som jeg har lest.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur

DEL 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Før du innleverer bud må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort.

Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleidt, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivingen på samme måte som ved et ordinært salg, men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun bud mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet.

Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiveren fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag, påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

_____ den, _____ / _____ / 20_____

Budgivers signatur