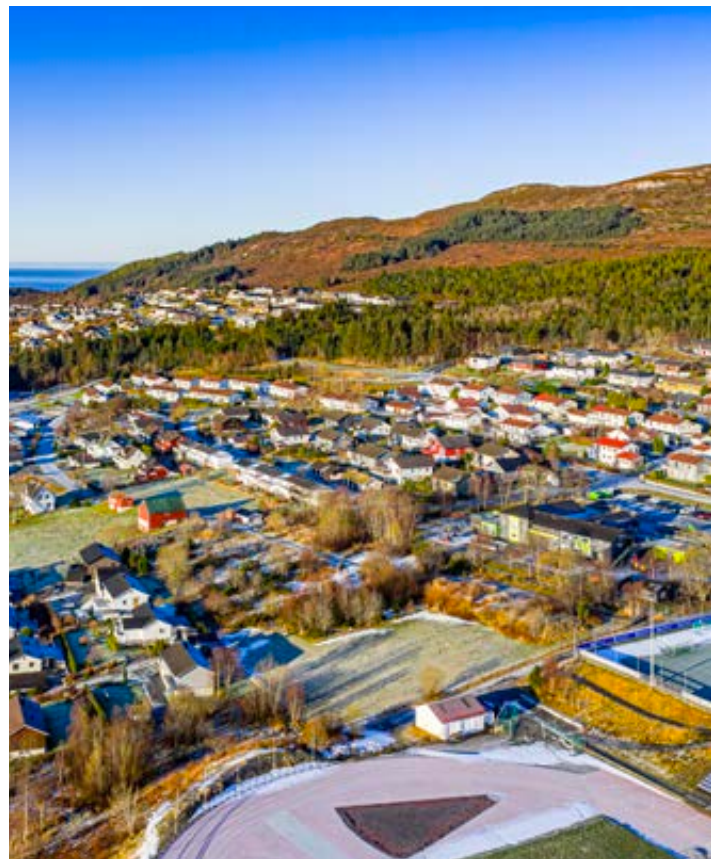
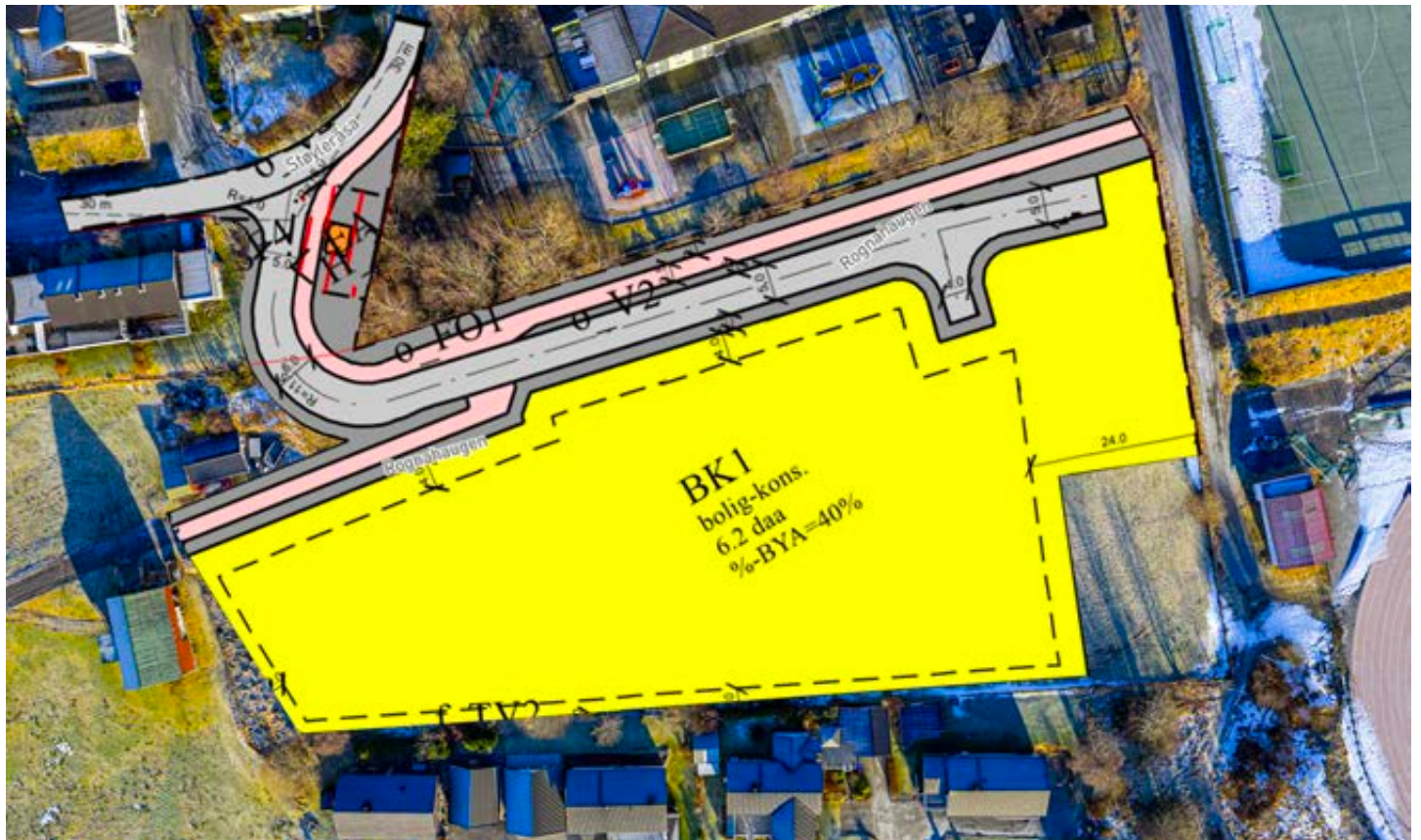


Støylane - Tomt BK1

ULSTEINVIK

notar



Prisantydning Kr 6 990 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Martin Mork Kleppe Tlf 934 28 322

NOTAR.NO

notar



Støylane - Tomt BK1

ULSTEINVIK - Stort tomteområde med sentral beliggenhet - Regulert til konsentrert småhus - Plass til 19 enheter.

Adresse	Rognahaugen 19 6065 ULSTEINVIK
Prisantydning	Kr 6 990 000,-
Omkostninger	Kr 175 840,-
Totalpris	Kr 7 165 840,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomter - bolig

Stor tomt for konsentrert bebyggelse med flott beliggenhet sentralt i Ulsteinvik.

Tomten har svakt skrånende vestvendt terreng med gode solforhold og flott utsikt. Fra eiendommen er det kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg, nærbutikk og flotte turområder. Det er også kort vei til Ulsteinvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter. Omkringliggende bebyggelse er variert med boliger i ulike størrelse fra ulike tidsperioder.

Området er ideelt for oppføring av rekkehus/tomassboliger. Regulert for inntill 19 enheter.

Tomten er ikke fradelt, men vil få et areal på ca 6 200 kvm.

Notar Ulsteinvik

Bjørndalvegen 3 A
6065 ULSTEINVIK



Martin Mork Kleppe

Eiendomsmegler MNEF/Partner
934 28 322 / mmk@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Vedlegg	18
Budgivning	97

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning









Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Rognahaugen like ved Høddvoll, rett øst for Ulstein sentrum, og ligger i et område med spredt bolibebyggelse fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Barnehage og fotballstadion/ idrettsanlegg like i nærheten. Fra eiendommen er det gangavstand til nærbutikk, flotte turområder, treningssenter, skoler og barnehager. Det er også kort vei til Ulsteinvik sentrum med alle sentrumsfasiliteter.

ADKOMST

Feltet har regulert adkomstvei fra kommunal vei i i Støyleråsa. Se kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Rognahaugen 19, 6065 ULSTEINVIK

OPPDRAKSNUMMER

3-0280/25

SELGER

Hjalmar Magne Molvær

Nils Rune Molvær

Geir Ove Molvær

MATRIKKE

Gårdsnummer 10, bruksnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Ulstein kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomter - bolig

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

TOMT

Eiet tomt på 6.200 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen som selges er enda ikke oppmålt og fradelt.
Eiendommen vil få eget matrikkelnummer og et areal på ca 6 200 m².

Tomten ligger i lett skrånende/kupert terreng vendt mot sør-vest, med gode solforhold og flott utsikt. Tomten består i all hovedsak av mark og noe krattskog.

Eiendommen består i dag av 2 teiger og har et samlet areal på ca 31035 m², men det er bare ene delen av teig nr 1, som er merket KS1 i reguleringskart som skal selges.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I henhold til reguleringsplan for Støylane datert 27.10.2022 er eiendommen regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse.

REGULERINGSFØRESENER DETALJEREGULERING FOR STØYLANE

3.1. Bygninger og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesføresegner for bygninger og anlegg (BF, BK)

a. Prinsippa i høve tilgjengeleg bueining skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. TEK17.

b. Innafor byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittståande bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området. Det skal ikkje førast opp plashallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor planen.

c. Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Det er tillate med støttemur i skråning mot fortau.

d. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast titalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentlig veg skal godkjennast av kommunen.

e. Utbyggjar må syte for naudsynt drenering av overvatn og grunnvatn, og føre dette i avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Krav om at minst 20 % av tomtearealet skal kunne fungere som infiltrasjonsflate for regnvatn: areal med vegetasjon eller permeabelt dekke. Krav om prosjektering av overvatn for BK1 i samband med byggesøknad.

f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.

g. Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.

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

i. Dersom det dukkar opp funn som kan vere automatisk freda kulturminne under arbeid innanfor planen, må arbeidet straks stoppe opp og kulturavdelinga ved Møre og Romsdal fylkeskommune må bli varsla med ein gong. Ansvar ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på staden. Kulturminneforvaltinga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og

vilkåra for dei. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

j. Den til ei kvar tid siste versjon av Grad av utnytting skal nyttast for berekning av utnytting; BYA og høgde.

k. Overskytande matjord skal takast vare på og nyttast til matproduksjon andre stadar. Kommunen skal godkjenne område der matjorda skal nyttast, og må godkjenne plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren.

l. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting.

m. For eksisterande bygningar (ikkje våningshuset) innanfor planområdet som er regulert vekk skal det gjerast forsøk på å ta vare på bygningsmassen om mogleg. Alternativ som skal vurderast er:

- * Flytte dei minste bygga til felles leikeplassar innanfor planområdet for å kunne nytte som gapahuk, reiskapsbod eller liknande

- * Bygga vert flytta til andre stadar utanfor planområdet

- * At bygningsmassane vert tatt ned og delvis gjenbrukt i andre byggeprosjekt

3.1.3 Konsentrert småhus (BK)

a. Innanfor BK1 skal det vere konsentrert småhus. Det kan først opp maksimalt 19 bueiningar innanfor BK1. Det skal ikkje først opp horisontaldelte bueiningar innanfor formålet.

b. Grad av utnytting av tomte er bestemt av «tillaten prosent bebygd areal» (%-BYA) slik: Maks %-BYA for BK1 = 40 % BYA

c. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgda bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker, opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.

d. Krav om MUA (minste uteopphaldsareal) på minst 50 m² pr. bustad. Uteopphaldsarealet kan fordelast på felles og privat uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde. Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med. Støynivå skal vere lågare eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med, og minst 50 % av arealet bør vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande. Areal smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med.

Uteopphaldsareal skal vere lett tilgjengeleg for alle.

e. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass.

f. Maksimal mønehøgde for garasjar/carport er 5 m i høve planert terreng ved port. Det kan først opp garasje(carport)-anlegg innanfor formålet. Garasjar/carport skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen. Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg.

Garasje og carport kan plasserast utanfor byggjegransene dersom dei ikkje medfører trafikkfare (sikthindring m.m.). Etter avtale med nabo kan garasjar plasserast 1 m frå eigedomsgrense mot nabo.

g. Det er krav om nedgravne avfallsøysingar innanfor formålet.

h. Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan, og 3D-illustrasjon for formålsområdet. Situasjonsplan skal vise:

- * Uteopphaldsareal og anna disponering av ikkje bebygd areal

- * Leikeareal

- * Støttemurar

- * Parkeringsareal

- * Tekniske forhold til avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn

- * Gangareal

- * Eksisterande og planlagt terreng for eigedom og overgangen til terrenget på naboeigedomen(kotesatt)

- * Detaljering som for eksempel gjerde, trapper og skjerming av uteareal

- * Eigdomsforhold skal avklarast og synast i kart, kva areal som skal vere felles, felles for kven og ikkje felles areal.

i. Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og eksisterande bustadar. Løysingar for intern trafikk og parkering må vurderast nøye for å sikre mjuke trafikantar. Det skal leggjast vekt på å opparbeide gode uteareal og god bukvalitet. Dersom bygningstypen skal vere rekkehus, kan

kommunen krevje at bygga skal saksast for å sikre visuelle kvalitetar.

j. Ved stegvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles og i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.

k. Det vert stilt krav til prosjektering av overvatn, sjå også § 3.1.1 f.

Kommuneplan for Ulstein kommune 2019–2031, datert 28.03.2023, viser at eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse nåværende.

Reguleringsplankart og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Det er ikke lagt opp til vann og avløp på tomten.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

AREALER

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 6 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det er ingen kommunale avgifter knyttet til eiendommen pr. idag.

INFO EIENDOMSSKATT

Det er ingen eiendomsskatt på eiendommen pr. i dag.

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 257 505,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Det er ikke fastsatt formuesverdi for eiendommen på nåværende tidspunkt. Formuesverdien på ubebygget tomt skal hverken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien.

OMKOSTNINGER

kr. 6 990 000,- (Prisantydning)

kr. 174 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 175 840,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 165 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1516/10/2:

09.06.1866 – Dokumentnr: 900193 – Erklæring/avtale Grensegangssak

10.11.1891 – Dokumentnr: 900110 – Utskifting

09.05.1892 – Dokumentnr: 990162 – Erklæring/avtale

Grensegangssak

28.05.1906 - Dokumentnr: 900115 - Utskifting

10.09.1910 - Dokumentnr: 900184 - Skjønn

29.03.1913 - Dokumentnr: 900238 - Skjønn

23.01.1960 - Dokumentnr: 400161 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:10 Bnr:26
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:10 Bnr:49
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett er ikke lenger aktuell - Kommunal
vannforsyning i området.

24.12.1965 - Dokumentnr: 404146 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:10 Bnr:93
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell.

20.02.1997 - Dokumentnr: 1959 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1516 Gnr:10 Bnr:237
Bestemmelsen er ikke lenger aktuell.

23.10.2017 - Dokumentnr: 1169342 - Boret
Rettighetshaver: Molvær Gerd Petra Notanes
Født: 01/08-1944
Rettighetshaver: Molvær Olav Johan
Født: 17/01-1942
Boret gjelder enebolig på avgivereiendom, som ikke er del
av salget.

14.07.1923 - Dokumentnr: 800232 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:14

22.01.1941 - Dokumentnr: 400065 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:27

10.05.1946 - Dokumentnr: 400439 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:29

10.05.1946 - Dokumentnr: 400440 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:30

22.06.1946 - Dokumentnr: 400662 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:31

28.09.1946 - Dokumentnr: 401195 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:32

01.10.1949 - Dokumentnr: 401605 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:35

01.10.1949 - Dokumentnr: 401606 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:36

12.09.1951 - Dokumentnr: 401657 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:38

03.10.1956 - Dokumentnr: 402036 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:41

10.09.1964 - Dokumentnr: 802847 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

21.08.1965 - Dokumentnr: 402619 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:93

26.01.1970 - Dokumentnr: 100296 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:133

27.06.1970 - Dokumentnr: 102379 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:142

18.03.1974 - Dokumentnr: 101418 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:174

06.11.1975 - Dokumentnr: 107033 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:185

06.11.1975 - Dokumentnr: 107036 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:186

08.03.1976 - Dokumentnr: 101357 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:187

23.01.1981 - Dokumentnr: 100544 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:201

23.01.1981 - Dokumentnr: 100545 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:202

02.03.1981 - Dokumentnr: 101611 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:200

29.09.1981 - Dokumentnr: 107429 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:203

19.06.1984 - Dokumentnr: 104075 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:230

14.07.1986 - Dokumentnr: 105573 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:235

12.02.1990 - Dokumentnr: 101290 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1516 Gnr:10 Bnr:237

12.02.1990 - Dokumentnr: 101291 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1516 Gnr:10 Bnr:238
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

16.07.2001 - Dokumentnr: 9209 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

tinglyste heftelser omfatter endre deler av eiendommen en
den som nå skal selges. Enkelte av de gamle
bestemmelsene vil likevell kunne følge over til den fradelte
tomten.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter
ta kontakt med meglerforetaket.

DIVERSE OPPLYSNINGER OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

06.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Søre Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Bjørndalvegen 3 A, 6065 ULSTEINVIK. TLF. 71 30 55 00

MEGLER

Martin Mork Kleppe, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: mmk@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	70 000,00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om
meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.
Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn

kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://>

notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

ROGNAHAUGEN 19

- Verditakst
- Selgers egenerklæring
- Planomtale
- Reguleringsplankart
- Føresegner til reguleringsplan

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Verditakst Tomt

 Rognahaugen 19, 6065 ULSTEINVIK

 ULSTEIN kommune

 gnr. 10, bnr. 2

Markedsverdi

5 900 000

Tomteareal 6 200,00 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

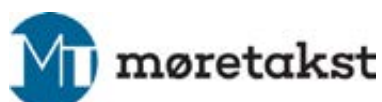
Rapportdato: 10.11.2025

Oppdragsnr.: 18872-1992

Referansenummer: HO6903

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



Gyldig rapport
10.11.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.4.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

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

Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på nordvest-landet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 5 900 000

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

5 900 000

Konklusjon markedsverdi = 5 900 000

Markedsvurdering

Verdivurdering av tomteparsell beliggende på Rognahaugen like øst for Ulstein sentrum. Tomten ligger i et attraktivt område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Barnehage og fotballstadion/idrettsanlegg like i nærheten. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

Utifra den visuelle befaringen og forestående betraktninger så vurderes det at tomteparsellen kan omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Beregninger

Beregninger	
Beskrivelse	Beløp
Rekkehus BRA 112 m² Det er planlagt oppført 3 stk rekkehus med tilsammen 14 boenheter med BRA 112 m ² . Normal markedsverdi stipuleres til kr 4.500.000,-. Samlet salgssum kr	63 000 000
Rekkehus BRA 144 m² Det er planlagt oppført et rekkehus og en tomannsbolig med tilsammen 5 boenheter med BRA 144 m ² . Normal markedsverdi stipuleres til kr 5.600.000,-. Samlet salgssum kr	28 000 000
Samlet Salgssum Samlet salgssum for 19 boenheter, kr	91 000 000
Byggekost Samlet byggekost for 19 boenheter med tilhørende carporter oppført etter kravene i TEK-17 beregnes til kr	-70 400 000
Byggekost rekkefølgekrav Det foreligger rekkefølgekrav angående vei, fortau og lekeplass. Kostnad med dette vurderes til kr	-6 000 000
Samlet byggekost Samlet byggekost inkl rekkefølgekrav for planlagt prosjekt beregnes til kr	-76 400 000
Prosjektering, teknisk anlegg etc Prosjektering, teknisk anlegg, byggeledelse etc vurderes til 10 % av byggekost, kr	-7 640 000
Tomteverdi i prosjekt	6 960 000
Risiko Fradrag i forhold til finanskostnad, risiko for utbygger, etc. Prosjektet vil være forholdsvis stort og det kan være at utbygging må gjøres etappevis, men det vurderes likevel at prosjektet vil være forholdsvis attraktivt da det er få boliger av denne typen i området. Rekkefølgekrav må følges før bruksløyve kan utstedes. Det vurderes et riskofradrag på 15 % av tomteverdi i prosjektet, kr	-1 044 000
Markedsverdi tomt Eiendommen ligger i et attraktivt og populært boligområde sentralt i Ulsteinvik med kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og alle sentrumsfasiliteter. Stipulert markedsverdi, avrundet kr	5 900 000

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato **Tilstede**
05.11.2025 Roger Birkeland

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	10	2		0	6200 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rognahaugen 19

Hjemmelshaver

Molvær Geir Ove, Molvær Hjalmar Magne,
Molvær Nils Rune

Kommentar

Eiendommen består av 2 teiger og har et samlet areal på 31 035,60 m². Det er imidlertid bare den delen av tomten som er regulert til konsentrert bebyggelse, BK1, som er vurdert i takstrapporten. Arealet er oppgitt i reguleringsplan til 6,2 daa.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendommen ligger på Rognahaugen like ved Høddvoll, rett øst for Ulstein sentrum, og ligger i et område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Barnehage og fotballstadion/idrettsanlegg like i nærheten. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

Beskrivelse av tomten

Eiendommen består av 2 teiger og har et samlet areal på ca 31035 m², men det er bare ene delen av teig nr 1 som er vurdert i rapporten. Området har et areal på 6,2 daa og ligger i lett skrånende /kupert terreng. Teigen består i all hovedsak av mark og noe krattskog.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate. Ifølge reguleringsplan så vil området få tilkomst fra Støyleråsa mot nord.

Tilknytning vann

Det er ikke innlagt vann til denne delen av tomten.

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp til denne delen av tomten.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til BK1; konsentrert bebyggelse med utnyttelsesgrad BYA=40 %. I henhold til føresegner i reguleringsplan så står det;

"Innanfor BK1 skal det vere konsentrert småhus. Det kan førast opp maksimalt 19 bueiningar. Det skal ikkje førast opp horisontaldelte bueiningar innanfor formålet. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Krav om MUA (minste uteoppshaldsareal) på minst 50 m² pr. bustad. Uteoppshaldsarealet kan fordelast på felles og privat uteoppshaldsareal. Uteoppshaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde. Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass."

Det foreligger rekkefølgekrav angående leikeplass, vei og fortau tilliggende BK1 før det kan gis bruksløyve for nye bustader.

Det vurderes at det kan oppføres rekkehus med 2 etasjer og pulttakkonstruksjon på eiendommen. Det er utarbeidet en detaljplan som viser oppføring av 19 buenheter med tilhørende carporter på tomten.

Bygninger på eiendommen

Det er ikke oppført bygninger på den delen av tomten som er vurdert i takstrapporten.

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

Vurdering

Eiendommen ligger på Rognahaugen like ved Høddvoll, rett øst for Ulstein sentrum, og ligger i et område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Barnehage og fotballstadion/idrettsanlegg like i nærheten. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen består av 2 teiger og har et samlet areal på ca 31035 m², men det er bare ene delen av teig nr 1 som er vurdert i rapporten. Området har et areal på 6,2 daa og ligger i lett skrånende /kupert terreng. Teigen består i all hovedsak av mark og krattskog.

Eiendommen er regulert til BK1; konsentrert bebyggelse med utnyttelsesgrad BYA=40 %. I henhold til føresegner i reguleringsplan så står det;

"Innanfor BK1 skal det vere konsentrert småhus. Det kan førast opp maksimalt 19 bueiningar. Det skal ikkje førast opp horisontaldelte bueiningar innanfor formålet. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Krav om MUA (minste uteopphaldsareal) på minst 50 m² pr. bustad. Uteopphaldsarealet kan fordelast på felles og privat uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde. Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass."

Det foreligger rekkefølgekrav angående leikeplass, vei og fortau tilliggende BK1 før det kan gis bruksløyve for nye bustader.

Det vurderes at det kan oppføres rekkehus med 2 etasjer og pulttakkonstruksjon på eiendommen. Det er utarbeidet en detaljplan som viser oppføring av 19 buenheter med tilhørende carporter og parkering på tomten, og det er dette som er lagt til grunn for vurdering av eiendommen.

Det er planlagt oppføring av 2 rekkehus med 5 buenheter og et rekkehus med 4 buenheter à 56 m² grunnflate (112 m² BRA), og et rekkehus med 3 buenheter samt en tomannsbolig à 72 m² grunnflate (144 m² BRA). Tilsammen 19 buenheter; henholdsvis 14 stk med BRA 112 m² og 5 stk med BRA 144 m².

Verdien av eiendommen er vurdert utifra tomteprisbelastning der takstmann har stipulert bolig som kan bygges i henhold til gjeldene detaljregulering og rekkefølgekrav. Det er gjort vurderinger i forhold til prosjektering, byggeledelse, teknisk anlegg, risiko i prosjekt etc. Markedsverdi for nye leiligheter i 4-mannsboliger varierer en del i forhold til størrelse, standard og beliggenhet. Det ligger ute for salg noen tomannsboliger og rekkehus i Ulstein, Hareid og Herøy fra ca kr 4.000.000,- til ca kr 6.150.000,- der de dyreste ligger ved sjøkanten i Hjørungavåg. Det vurderes at markedsverdien for det vurderte prosjektet vil ligge i omtrent samme prissjikt pga beliggenhet, sol- og utsiktsforhold. Normal markedsverdi for rekkehus med BRA 112 m² vurderes til kr 4.500.000,-. Normal markedsverdi for rekkehus/tomannsbolig med BRA 144 m² vurderes til kr 5.600.000,-.

Rekkefølgekrav omfatter bygging av vei og fortau fra Støyleråsa samt etablering av leikeplass i området.

Eiendommen ligger i et attraktivt område med kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk, idrettsanlegg og turterreng, og selv om det er planlagt 19 boenheter på området så vurderes det å være forholdsvis moderat risiko da det er få eller ingen slike typer nye boliger for salg i området.

Markedsverdi for eiendommen stipuleres til kr 5.900.000,- som gir en verdi på ca kr 952,- pr m². Tomteprisbelastning pr boenhet blir da ca kr 310.500,- i gjennomsnitt. Dette er noe lavere enn tilsvarende tomter og regulering i området, men det skyldes i hovedsak rekkefølgekrav med bygging av vei og fortau som må fordeles på boenhetene.

Det vil være mulig å endre størrelse og antall på boligene så lenge det ikke overstiger 19 boenheter og utnyttelsesgraden, men verdien på tomten vurderes å være omtrent lik da salgspris og byggekost vil utjevne hverandre. Det ble omsatt en tilsvarende tomt i Bakkegata der det ble oppført 5 stk 4-mannsboliger i 2020 til kr 6.500.000,-. Denne tomten hadde enklere tilkomst og heller ikke rekkefølgekrav ang bygging av vei/fortau.

Boligtomter i Ulsteinvik ligger ute for salg med priser fra ca kr 450,- pr m² og opp til ca kr 2.900,- pr m² utifra størrelse og beliggenhet, der den dyreste allerede opparbeidet med godkjent boligprosjekt.

Utifra prisstigning og tilbud på denne type boliger i området så vurderes prisnivået for tomten å være på normalt nivå med tanke på reguleringsforesegner og rekkefølgekrav.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	05.11.2025		Gjennomgått	15	Nei
Reguleringsplaner	23.08.2022		Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart	05.11.2025		Gjennomgått	2	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 instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

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

Egne forutsetninger

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ulsteinvik	
Oppdragsnr.	
3-0280/25	

Selger 1 navn
Geir Ove Molvær

Gateadresse	
Rognahaugen 19	
Poststed	Postnr
ULSTEINVIK	6065

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Ove Molvær	d10e4997b8a681f437b28 72cef0d71d622faa7ca	29.12.2025 18:06:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3-0280/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

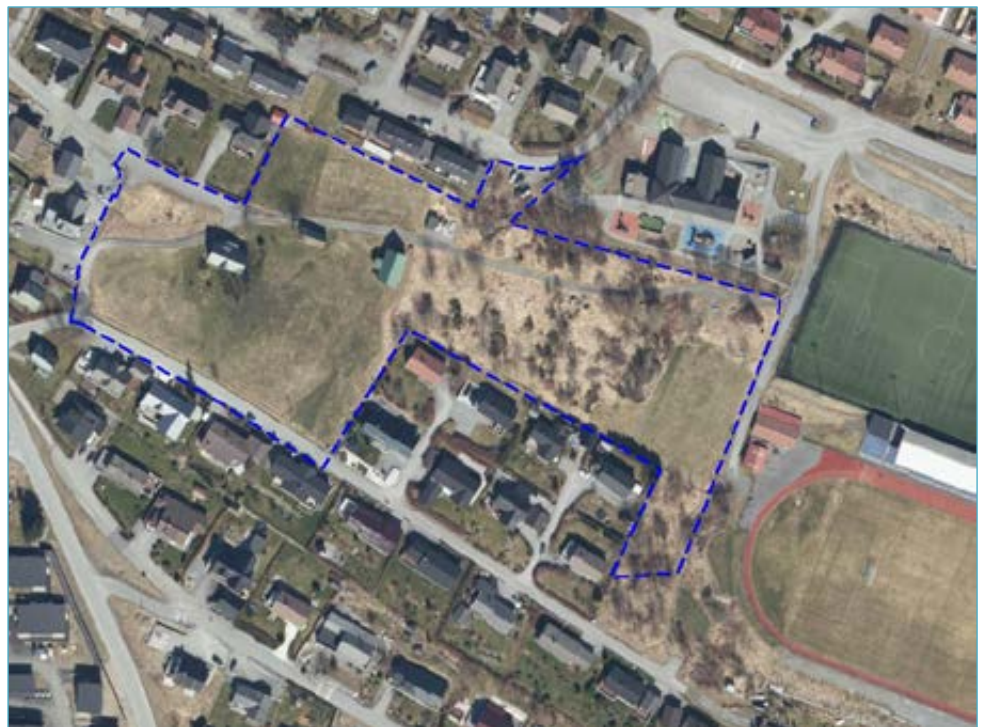


Planomtale
Detaljplan Støylane gbnr. 10/2

Ulstein kommune
Planid 1516-20200001

Framlegg til
planomtale sist rev. 23.08.2022

Til offentlig ettersyn
våren 2022



Innhald

1. Samandrag	4
2. Dagens situasjon	4
3. Bakgrunn/mål med planarbeidet	5
4. Planprosess og medverknad	6
5. Planstatus og rammer for planområdet	7
6. Planområdet, eksisterande situasjon	11
7. Omtale av planen	17
8. Verknad/konsekvensar av planframlegget	44
9. Avveging av verknadar	47
10. Avsluttande kommentar	47
11. Plankart	48

Figur. 1 Flyfoto på framsida syner plangrense som det vart varsla oppstart for, markert med blå stipla line.



Kontaktinformasjon:
Adresse: Vikeøyane 7, 6150 Ørsta
E-post: plan@oseing.no
Tel.: 70 04 52 20
Heimeside: www.oseing.no

Lokalisering	Planområdet ligg i Ulsteinvik, ved Støylane i Ulstein kommune.
Adresse	Støylevegen 21
Gards- og bruksnr.	10/2
Planid	1516-20200001
Areal på planområdet	Om lag 22 daa
Gjeldande planstatus (regulerings-/kommune(del)plan)	Formål sett av til bustad, leikeareal og landbruk.
Forslagsstillar	Familien Mølvær
Grunneigar	Privat
Plankonsulent	OSE AS v/ Bjarte Friisvold
Sidekontroll	
Planen sine formål	Bustad, leikeareal, veg.
Aktuelle problemstillingar	Tilkomst, utnytting.
Er det varsla motsegn? (j/n)	N
Konsekvensutgreiingsplikt (j/n)	N
Informasjonsmøte halde (j/n)	N

1. Samandrag

Leggje til rette for triveleg bustadområde med nødvendige funksjonar, leikeareal og gjennomgåande ferdsel for mjuke trafikantar.

2. Dagens situasjon



Bilete 1 Dagens situasjon av planområdet.



3. Bakgrunn/mål med planarbeidet

3.1 Lokalisering

Planområdet ligg i Ulsteinvik, ved Støylane i Ulstein kommune, like ved Høddvoll.

3.2 Mål med planen

Målsetjing med planen er å leggje til rette for:

- Veg
- Leggje til rette for mjuk ferdsel og snarveg
- Leikeareal
- Utbygging av bustadar; frittliggande og konsentrert småhus

3.3 Forslagsstillar, plankonsulent, eigarskap

Brødrene Molvær er forslagsstillar og OSE AS utfører planarbeidet. Eigarar innanfor planområdet er Nils Rune Molvær, Hjalmar Molvær og Geir Ove Molvær.

3.4 Tidlegare vedtak i saken

Det vart gjort vedtak Teknisk utval 30.01.2020, sak 08/20:

Teknisk utval støttar at det vert starta opp detaljregulering av aktuelt område på Støylane til bustadområde i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8.

3.5 Utbyggingsavtalar

Det vil vere behov for utbyggingsavtale med kommunen for veg og VAO (vatn, avløp og overvatn).

3.6 Plantype og kartgrunnlag

Planarbeidet blir gjennomført som detaljregulering etter plan- og bygningslova § 12-3. Kartgrunnlag vart motteke 01.11.2019.

3.7 Plandata

Namn på reguleringsplanen er detaljplan Støylane gbr. 10/2.

Planen består av:

- Plankart i målestokk 1:1000, målestokkrett i A2
- Planomtale med ROS omtale
- ROS-analyse
- Føresegner
- VAO-plan
- Forprosjektering av o_V2, lengdeprofil, horisontalplan og tverrprofil
- Sol/skugge analyse
- Merknadsvurdering etter oppstart av planarbeid
- Saksutgreiing offentlig ettersyn (kommunen som utarbeidar)

4. Planprosess og medverknad

4.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart vart sendt ut med brev av 13.02.2020 til heimelshavarar og naboar til planområdet. Oppstart av planarbeid vart annonsert i Vikebladet Vestposten 14.02.2020 og lagt ut på kommunen og OSE AS sine heimesider. Frist for å kome med merknad vart sett til 13.03.2020.

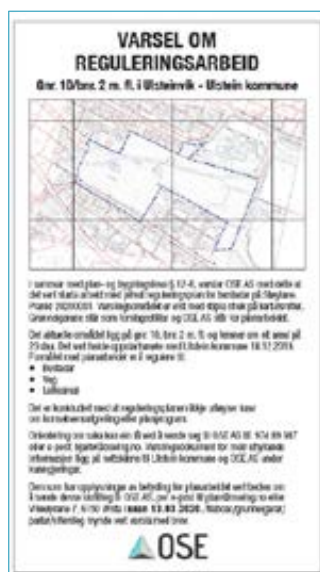
4.2 Innkomne merknadar

Det kom inn 7 merknadar. I vedlegg merknadsvurdering, datert 04.11.2020, er det utarbeidd oppsummering av innkomne merknadar med vurdering og originale merknadar.

4.3 Saksgong

Skissering av normal saksgong ved regulering:

- Varsel om oppstart – frist for merknad 4 veker
- Vurdering av fråsegner, utarbeiding av framlegg til reguleringsplan; plankart, føresegner, planomtale og ROS



Figur. 2 Annonse i Vikebladet Vestposten 14.02.2020.

- Politisk handsaming for offentlig ettersyn
- Offentleg ettersyn av plandokumenta minimum seks veker
- Gjennomgang og vurdering av innkomne merknadar
- Politisk handsaming for vedtak
- Vedtak av planen i kommunestyret
- Utsending av vedtak
- Klagefrist 3 veker etter mottak av vedtak

4.4 Framdrift

Vidare framdrift i saksgongen, meir usikkert til lenger fram i tid:

- Offentleg ettersyn av plandokumenta i minimum 6 veker – vinter 2021
- Kunngjering av vedtak om godkjenning av kommunestyret vinter 2022
- Klagefrist vår 2022

4.5 Eignedomar innanfor planområdet

Etter matrikkellova skal ikkje kopling mellom namn, adresse og gnr./bnr. bli offentleggjort.

Heile eller delar av eigedomar som blir råka av planarbeidet: gnr./bnr. 10/2, 133, 174, 193 og 202.

4.6 Medverknad

Etter innkomne fråsegner til oppstart av planarbeid er det vurdert at det ikkje er behov for medverknadsmøte før plandokumenta blir lagt ut til offentlig ettersyn. Merknadar er i all hovudsak teke til følge.

5. Planstatus og rammer for planområdet

5.1 Statlege rammer

Lov

- Plan- og bygningsloven (pbl)
 - Utarbeiding av detaljplan etter pbl.
- Naturmangfaldlova
 - Vurdering av konsekvensar planen vil få for naturmiljø
- Folkehelselova
 - Vurdering av konsekvensar for folkehelse
- Forureiningslova med forskrifter
 - Vurdering/avbøtande tiltak mot forureining

Forskrift

- Forskrift om konsekvensutredning
 - Vurdering om planar og tiltak skal konsekvensutgreiast
- Byggteknisk forskrift (TEK17)
 - Krav for å føre opp bygg/tiltak

Retningslinjer

- Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal og transportplanlegging
 - Det blir lagt opp til utbygging av bustadar og vegar som vil føre til endringar for området
- Rikspolitisk retningslinje for universell utforming
 - Gje føringar for publikumsbygg/uteareal
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene
 - Planen legg opp til utbygging av bustadar

5.2 Regionale rammer

Fylkesplan for Møre og Romsdal

- Gjev overordna føringar for blant anna næring, kompetanse og verdiskaping

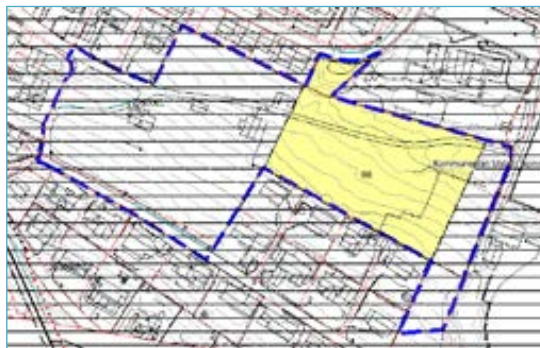
Regional delplan klima og energi

- Planen legg strategiar og mål for klimaarbeidet i Møre og Romsdal

5.3 Overordna planar

Kommuneplanen sin samfunnsdel for Ulstein 2017 – 2029

- I samfunnsdelen er det strategiar for blant anna tettstad- og arealutvikling og samfunnstryggleik.
- Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031
 - Arealbruken i kommuneplanen sin arealdel for planområdet er bustadformål og vidareføring av



Figur. 3 Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel. Gult areal er bustad, skravur er gjeldande reguleringsplan skal gjelde.

gjeldande reguleringsplanar. Det er ikkje gjeve føringar for type bustadar, men gjeve føringar for utnytting og tomtestorleik.

5.4 Gjeldande reguleringsplanar

Planområdet er regulert for til landbruk, leikeareal og offentleg formål. Kommuneplanen sin arealdel overstyrer offentleg formål til bustad.



Figur. 4 Oversikt over gjeldande reguleringsplanar i og ved planområdet.

5.5 Tilgrensande planar

Planområdet grensar til og delvis endrar reguleringsplan Hofset-Holseker-Høddvoll, plan id 1975001, vedteken 12.05.1975 og

detaljregulering for Høddvoll området, plan id 2012003, vedteken 25.04.2013.

5.6 Dispensasjon

Det er ikkje dispensasjonar som vil ha påverknad på utforming av arealbruken.

5.7 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Avklaring konsekvensutgreiing

Etter pbl. § 4-1 skal alle reguleringsplanar som kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn utarbeide planprogram som grunnlag for planarbeidet. Forslagsstillar skal også vurdere om plan eller tiltak vil bli omfatta av forskrift om konsekvensutredning §§ 6, 7 og 8.

Heimel for krav om planprogram er plan- og bygningslova § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning.

§ 6 Planar og tiltak som alltid skal KU og ha planprogram eller melding

Tiltaket skal vurderast mot forskrift om konsekvensutgreiing av 2017, tiltak etter vedlegg I. Etter vedlegg I, nr. 25, skal nye område til bustad- og fritidsbustad konsekvensutgreiast når dei ikkje er i samsvar med overordna plan. [Ny rettleiar til KU-](#) forskrifta kjem i avsnitt 8.1.3 med avklaringar i høve storleik på areal for regulering av bustad- og fritidsbustad. Rettleiaren legg til grunn nr. 25 i vedlegget gjeld område på 15 daa eller meir.

Areal som ikkje er sett av til bustadformål innanfor planområdet er på om lag 8,5 daa, det vil difor ikkje bli krav til KU for denne planen etter § 6 og vedlegg I.

§ 7 Planar og tiltak etter andre lover som alltid skal KU, men ikkje ha melding
Det er ikkje krav om KU etter § 7 sidan det blir lagt opp til detaljregulering etter pbl., og ikkje andre lover for tiltak etter vedlegg I og II.

§ 8 Planar og tiltak som skal konsekvensvurderast dersom dei kan få vesentleg verknad for miljø og samfunn
Vurdering etter § 10:

Eigenskapar for planen/tiltaket:

- a) Storleik, planområde og utforming
Planområdet femnar om landbruksareal, areal som ikkje er omdisponert til utbygging er på om lag 8,5 daa.
- b) Bruk av naturressursar, særlege areal, jord, mineralressursar, vatn og biologiske ressursar.
Det vert lagt opp til bruk av naturressursar; matjord. Det vert lagt opp til avbøtande tiltak, gjenbruk av matjord til matproduksjon.
- c) Avfallsproduksjon og utslepp
Det blir ikkje lagt opp til avfallsproduksjon eller utslepp.

d) Risiko for alvorlege ulykker og/eller katastrofar
Det blir ikkje auka risiko for alvorlege ulykker/katastrofar.

e) Lokalisering og påverknad som planen kan kome i konflikt med:
Planen vil ikkje medføre tiltak i verneområde, utvalde naturtypar, prioriterte artar, verna vassdrag eller kulturmiljø.

f) Planen vil ikkje medføre tiltak som vil skade truga artar eller naturtypar, verdifulle landskap, verdifulle kulturminne, viktige mineralressursar eller friluftsliv.

g) Planen/tiltak kjem ikkje i konflikt med statlege planretningslinjer.

h) Det vert lagt opp til omdisponering av LNF-formål som er dyrka eller dyrkbart. Planen vil få små konsekvensar for landbruksdrift, arealet er ikkje i bruk i dag, og det blir sett krav om avbøtande tiltak. Det blir sett krav til gjenbruk av overskytande matjord til matproduksjon.

i) Det blir ikkje lagt opp til særleg auka miljøbelastning.

j) Planen vil gje små negative konsekvensar for befolkninga si helse.

k) Planen vil ikkje gje vesentleg forureining eller klimagassutslepp.

l) Risiko for alvorlege ulykker som følge av naturfarar er liten.

Etter gjennomgang av kriteria for om ein plan kan få vesentleg verknad for miljø eller samfunn i § 10, er det ingen av desse som vil slå inn for planområdet. Det blir difor konkludert med realisering av planen ikkje vil gje vesentleg verknad for verken miljø eller samfunn.

Konklusjon KU

Det er ikkje krav om KU (konsekvensutgreiing) på grunn av tiltak i detaljplanen og planen gjev heller ikkje vesentleg konsekvensar for miljø eller samfunn.



Bilete 2 SEFRAX-registrert hus innanfor planområdet, det næraste bygget.

6. Planområdet, eksisterande situasjon

6.1 Dagens arealbruk og tilstøytane arealbruk

Innanfor planområdet er det våningshus og driftsbygningar, med om lag halvparten dyrka areal, med resten som kulturmark. Det går gangveg gjennom planområdet. Det er bygd med frittliggande einebustadar inntil delar av plangrensa. Mot nordaust ligg det barnehage og mot aust ligg Høddvoll.

6.2 Staden sin karakter

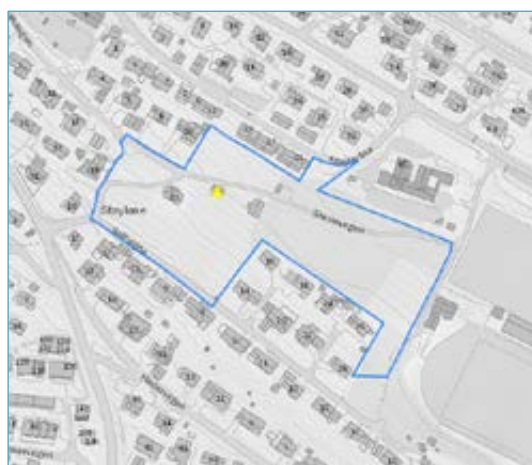
Planområdet ligg inne i eit større samanhengande bustadfelt, med hovudsakleg frittliggande einebustadar. Det er stor forskjell mellom planområdet og kringliggande arealbruk, då det er store samanhengande ubygd areal innanfor planområdet.

6.3 Landskap

Planområdet ligg i søraustleg skråning ned mot fjorden, høgdeforskjell innanfor planområdet er om lag 30 m. Det er gode solforhold i området. På grunn av det opne landskapet er det ikkje eige lokalklima i området. Planområdet kjem under landskapsregion 20 – Kystbygdene på Vestlandet. Det er ikkje registrert at området har noko spesiell estetisk verdi. Del av planområdet ligg innanfor Fjordlandskapet i Herøy, Ulstein og Hareid.

6.4 Kulturminne og kulturmiljø

Etter sjekk i Askeladden er det ikkje registrert automatisk freda kulturminne i eller ved planområdet. I samband med planarbeidet



Figur. 5 Oversikt over kulturminne i og ved planområdet. Gul trekant syner SEFRAK-registrert bygg. Kjelde Askeladden.

vart det gjennomført arkeologisk registrering, utan at det vart gjort funn.

Det ligg [SEFRAK](#)-bygg innfor planområdet – uthus til gardsbruket.

6.5 Naturverdiar

Etter sjekk i Artsdatabanken er det ikkje registrert raudlista/trugar artar innanfor planområdet. Nord for planområdet er det registrert raudlista artar, gulspurv og sommarfuglar.

Etter sjekk i Naturbase er det ikkje registrert verneområde, statleg sikra friluftsområde, viktig naturtype eller utvalde



Figur. 6 Illustrasjon frå Naturbase som syner avgrensing av Fjordlandskapet i Herøy, Ulstein og Hareid. Kjelde Naturbase

naturtypar innanfor eller like ved planområdet. Del av planområdet ligg innanfor verdifulle kulturlandskap, men heilt utkanten – [Fjordlandskapet i Herøy, Ulstein og Hareid](#).

6.6 Rekreasjonsverdi/ bruk

Det er ikkje registrert at planområdet blir nytta til friluftsliv. Gangvegen gjennom planområdet blir nytta av mange som snarveg, både til arrangement på Høddvoll og frå elevlar frå skulen.



Figur. 7 Utsnitt frå Artsdatabanken som syner lokalisering av nær truga artar utanfor planområdet. Kjelde Artsdatabanken.

6.7 Landbruk

Innanfor planområdet er det dyrka jord, om lag 12 daa, der om lag 8 daa er regulert til landbruk og om lag 4 daa er omdisponert til utbyggingsformål/leikeareal. Av dei 8 daa som er regulert til landbruk er det om lag 5 daa som vil vere nyttbart til landbruksdrift, då er bygningar og dårleg arrondert areal trekt ut.

6.8 Trafikkforhold

Tilkomst

Dagens tilkomst til området er via Støylevegen og Rognahaugen. Støylevegen er bratt og har ei ikkje gunstig lineføring for auka trafikk.

Trafikkmengd

Det er ikkje gjort registrering av trafikkmengd ved planområdet. Planområdet ligg i enden av tilkomstvegar, utan gjennomgangstrafikk. Vegane innanfor planområdet gjev tilkomst til tre bueningar.

Vegsystem

Det er private vegar innanfor planområdet. Fartsgrenser i området er 40 km/t.

Ulykkessituasjon

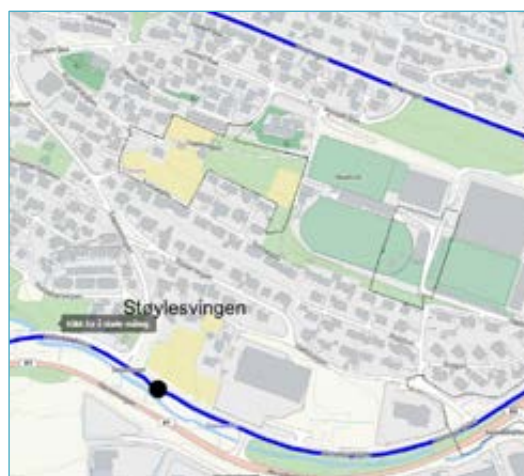
Det er ikkje registrert ulykker i eller ved planområdet.

Trafikktryggleik for myke trafikantar

Delar av Støylevegen blir nytta som gjennomfartsåre for skuleelevar og ved arrangement på Høddvoll. Rognahaugen er oversiktleg med relativt lite motorisert trafikk, Støylevegen har lite motorisert trafikk.

Kollektivtilbod

Planområdet ligg om lag 400 m frå næraste haldeplass mot sør, og om lag 330 m mot nord i høve Bakkebyruta.



Figur. 8 Utsnitt av trase for Bakkebyruta, blå strek, planområdet ligg omlag midt i bildet, avgrensa med stipla line. Kjelde Ulstein kommune

6.9 Barn og unge sine interesser

Det er regulert men ikkje opparbeidd leikeplassar innafor planområdet.

Det er gjennomført barnetrakk registreringar som syner ferdsel i området. Raude liner er 5. – 7. klasse, blå er 9. klasse og svart ring er tilbagemelding om at det er mørkt. Det er kort veg til Høddvoll og det ligg barnehage like ved planområdet.



Figur. 9 Barnetrakkregistrering ved planområdet. Røde liner er 5. – 7. klasse, blå liner 9. klasse, svart ring er tilbakemelding om at det er mørkt. Kjelde Ulstein kommune.

6.10 Sosial infrastruktur

Skulekapasitet

Ulsteinvik barneskuler er under utviding og vil få bedre kapasitet. Ungdomsskolen har god kapasitet.

Barnehagedekning

Alle barn med rett på plass har fått barnehageplass, men det var få plassar igjen etter hovudopptaket. Det er vedteke å etablere ny barnehage i Hasund krins med oppstart 2019, tomtevurdering pågår framleis. Det er vedteke å etablere ny barnehage i sentrum med oppstart 2024.



Figur. 10 Oversikt over VAO-leidningar i planområdet. Kjelde Ulstein kommune.

Anna

Det er tilstrekkeleg kapasitet for eldre i institusjonar i kommunen.

6.11 Universell tilgjenge/Tilgjenge etter TEK17

Planområdet ligg i helling, det kan vere utfordrande å stette krav til universell utforming av uteområde.

6.12 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp

Det er tilstrekkeleg kapasitet i eller like ved planområdet for avløp, usikkert om det tilstrekkeleg kapasitet for overvatn.

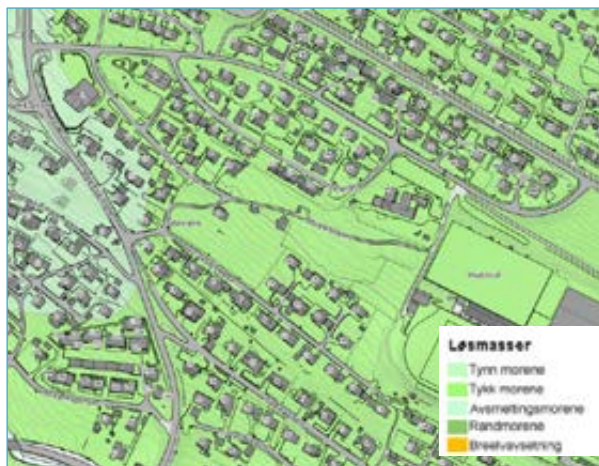
Trafo

Det må regulerast inn ny nettstasjon i området. Det er tilstrekkeleg kapasitet elles.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.
Det er opparbeid fjernvarme til Høddvoll.

6.13 Grunnforhold

Stabilitetsforhold



Figur. 11 Oversikt over lausmassar ved planområdet. Planområdet er indikert med blå sirkel. Kjelde NGU

Planområdet ligg over marin grense. Lausmasse i området er tjukk morene.

Leidningar

Det ligg fleire VAO-leidningar og el-kablar i grunnen.



Figur. 12 Oversikt over el. kablar i og ved planområdet. Kjelde Mørenett.

6.14 Naturfare

Planområdet ligg ikkje innanfor fare område for skred, eller innanfor aktsemdsområde for skred eller flaum.

6.15 Bekk/elv

Det er ikkje bekk i eller ved planområdet.

6.16 Klimaprofil

[Klimaprofilen](#) gjev eit kortfatta samandrag av klimaet, venta klimaendringar og klimautfordringar i Møre og Romsdal.

Konklusjon frå klimaprofilen som gjeld planområdet er:

Sannsynleg auke:

- Det er venta vesentleg auke i episodar med kraftig nedbør, både i intensitet og førekomst. Dette vil føre til meir overvatn.
- Det er venta fleire og større regnflaumar

Mogleg sannsynleg auke:

- Kortare sesong for islegging og tidlegare isgang. Isgangar vil kunne skje lenger oppe i vassdrag enn i dag

Sannsynleg uendra eller mindre:

- Snøsmelteflaumar vil kome stadig tidlegare på året og bli mindre mot slutten av hundreåret

6.17 Forureining

Støy

Det er ikkje registrert støy som det må takast omsyn til innanfor planområdet.

Luft

Det er ikkje registrert forureining til luft i området.

Grunnen

Det er ikkje registrert forureining i grunnen i eller ved planområdet.

6.18 Privatrettslege bindingar

Det er ikkje kjent at det er privatrettslege bindingar som vil påverke planarbeidet. Utbyggjar har råderett over alt utbyggingsareal, bortsett frå offentleg veg, gbnr. 10/174 og mindre del av gbnr. 10/282. Arealbruken for regulert leikeareal i søraust og vegareal i sør blir vidareført.

6.19 Næring

Det er per i dag ikkje næringsverksemd innanfor planområdet. Det blir lagt opp til omdisponering av dyrka jord.

6.20 Analyser/ utgreiingar

Det er utarbeidd VAO-plan for planområdet.



Figur. 13 Flyfoto frå 1965 av planområdet. Kjelde Norge i bilder.

7. Omtale av planen

7.1 Planlagt arealbruk

Det er ønskeleg å leggje til rette for bustadar med tilhøyrande funksjonar; gang- og sykkelveggar, fortau, veg, leikeareal og snarveggar. Det blir lagt opp til både frittliggande bustadar med tomter rundt 800 m² og areal til konsentrert småhus med høgare utnytting.

7.2 Plangrense

Etter varsel om oppstart er plangrensa endra, planområdet er redusert i søraust, regulert kvartalsleikeplass er teke ut av planområdet.



Planområdet har vorte utvida mot nord for å få tilstrekkeleg areal til friskt for vegløyning til Støyeråsa.



Figur. 14 Plangrense er redusert i søraust, blå stipla line syner varsla plangrense, svart stipla line syner plangrense plankartet.

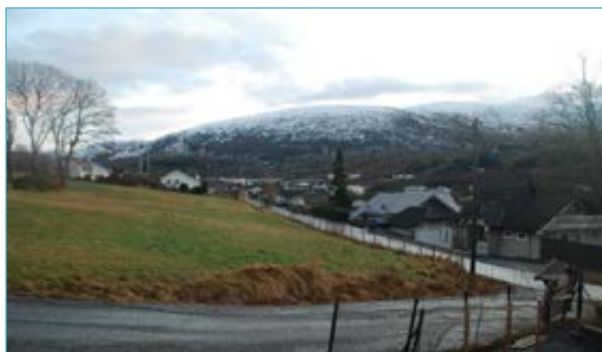
Figur. 15 Plangrense er redusert i søraust, blå stipla line syner varsla plangrense, svart stipla line syner plangrense i plankartet.

7.3 Prefiks feltnamn/regulert eigarskap

Prefiks til feltnamn i plankartet gjev informasjon om regulering av eigedomstilhøva for respektivt areal. Prefiks f syner at arealet skal vere felles bustadane som soknar til formålet, prefiks o syner at arealet skal vere offentleg. For feltnamn utan prefiks gjev ikkje planen føringar for eigarskap til arealet.

Tabell 1
Arealoversikt
av formål i
plankartet.

formålkode	formål omtale	feltnamn	eigar	utnyttning	areal m2
1111	Frittliggende småhus	BF1	annan eigar	%-BYA =30%	713,7
1111	Frittliggende småhus	BF1	annan eigar	%-BYA =30%	1 394,70
1111	Frittliggende småhus	BF2	annan eigar	%-BYA =30%	5 866,70
1111	Frittliggende småhus	BF3	annan eigar	%-BYA =30%	0,3
1111	Frittliggende småhus	BF4	annan eigar	%-BYA =30%	37,6
					8 017,00
1112	Konsentrert småhus	BK1	annan eigar	%-BYA =40%	6 238,20
					6 238,20
1510	Energiarelegg	EA	annan eigar		12
					12
1610	Leikeplass	f_LEK2	Felles		699,5
1610	Leikeplass	f_LEK3	Felles		352,8
1610	Leikeplass	f_LEK1	Felles		302,4
					1 354,80
2010	Veg	e_V3	offentleg formål		570,7
2010	Veg	e_V1	offentleg formål		506,5
2010	Veg	e_V2	offentleg formål		793,8
2010	Veg	e_V4	offentleg formål		286,1
					2 157,00
2012	Fortau	e_FC3	offentleg formål		216,1
2012	Fortau	e_FC2	offentleg formål		410,3
2012	Fortau	e_FC1	offentleg formål		403,7
					1 030,00
2015	Gang-/sykkelvag	e_GS1	offentleg formål		453,7
					453,7
2018	Annan vegggrunn	e_AVT9	offentleg formål		57,4
2018	Annan vegggrunn	e_AVT1	offentleg formål		401,5
2018	Annan vegggrunn	e_AVT2	offentleg formål		154,9
2018	Annan vegggrunn	e_AVT3	offentleg formål		303,2
2018	Annan vegggrunn	e_AVT5	offentleg formål		155,5
2018	Annan vegggrunn	e_AVT4	offentleg formål		313,5
2018	Annan vegggrunn	e_AVT7	offentleg formål		207,5
					1 633,40
3011	Turvei	e_TV1	offentleg formål		518,2
					518,2
					21 415,20



Bilete 3 Sørvestleg del av planområdet med Støylevegen og Solhogda.

Bustad

Planområdet vert delt i to i høve regulert bustadar. Vestleg del blir regulert til frittliggande småhus med regulerte tomter, medan austleg del blir regulert til konsentrert småhus, utan at tomtestrukturen er avklart. Det blir sett maksimalt tal bueiningar innanfor areal til konsentrert småhus. Planen legg ikkje føringar for taktype utover gesims- og mønehøg.

Frittliggande bustad - BF

Frittliggande småhus blir regulert med tomter mellom 700 - 900 m². Alle har vegtilkomst, tomter ved BF1 og to tomter ved BF2 vil ha tilkomst til felles privat veg, o_V1. Dei andre tomtene vil ha tilkome til offentleg veg/gang og sykkelveg. 6 tomter skal ha tilkomst til Rognahaugen, 1 via gang- og sykkelveg, medan 4 tomter skal ha tilkome til Solhøgda. Området blir knytt saman for mjuk ferdsel med gang- og sykkelveg og turveg for å få lett tilgang til blant anna leikeareal. BF4 er regulert som tilleggsareal til bustad ved tilkomst veg til BK1.

Konsentrert småhus - BK

Austleg del av planområdet blir regulert til konsentrert småhus på sørsida av samleveg med fortau. Tomtene har tilkome til Støyleråsen nord for planområdet, med tilkome for mjuk ferdsel mot nord, vest og aust. Det er lagt byggjegrænse mot aust på 24 m mot Høddvoll som buffer, i tillegg kjem gangveg aust for planområdet. Buffer mot Høddvoll vil redusere negative konsekvensar mellom bustadområdet og idrettsområdet. Området utanfor byggjegrænse mot Høddvoll kan nyttast til parkering,

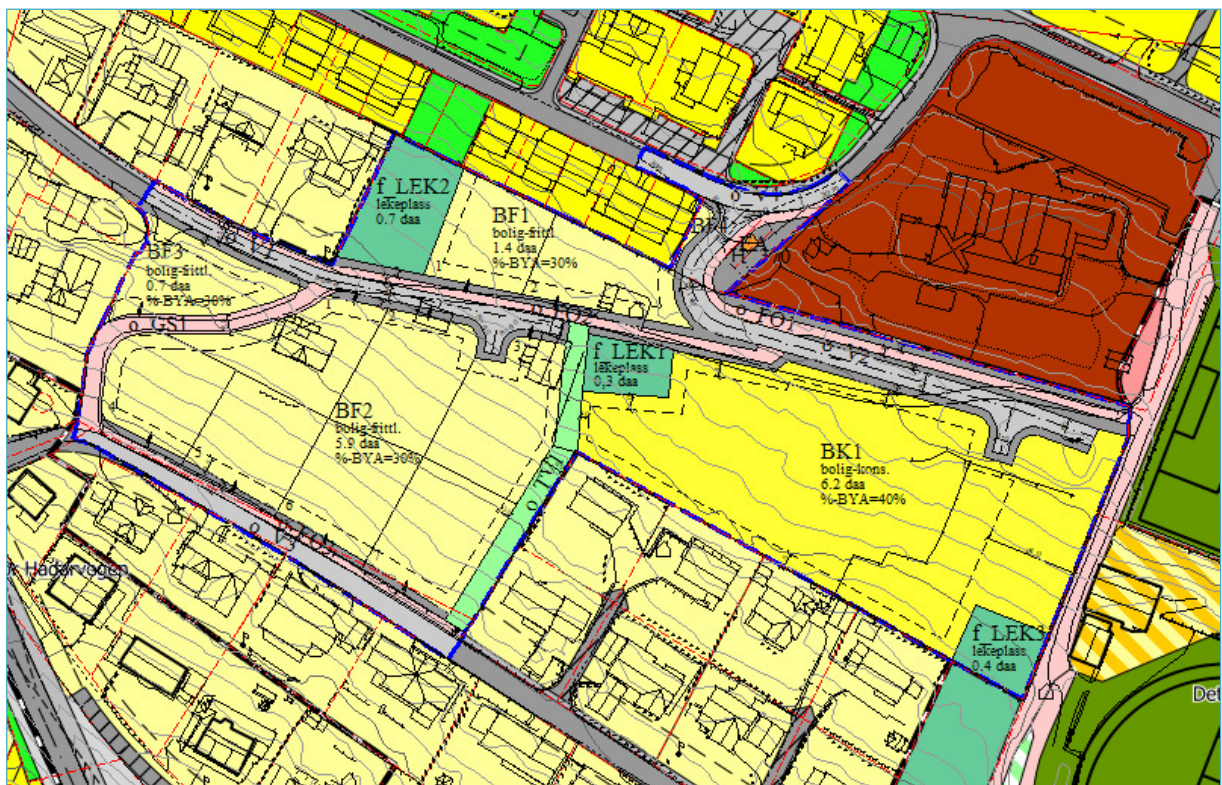
garasje, fellesareal, leikeareal og areal til renovasjon for BK1 - området. Det blir lagt til rette for at det kan førast opp inntil 19 bueiningar innfor formålet. Det blir sett krav om uteopphaldsareal for kvar bueining i føresegnene. Planen legg ikkje andre føringar for bustadtype enn at det ikkje skal førast opp horisontaldelte bueiningar, for å sikre at alle bueiningar vil få tilgang til areal på bakkenivå som uteopphaldsareal. Det bør vurderast å nytte kjedehus eller rekkjehus på arealet. Smale bygg ligg til rette å nytte i terrenget ved BK1, som er hellande terreng mot sør, og vil gje minst terrenngrep. Det er skissert mogleg utnytting av området i kapittel under.

Energianlegg - EA

På grunn av storleiken av feltet har Mørenett stilt krav om at det må setjast av areal til ny transformatorstasjon i området. Trafo er plassert lett tilgjengeleg utanfor bustadområdet og med tilstrekkeleg avstand til barnehage og veg.

Leikeplass - LEK

Leikeplassar i tidlegare reguleringsplanar blir delvis vidareført. Det vert lagt opp til to felles leikeplassar innanfor planområdet f_LEK1 og f_LEK2. f_LEK2 er del av tidlegare regulert areal til lek, redusert for å tilpasse behovet for leikeareal. f_LEK2 ligg inntil regulert men ikkje opparbeidd leikeareal mot nord i tilstøytane plan. Dette arealet kan også nyttast som snarveg mot nord/nordvest.



Figur. 16 Detaljplan Støylane gbr. 10/2 over gjeldande regulering, ny plan er avgrensa av blå stipla line.

f_LEK1 er nytt areal til leikeplass, og skal serve heile området for konsentrert småhus. f_LEK1 ligg inntil regulert men ikkje opparbeidd kvartalsleikeplass mot sør, jamfør figur under. Avstand frå bustadane til leikeplassen kan verte noko lenger enn 50 m (om lag 30-40 m ekstra) som er stilt som krav i kommuneplanens arealdel, men ein ser at sjølv om det er positivt med korte avstandar fører dette også til ulemper, som at det vert etablert fleire mindre leikeplassar som gir auka vedlikehaldskostnader. Born i alderen 1-6 år går i liten grad på leikeplassen utan vaksne og om ein har born som er eldre enn dette kan det raskt bli kjedeleg. Vi har tru på at det er betre å samle born i ulike aldersgrupper og vaksne på større leikeplassar som kan romme fleire aktivitetar. Ein kan på denne måten også bli kjend med fleire frå nabolaget. Ved å samle leikeplassen i søraust vil den få betre solforhold enn slik forslaget la opp til ved offentleg ettersyn, der leikeplassen var delt i to, ein i nordvest og ein i søraust. Stigningsforholda på arealet er også noko betre. Det er sørgja for trygge tilkomst til leikeplassane i form av fortau/gangveggar eller turveggar innad i planområdet eller via eksisterande utanfor planområdet. Samanslåing av leikeplassane er gjort etter at planframlegget vart diskutert i kommunen sitt planforum. Kommunens barnerepresentant kom med innspelet og planforum stilte seg bak dette.

Det er sett funksjonskrav til leikeutstyr med minstekrav om sandkasse, benk og tre ulike leikeapparat for aldersgruppe 1-6 år. Det blir sett rekkjefølgjekrav om at leikeplassane skal vere

opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar innanfor planområdet.

For planar med over 20 bueiningar er det krav om opparbeiding av kvartalsleikeplass, jamfør føresegnene til arealdelen. Det er regulert inn kvartalsleikeplass sør for f_LEK1. Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av denne før det vert gjeve sju bruksløyve innanfor BK1, etter krav i føresegnene til detaljregulering for Høddvollområdet planID 20120003. Samla areal regulert til leik blir nesten 1,3 daa for planområdet. Kravet i høve kommuneplanen sin arealdel er på 1 250 m². I tillegg kjem kvartalsleikeplassen som har eit areal på 1,6 daa. Planområdet er dermed godt dekt.

Veg - V

Rognavegen (o_V1) blir forlenga mot aust for å tene vestleg del av planområdet for 5 frittliggande einbustadar. Standard på vegen blir vidareført slik vegen er bygd, men med utviding av sideareal og flytting av snuhammar lenger mot aust. Breidde på vegen blir 5 m, inklusiv skulder. Fortau blir forlenga og knytt til fortau o_FO1.

Solhøgda (o_V3) blir regulert slik vegen er bygd, med breidde om lag 4 m. Vegen skal betene 4 nye frittliggande einbustadar frå planområdet og ei tomt via Støylevegen (gang- og sykkelveg).

Det blir regulert ny veg for austleg del av planområdet frå Støyleråsa (o_V2). Vegen blir dimensjonert med 5 m vegbreidde (inklusive skulder 0,5 m). Svingen blir breidde utvida med 1 m for å få betre oversikt og sporing av køyretoy. Det blir regulert med

snuhammar i enden. Det er gjennomført forprosjektering av vegen med horisontalprofil, lengdeprofil og tverrprofilar. På grunn av høgdeforskjellar må terrenget hevast i delar av trasen og senkast i andre delar, vegen er prosjektert med stigning på maksimalt 8 %. Vegen skal betene område for konsentrert småhus, der det kan førast opp inntil 19 bueningar. Austleg del av vegen blir senka mest mogleg for å leggje til rette for slak tilkome til bustadar og parkeringsareal i aust. Mot nord er planområdet utvida til å femne om delar av Støylevegen, for å sikre areal til friskt, det er regulert inn

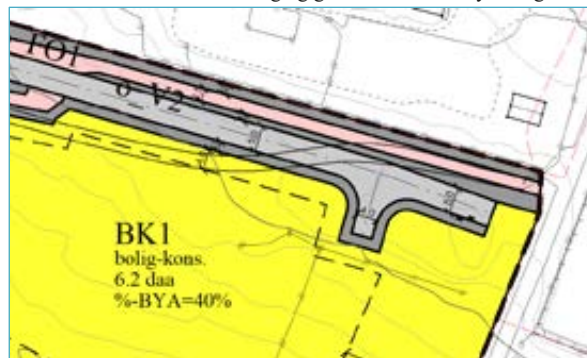


Figur. 17 Utsnitt av nordre del av o_V2 for å få fram detaljar.

frisiktlíne og frísiktsone. Dimensjonerande for frísikt er 5 m x 30 m, jamfør Handbok N100 og stoppsíkt for gater. Fartsgrense på

40 km/t gjev stoppsíkt på 30 m. For å sikre tilstrekkeleg stoppsíkt, blir det lagt restriksjonar på eit mindre areal for gbnr. 10/282, der det ikkje kan vere vegetasjon eller tiltak 0,5 m over tilstøytane vegplan. Det blir lagt opp til kompensasjon til denne tomte med regulering av om lag 35 m² bustadformål mellom bnr. 282 og vegformål – BF4.

Hjørneavrunding av kryss radius 4 m nytt mot vest og 18 m mot aust. Dette vil stette oversiktleg og god tilkome i avkøyrsla også

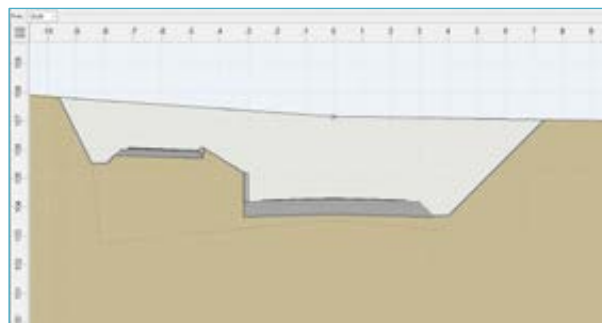


Figur. 18 Utsnitt av nordaustleg del av o_SV_2 for å få fram detaljar mellom veg og fortau.

for større køyretøy enn personbilar.

Fortau - FO

Langs veg o_V1 blir det regulert fortau (o_FO2) for å leggje til rette for ferdsel av mjuke trafikantar gjennom området. Det er i dag gjennomgåande trafikk av elevar og vegen blir nytta som tilkomst til Høddvoll. Ny veg o_V2 med fortau o_FO1 vidarefører dagens gangveg i området til Høddvoll, men med tilkomst til Støyleråsa. Regulert fortau vestover (o_FO1) til Rognahaugen knyt saman Solhøgda via eksisterande Støylvegen. Fortau blir regulert med breidde 2,5 langs vegane. I aust vil det bli høgdeforskjell mellom ny veg og fortau, sidan vegen skal senkast mot aust. For å ta opp høgdeforskjell er det lagt inn annan veggrunn mellom o_FO1 og o_V2, som kan nyttast til skråning og/eller mur. Fortauet er del av eit samanhengande gangnett i planen som gjer det effektivt for gåande og syklande å kome seg rundt i området.



Figur. 19 Skjematisk framstilling av o_v2 og o_FO1 ved svinghammar.



Figur. 20 Illustrasjonsplan som syner mogleg utnytting av BK1 med 19 bueingingar. Det er synt bustadar med to ulike grunnflater, med mogleg privat uteoppfallsareal sør for bustadane.

Det vert sett krav om at gangveg aust – vest skal kunne nyttast under opparbeiding av o_V2 og fortau, eventuelle mellombelse løysingar skal avklarast med kommunen for sikre god framkome for mjuk ferdsel heile tida. Det vert sett rekkjefølgjekrav i føresegnene om opparbeiding av regulerte fortau.

Gang- og sykkelveg - GS

Opphavleg delar av Støylevegen i vest blir regulert som gang- og sykkelveg, der tomt som soknar til vegen skal nytte denne som tilkomst veg. Dette gjeld bere BF3. o_GS1 er regulert som bygd med om lag 1 m sideareal. Gang- og sykkelveg er del av eit samanhengande gå og sykkelnett i planen som gjer det effektivt for gåande å kome seg rundt i området.

Annan veggrunn - AVT

Langs vegane blir sideareal regulert med formål annan veggrunn. For ny veg blir det regulert 2 m med annan veggrunn på begge sider av veg/fortau. I formålet annan veggrunn inngår skjerings- og fyllingsskråningar, grøntområde, grøfter, murer, stabiliserande tiltak og liknande. Det kan etablerast permanente terreng endringar og nødvendige konstruksjonar innanfor formålet. Teknisk infrastruktur kan leggjast i formålet. Annan veggrunn blir regulert til offentleg formål.

Turveg TV

Det blir regulert inn turveg for å lette tilkomst til leikeareal og som snarveg mellom bustadar. Turvegar blir regulert med breidde 6 m og skal vere offentleg turveg. Formålet kan

opparbeidast med inntil 1,5 m brei grusa sti. Det er opna for motorisert bruk i samband med vedlikehald av turvegen.

Omsynssone - faresone

Høgspenningsanlegg

Kring transformator stasjon som kan førast opp ved EA er det lagt inn faresone for elektromagnetisk stråling. Det blir sett krav i føresegnene om at det ikkje skal vere varig opphald innanfor sona. Formålet kring trafo er regulert til vegareal, ikkje opphaldsareal. Uteareal ved høgspenningsanlegg ser DSB på som kortvarig opphald, og blir omfatta av grenseverdi på 200 μ T (mikroTesla). Utgreiingsgrense på 0,4 μ T som er aktuell for bygg der barn har langvarig opphald gjeld ikkje for uteareal.

Frisikt

For utbyggingsareal som kjem i konflikt med frisikt blir det lagt inn omsynssone frisikt for å sikre sikt i kryss, det blir også langt inn frisiktline i kryss offentleg veg. Innanfor frisiktsona vert det lagt restriksjonar på høgde av vegetasjon og tiltak. Det kan ikkje vere noko som hindrar sikt 0,5 m over vegplanet. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysstolpar kan stå innanfor sikringssona. Det vert ikkje lagt omsynssone frisikt på vegareal. Dimensjonerande frisikt er 5 m x 30 m for fartsgrense 40 km/t, jamfør handbok N100.

Byggjiegrense

Innanfor formål der det kan setjast opp bygg blir det regulert inn byggjiegrense, det kan ikkje førast opp bustadar utanfor

byggjegransa. Uthus (garasje, felles garasje anlegg, carport, bod m.m.) kan byggjast utanfor byggjegransa, men med krav om at nye bygg ikkje medfører trafikkfare (reduksjon av sikt m.m.) . Intil offentlig formål (vegformål, gang- og sykkelveg, fortau), felles veg, leikeareal og tursti blir det regulert byggjegranser på minst 4 m. Der det ikkje er regulert inn byggjegranser vil plan- og bygningslova [§ 29-4](#) gjelde, med 4 m byggjegranser mot naboeigedom.

Mot aust er det sett byggjegranser på minst 24 m og i tillegg turveg på 3 m, for buffer mot Høddvoll.

Bestemmelsesområde – RPBO

Areal langs veg og fortau som er sikra for utbygging av desse. Det kan ikkje gjerast tiltak innanfor desse areala som kjem i konflikt med framtidig utbygging av formåla. Når veg og fortau er bygd ut, fell krav i bestemmelsesområda vekk.

7.5 Utvikling av planområdet

Det vert lagt opp til å dele området i to, og starte med utbygging av austre del først, veg o_ V2, fortau og BK1- området med leikeareal. Tidshorisont er usikker, men truleg eitt til to år etter planen er vedteken.

For vestleg del av planområdet er tidshorisont usikker, det er ikkje noko plan for når det skal byggjast ut.

7.6 Utnytting

Høgde bygningar

Etter kommuneplanen sin areal del skal mønehøgda vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. Bustadhus med arker eller opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m. Det er ønskeleg å utfordre gesimshøgden for kommuneplanen sin areal del med 0,5 m for hus med flatt tak for konsentrert småhus. Dette blir gjort på grunn av etterspørsel i marknaden om høgare etasjehøgde. Det er lagt inn moglegheit for takterrasse, med same høgde som for opplyft eller arkar for mønetak, inntil 7,5 m gesimshøgde. Sidan ønska gesimshøgde er lågare enn maksimal mønehøgde, vil auke høgde gje små negative konsekvensar for området.

For garasje er maksimal mønehøgde 5 m i høve planert terreng ved port. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplyft) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen. Det bør leggjast opp til samanhengande garasje anlegg i austleg del av planområdet, for å få ein visuell og fysisk buffer mot Høddvoll.

Grad av utnytting

Det blir sett % BYA på inntil 30 % for BF-områda – frittliggande einbustadar, for konsentrert småhus (BK) blir % BYA på inntil 40 %. [Grad av utnytting](#) (retteleiar) skal nyttast for berekning av byggehøgde og utnytting.

Tal bustadar

Planen legg opp til inntil 10 frittliggande einbustadar og inntil 19 bueningar innanfor formål konsentrert småhus.

7.7 Bumiljø/ bukvalitet

Planområdet ligg sørvendt og vil ha god tilgang på sol gjennom dagen. Det blir sett av leikeareal som vil kunne nyttast som felles møteplass for planområdet og kringliggande bustadar. Del av feltet blir regulert med tomter på om lag 800 m², som med utnyttingsgrad på inntil 30 % vil gje gode uteområde. For BK1 området er det sett av areal som ikkje kan byggjast ut, men kan nyttast til fellesareal/møteplass. Det er sett av areal for mjuk ferdsel som bind saman planområdet internt og med omgjevnaden. Det er kort veg til matbutikk som ligg om lag 130 frå plangrense mot vest.

7.8 Uteoppfallsareal (MUA)

Det er sett følgjande krav til MUA for bustadar, i samsvar med kommuneplanen sin arealdel:

- Einebustadar skal ha minst 100 m² MUA per bustad.
- Rekkjehus og fleirmannsbustadar skal ha minst 50 m² MUA per bustad.

Kvalitetskrav til uteoppfallsareal:

- Uteoppfallsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde.
- Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med.
-
- Krav til MUA blir lagt inn som føresegn i denne planen. f_LEK1 og 3 kan inngå i MUA for BK1.

7.9 Universell utforming/tilgjenge etter TEK17

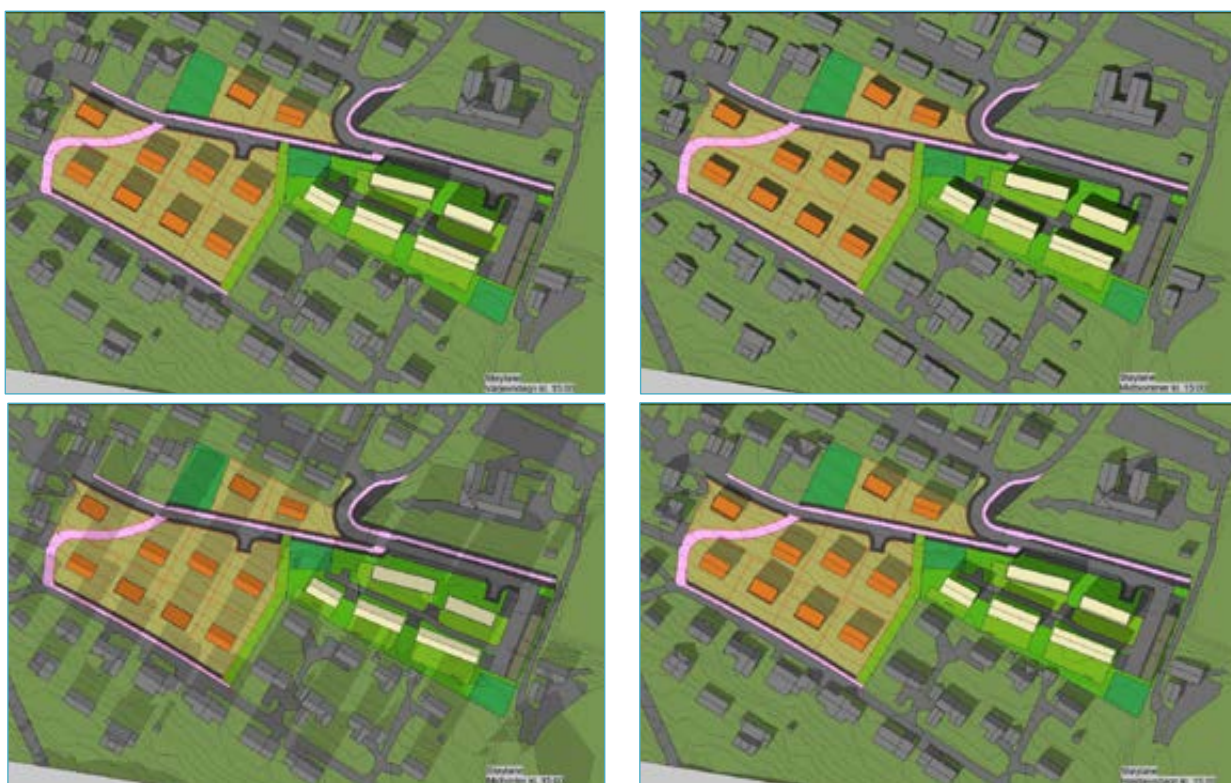
Nye bustadområde og alle offentleg tilgjengelege bygg skal planleggjast og utførast etter prinsippa om universell utforming, jf. NS 11001-1:2009 og byggtknisk forskrift til plan- og bygningslova.

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

Med å senke o_V2 i aust til om lag kote 104 m, og heve sørleg del av BK1 med 1 til 2 m, vil ein få eit relativt flatt areal som vil kunne gjerast tilgjengeleg for alle.



Figur. 21 Oversikt over regulert leikeareal kring planområdet (grøne liner) og barnehage (stipla grøn line).



Figur. 22 Sol/skugge kl. 15 gjennom året, tidspunkt står på kvar figur.

7.10 Barn og unge

Leikeareal

Det blir regulert inn 3 leikeplassar, der ein av desse er vidareføring av tidlegare regulert leikeplass, men som ikkje er opparbeidd. Til saman blir det regulert til saman nesten 1,3 daa med leikeareal. Alle leikeplassane vil ha gode soltilhøve, liggje skjerma frå veg og motorisert ferdsel. f_LEK1 vil liggje inntil areal som er regulert til kvartalsleikeplass, men det er ikkje opparbeidd. Området vil vere eit samanhengande areal på om lag 2 daa, der nærleikeplassen innanfor planområdet utgjer 650 m². f_LEK2 ligg sør for regulert leikeareal i naboplan, og vil gje eit samanhengande leikeareal på om lag 1 daa, med moglegheit til å bruke arealet som snarveg frå planområdet til Støyleråsa.

Det er gjennomført sol/skugge analyse av planområdet. Det er krav om at det skal vere minst 50 % sol på leikeareal kl. 15 ved vår og haustjamdøgn. For f_LEK2 er det ikkje skugge på leikeplassane ved vår og haustjamdøgn, medan f_LEK1 har sol på om lag 90 % av arealet. Rundt midtvinters vil bustadar på BK1 gje skugge på arealet til barnehagen nord for planområdet, ved vår- og haustjamdøgn kl. 15 gjev ikkje planområdet skugge utanfor planområdet, bortsett frå ved BF1. Det er vedlagt sol/skugge analyse i større format til plandokumenta og fleire tidspunkt.

Det blir regulert eit samanhengende nett av gang- og sykkelveg, fortau og tursti for å lette framkome for barn og unge.



Figur. 23 Oversikt over mjuk ferdsel i og ved planområdet, synt med raud stipla line. Blå stipla line er plangrense.

Gangvegen gjennom området blir vidareført med fortau, gang- og sykkelveg.

Rekkjefølgjekrav

Det vert sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding og krav til leikeutstyr for regulerte leikeplassar innanfor planområdet, leikeplassar skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar. Funksjonskrav til nærleikeplassane er sandkasse, tre ulike leikeapparat berekna på aldersgruppe 1 – 6 år, benk og bord. Det blir sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding

av leikeareal med funksjonskrav, i samsvar med Ulstein kommune sine føresegner til arealdelen.

f_LEK2 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for nye frittliggande bustadar, og f_LEK1 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve for konsentrerte bustadar.

Det blir også sett rekkjefølgjekrav om opparbeiding av kvartalsleikeplass som er regulert søraust for planområdet, inntil f_LEK1, jamfør krav om kvartalsleikeplass der det vert etablert 20 eller fleire bueiningar i føresegnene til arealdelen. Det vert sett krav om opparbeiding av o_LP leikeplass i tråd med føresegnene til detaljregulering for Høddvollområdet. Dette skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til bueining nr 7 innanfor BK1.

Barnetrakk

Registreringar i barnetrakk har vorte nytta ved utarbeiding av planen, med å vidareføre gjennomgåande turveg og å leggje til rette for sambindingsveggar for nytt bustadområde.

Oversikt over leikeareal kring planområdet, både eksisterande og nytt. Grøne liner syner regulert areal til leik, men ikkje noko er opparbeidd. Grøn stipla line syner barnehage.

Mjuk ferdsl

Saman med vedtekne reguleringsplanar vil det bli eit samanhengande nett for mjuk ferdsl i området. Illustrasjon syner kvar ein kan gå/sykle utan konflikt med motorisert ferdsl.

7.11 Estetikk

Planområdet ligg i bustadområde med tradisjonell byggjeskikk med mønetak, men med variasjon i mønetrening, mønevinklar og arkar og liknande. Med utviklinga ein ser i seinare tid med bruk av flatt tak, er det ikkje ønskeleg å leggje føringar for taktype for denne planen for del av planområdet med frittliggande bustadar. For konsentrert småhus blir det ikkje lagt andre føringar enn at nye bustadar skal ha eit felles utrykk i høve tak og utforming. Det vert sett krav om felles planlegging av BK1 området, dette blir også delvis gjort for å sikre at det kan bli bygd felles garasjeanlegg mot aust.

7.12 Folkehelse

Det vert lagt opp til trygg tilkomst til leikeareala for dei minste, frå planområdet vil det ikkje vere behov for å krysse veg med trafikk av noko omfang. Det vert samanhengande vegar for mjuk ferdsl internt til eksterne vegar.

Området ligg like ved to barnehagar, det vil liggje godt til rette å hente å bringe barn til desse. Det er gåavstand til butikk vest for planområdet.

Det er kort veg til samanhengande turområde.

7.13 Teknisk infrastruktur

Tilknytting VAO (vatn, avløp og overvatn)

Det er fleire plassar ein kan knyte seg til VAO, og det er tilstrekkeleg kapasitet for både vatn og avløp. Det er forprosjektert framlegg til løysingar for vatn, avløp og overvatn.

Figur. 24 Skjematisk oversikt av nytt og eksisterende VAO-leidningsnett for planområdet med dimensjonar på leidningar, brannkummar synt med raud sirkel. Blå liner vatn, grøne liner spillvatn og svarte liner er overvatn.



som i Støyeråsa og Solhøgda. Vassleidninga blir i hovudsak lagt i eller inntil vegar. For BK1 område er det framlegg om å leggje den midt gjennom området, areal som er nytta som veg i illustrasjonsplanen.

Det lagt opp til to brannhydrantar innanfor planområdet, begge ligg inntil veg og det er vist vassleidning fram til begge.



Figur. 25 Oversikt over flaumvegar, synt med blå stipla liner.

Avløp (spillvatn)

Spillvassleidningar går frå eksisterande leidningar som ligg i Solhøgda, delt på tre ulike tilknytingspunkt som del belastninga

på ulike leidningsnett. Alle tomtene vil få sjølvfall til eksisterande leidningsnett.

Overvatn

Det går overvassleidning gjennom f_LEK2 og BF2, denne ligg om lag i regulert eigedomsgrense og er planlagt vidareført.

Overvatn frå veg f_V1 og tomter for delar av BF blir knytt på denne. For BK1 blir det lagt leidning sør i området, med stikk mot nord om det er nødvendig. I tillegg blir det lagt inn stikk frå enden av o_V2 til overvassleidning aust for planområdet.



Figur. 26 Skjematisk oversikt av avrenningsmønster for planområdet når området er bygd ut, synt med blå piler.

Det er ikkje bekkar eller elver som medføre flaum ved planområdet. Ovanfor planområdet er det fleire vegar som kryssar terrenget aust – vest og vil skjere av eventuelt overvatn

som kunne kome ovanfrå, dette gjeld også Støyleråsa som ligg rett ovanfor planområdet.

Dersom det skulle kome vatn på terreng ovanfrå planområdet, vil veg og fortau vere naturlege flaumvegar. o_V2 vil på grunn av fallet på vegen og veg vidare naturleg drenere vatn mot aust til ope areal (leikeareal), tilsvarande for fortau o_FO2 med veg vidare vil drenere vatn mot vest og ned Støylevegen.

Avrenningsmønster vil ikkje endre seg for vestleg del av planområdet, eksisterande veg blir vidareført, og det blir gjort små endringar i høve utbygging av dette området. For austleg del av planområdet (BK1) vil vegar føre til at vatn blir ført mot aust for øvre delar av BK1, medan nedre halvdelen ikkje får endring i avrenningsmønsteret.

Grunnforholda ved planområdet er morene, som vil ha god kapasitet til infiltrasjon av vatn.

For BF, som har relativt store tomter og moderat utnytting, vil det vere store areal til infiltrasjon på kvar tomt. Det blir i føresegnene sett krav om at minst 20 % av tomtene skal kunne fungere som drygings- og infiltrasjonsflate for regnvatn; areal med vegetasjon eller permeabelt dekke. Infiltrasjonsflatene skal plasserast, utformast og dimensjonerast slik at dei blir naturlege mottakspunkt for overflatevatn.

For BK1 vil det som synt i illustrasjonsplanen vere store samanhengande areal som kan nyttast til infiltrasjon, alt grønt areal kan i prinsippet vere infiltrasjonsareal. Sørøstleg del av området nyttast til dryging av overvatn, markert med turkis farge i illustrasjon over.



Figur. 27 Skjematisk oversikt av areal som kan nyttast til dryging av overflatevatn, synt med turkis flate.

Eventuelt overvatn frå BF må bli samla opp av grøft langs Solhøgda og leia vekk frå busetnad sør for Solhøgda. Ved BK1 vil vegar i området leie vatn mot aust for største delen av planområdet. Det vil vere ei stripe på om lag 25 m aust vest der nedbør kan medføre at overvatn kan kome ned til bustadeigedomane sør for planområdet. For å hindre at mogleg overvatn kjem utanfor planområdet, og sidan det skal leggjast ned leidningar i dette området for overvatn og spillvatn, bør det leggjast til rette for senking av terreng over grøft mot aust slik at eventuelt overvatn følgjer denne, og blir leia vekk frå bustadtomtene.

I samband med utbygging av BK1 må det gjennomførast prosjektering av infiltrasjon og eventuell løysing for dryging av overvatn, saman med detaljerte løysingar for overvatn.

Brannvatn

Tilstrekkeleg vatn til brannvatn kan hentast frå 110 mm leidning, enten frå Solhøgda eller Støyleråsa, eller begge to. Det blir lagt opp til to nye brannhydrantar innanfor planområdet, synt med raude sirkar i VAO-illustrasjonar, der vatn er henta frå Støyleråsa.

El.

Det ligg el. kablar i grunnen, desse må påreknast å leggje om slik at dei blir lagt i veg/gang- og sykkelveg eller turveg. Det er sett av areal til ny transformatorstasjon for bustadområdet. (EA)

Fiber

Fiber må leggjast saman med elkablar.

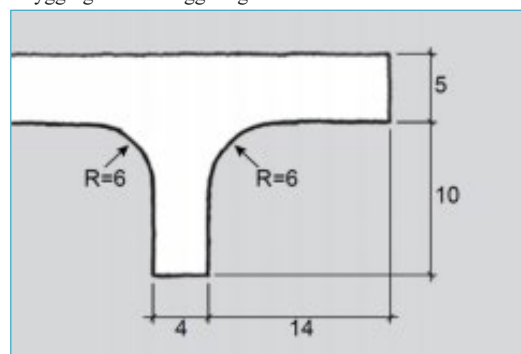
Avfallshenting

Det blir sett krav om felles avfallsplassering innafor BK1-området. Krav om at dette skal prosjekterast i saman med bustadane. Vegen er dimensjonert for at søppelbil skal kunne snu i enden av vegen o_V2. Det er i illustrasjonsplanen synt areal i enden av vegen til felles renovasjonsareal.

For BF-områda må søppel transporterast til nærmaste kommunale veg, Solhøgda eller Rognahaugen, som vil vere i underkant av 50 m for alle tomtene.

Fjernvarme

Føresetnad for å nytte seg av fjernvarme er at nye utbyggingsområde ligg langs eller i nærleiken av hovudtrase. Det



Figur. 28 . Mål for snuhammar for liten lastebil. Kjelde Handbok N100,

vil vere mest aktuelt for større bygg, til dømes leilegheitskompleks, kontorbygg, skular, hotell og andre større bygg som har eit visst energibehov. Etter dialog med Ulstein Fjernvarme kan det vere aktuelt å kople seg på for bygg innafor planområdet. Det vil vere kort veg til eksisterande leidningar som er lagt fram til Høddvoll. Planen set ikkje krav om å kople seg på fjernvarme, men bør vurderast i høve utbygging av BK1 -området i samband med prosjektering av området.

7.14 Trafikkløysing

Tilkomst

Alle bustadtomtene har tilkomst til offentlig veg. Ei tomt har tilkome til gang- og sykkelveg (BF3). Dei andre tomtene har tilkomst direkte til eksisterande veg (Solhøgda), forlenging av eksisterande veg (Rognahaugen) eller ny offentlig veg (o_V2) frå Støyleråsa.

Utforming av veger

o_V1 og o_V3 blir regulert som vegane er bygd/forlenga som bygd. Snuhammar ved o_V1 blir dimensjonert for liten lastebil etter handbok N100.

Bredde og stigningsforhold

o_V2 frå Støyleråsa blir regulert med breidde 5 m, svingen blir breiddeutvida med 1 m, med breidd 6 m. Stigningsforholda er prosjektert til maksimalt 8 %, med svak helling heile vegen mot aust. o_V1 (Rognavegen) blir vidareført slik vegen er bygd, med breidd 5 m. o_V3 (Solhøgda) og o_V4 (Støyleråsa) blir regulert som vegane er bygd.

Omtale avvik frå vegnormalen

Planen legg ikkje opp til avvik frå vegnormalen.

Krav til samtidig opparbeiding

Det blir i føresegnene sett krav om samtidig bygging av o_V1 og o_FO2, o_V2 og o_FO1 (fortau) og turveg (o_TV1).



Figur. 29 Utsnitt av plankartet ved kryss Støyleråsa – o_V2 som syner arealbruken i detalj ved gbnr. 10/282.

7.15 Parkering

Det blir i samsvar med kommuneplanen sin arealdel sett krav om 2 biloppstillingsplassar per buening. Det skal leggjast til rette for minst ein av desse skal kunne vere overdekt.

Garasje med port mot veg kan plasserast inntil 5 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med vegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.

I illustrasjonsplanen for BK1 er det synt 39

biloppstillingsplassar/carport, dette er over kravet til 2

biloppstillingsplassar per buening og kan nyttast til gjesteparkering.
For BF må kravet til to biloppstillingsplassar per buening stettast.

7.16 Kollektivtilbod

Utbygging av området vil vere med å støtte opp om kollektivtransport i området.

7.17 Mjuk ferdsel

Det blir sett av gjennomgåande gang moglegheiter både vest – aust og nord – sør, med kopling til kommunale vegar. Det blir lagt opp til rask og trygg mjuk ferdsel innanfor og gjennom planområdet, jamfør figur over.

7.18 Sosial infrastruktur

Tilbakemelding frå kommunen er at det er god dekning av barnehage/skule, og det planlagt utbygging av barnehage sentrumsnært.

7.19 Planlagde offentlege anlegg

Det vert planlagt nye vegar, fortau og gang- og sykkelvegar som blir regulert som offentlege, at kommunen skal overta desse.

7.20 Eigedomsinngrep

Planen legg føringar for bruken av del av gnr./bnr. 10/174 (o_ V2), det blir sett krav om opparbeiding dette området til veg til BK1-området. Området ser ut til å bli nytta til parkering i dag. I tillegg vert det lagt restriksjonar på ein mindre del av gnr./bnr.

10/282 når det gjeld høgde av tiltak/vegetasjon. Som kompensasjon vert restareal av bnr. 174 som ikkje trengs for vegløyning regulert til bustadformål, som kan kjøpast frå kommunen.

7.21 Verneområde

Planen kjem ikkje i konflikt med verneområde.

7.22 Miljøoppfølging

Det vil ikkje vere nødvendig med miljøtiltak innafør planområdet.

7.23 Landbruk

Planen legg opp til omdisponering av om lag 5 daa med dyrka jord. Området ligg kringsett av bustadar, det vil vere utfordrande med tradisjonell drift av området i høve støy og lukt. Det blir i føresegnene sett krav om at overskytande matjord skal takast vare på og nyttast til matproduksjon andre stadar. Kommunen skal godkjenne område der matjorda skal nyttast, og må godkjenne plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren. Tiltakshavar, kommune og entreprenør skal gjere seg kjent med og leggje til grunn rettleiaren [Jordmassar – frå problem til ressurs](#) til grunn for gjennomføringa. Det bør leggjast opp til at matjorda blir direkte flytta, for å sleppe kompresjonsskader og innblanding av framande artar.

7.24 Kulturminne og kulturmiljø

Møre og Romsdal fylkeskommune har ved offentlig ettersyn etterspurd ei grundigare vurdering av kulturminne innanfor planområdet. Der er eit uthus som er registrert som SEFRAK-bygg, ei løe, eit mindre uthus og eit våningshus. Vi tolkar innspelet frå kulturavdelinga til å i hovudsak gjelde gardsbygningane og ikkje våningshuset.

Plasseringa av bygningane på garden gjer at, ved å la dei stå slik dei står, så vert det vanskeleg å få ei tenleg utnytting. SEFRAK-bygg og løe kjem i konflikt med vegløyising. På grunn av terrenget vil omlegging av vegen medføre stigning på vegen som ikkje er ønskeleg. Det vart utført arkeologisk registrering veke 33 i 2020, utan at det vart gjort funn av automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Ikkje noko av planområdet blir difor bandlagt på grunn av kulturminne eller -miljø.

Ideen som fylkeskommunen legg fram om å etablere felleshus for bebruarane er god, men så vidt vi kjenner til er ikkje dette veldig vanleg i vårt område. Dette er meir vanleg i storbyar der det vert bygd blokker med leilegheiter, der ein har behov for eit felleshus som bebruarane kan nytte til selskap e.l. Det er difor noko ukjent farvatn korleis best dette kunne vore gjennomført i eit område med einbustadar og rekkjehus, då knytt til eigarskap og vedlikehaldsutgifter for bygga. Den store faren ved å verne gamle bygg er at dei vert ståande til nedfalls og til slutt vert ei fare for omgjevnadane. Riving av bygga vil også skape ein kostnad, men det vil då vere snakk om ein eingongssum som vert

lagt til tomtekostnaden og som i liten grad vert synleg for kjøpar/bebruarane.

Forslagsstillar meiner det er lite aktuelt å flytte bygga, grunna kostnadar med flytting, framtidig vedlikehald og at bygga vil vere eit framandelement, tatt ut av bygningssamanhengen det har i dag.

Det er store fordelar ved å bevare gamle bygg. Bevaring av bygga kan gje området ein eigenart som i dagens utbygging ofte er mangelvare. Dersom det er snakk om felleshus vil bygga ha ein bruksverdi for bebruarane i feltet, deira gjestar og ev. andre dersom dei leiger ut bygga på den opne marknaden t.d. som selskapslokale.

Bevaring av bygga vil ha ein ikkje-bruksverdi i form av eksistensverdi, altruistisk verdi og arveverdi for alle innbyggjarane i kommunen og besøkande. Men for Ulstein kommune, som har bygder med gardsbruk og fleire gamle løer i Ulsteinvik, er det på noverande tidspunkt kanskje ikkje så eksotisk med slike bygg at bevaringsverdien vert sett over det urbane og nybygde.

Bevaring av bygga eller gjenbruk av bygningsmassen i andre prosjekt vil også vere i tråd med omsynet til klimautfordringar.

Basert på vurderinga ovanfor vert det ikkje sett av eit område for vern av bygga. I plankartet er bygningane regulert vekk med

juridisk liner for bygg som skal fjernast. Det er likevel ønskeleg at det vert gjort ei vurdering av moglegheitene ein har når ein skal starte utbygging av området. Dei to minste bygga kan t.d. flyttast til kvar sin leikeplass og bli nytta som gapahuk,

og gje vekk materiala, slik dei kan nyttast i andre byggeprosjekt. Det er difor tatt inn i føresegnene at det skal gjerast ei slik vurdering som skissert ovanfor før eit eventuelt siste alternativ er å sanere bygga.



Bilete 4 Panorama av planområdet, eksisterande våningshus innanfor planområdet er synt med grøn sirkel.

reiskapsbod eller liknande. Løa vert truleg for stor for å kunne få ei god plassering innanfor planområdet, men det kan også vurderast om den kan plasserast innanfor BK1. Alternativt kan ein forhøyre seg i nærområdet om nokon er interessert i å få bygga flytta og overta dei. Eit tredje alternativ er å ta ned bygga

7.25 Grunnforhold

Lausmasse i området er morenemateriale, med samanhengande dekke, stadvis med stor mektigheit. Grunnforholda er gode, det blir ikkje lagt opp til tiltak knytt til byggjegrund.

7.26 Elv/bekk

Det er ikkje bekk/elv i eller ved planområdet.

7.27 Forureining

Støy

Det er ikkje støyande verksemd som det må takast omsyn til eller ved planområdet. Støy frå Høddvoll blir ikkje definert som støy etter retningsline for støy i arealplanlegging. Det er lagt inn buffer på minst 24 m frå eigedomsgrense for bustadhus innafor BK1, for å redusere ulempene frå Høddvoll. Det kan til dømes byggjast garasje/carportar utanfor byggjegrensa for å få ei fysisk barriere mot Høddvoll.

Forureining i grunnen

Det er ikkje registrert forureining i grunnen i eller ved planområdet.

Lys

Det vil vere lysforureining frå Høddvoll. Det er lagt inn buffer mot Høddvoll, omtalt under støy over, for å redusere negative konsekvensar.

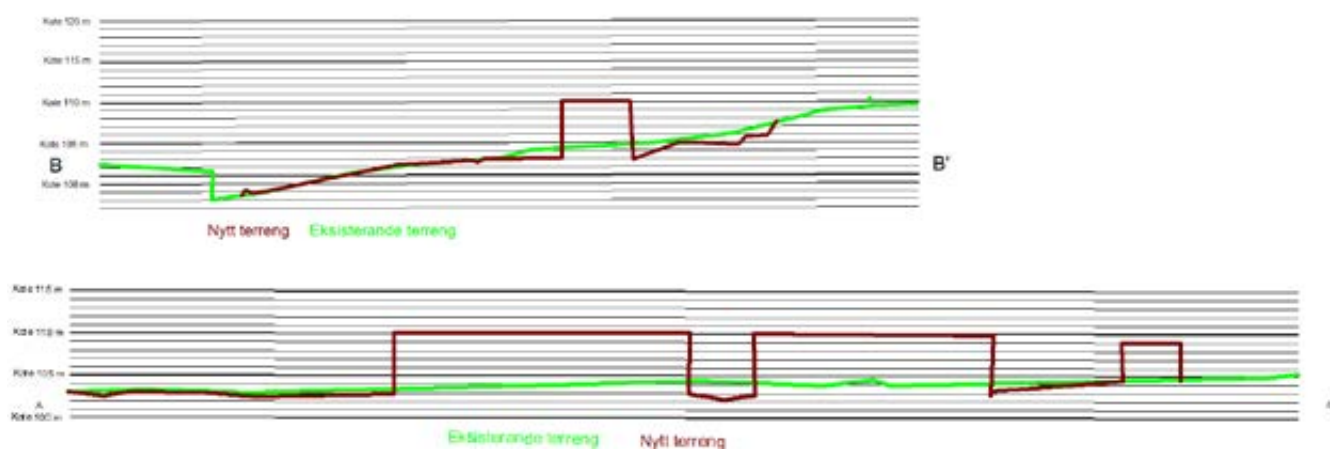
Luft

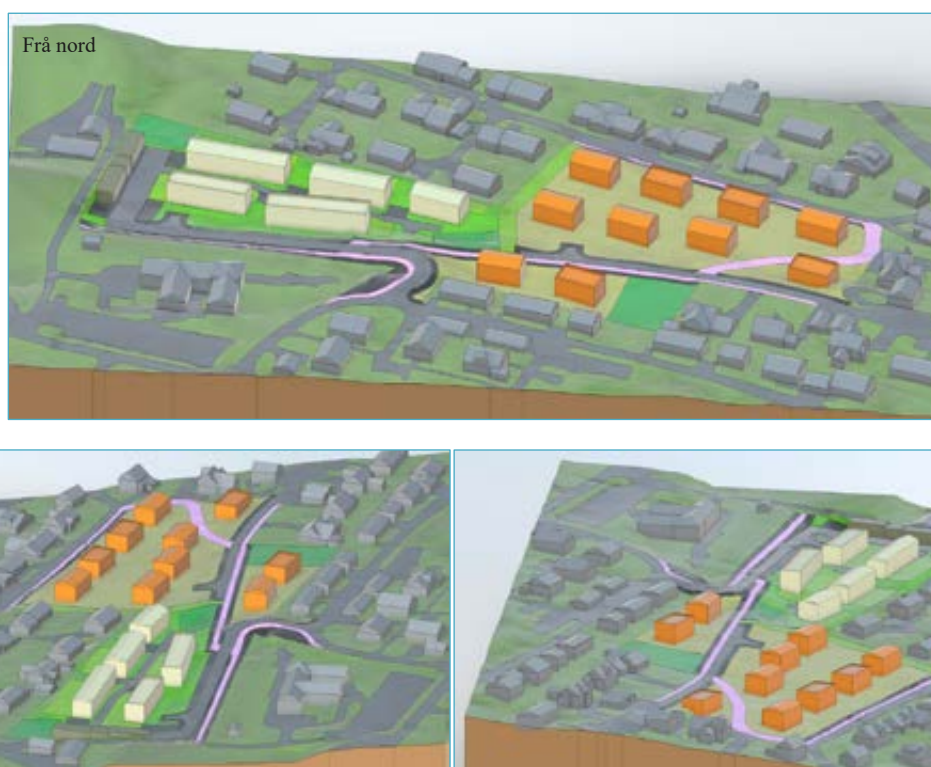
Det er ikkje registrert forureining til luft i eller ved planområdet.

7.28 3 D og snitt



Figur. 30 Snitt av austre del av planområdet.





Figur. 31 3D av planområdet frå ulike himmelretingar.

7.29 ROS-analyse

Veldig sannsynleg, 4					
Sannsynleg, 3					
Mindre sannsynleg, 2					
Lite sannsynleg, 1	41, 63	6, 18, 27			
Sannsynlegheit					
Kommentarar	Utslag, 1	Et vass løp, 2	Kretisk, 3	Ferleg, 4	Katastrofisk, 5

Figur. 32 Skjematiske framstilling av hendingar i ROS-analyse. Med tiltak vil det ikkje vere særleg risiko for tiltak i eller ved planområdet. .

ROS-analyse for vurdering av risiko og sårbarheit i saker etter plan- og bygningslova er gjennomgått og kommentarar i den er lagt inn under med eventuelle avbøtande tiltak:

Radon - Må stette krav i TEK17 § 13-5.

Klimaendring - Fare for styrtregn. Det er sett krav om minst 20 % av tomtearealet skal kunne fungere som infiltrasjonsflate for regnvatn.

Magnetfelt - Det ligg el. kablar i planområdet, el. magnetisk stråling frå desse er avklara av Mørenett, ligg ikkje innfor grenseverdi. Truleg blir desse flytta, slik at dei blir liggande i veg eller gangareal.

Det er i planen sett av areal til ny transformatorstasjon på areal knytt til veg nord i planområdet.

Kulturminne/kulturmiljø - SEFRAK-registrert er planlagt fjerna, saman med andre bygningar innanfor planområdet.

Landbruk - Delar av dyrka jord er omdisponert i overordna plan/tidlegare regulering. Denne planen vil omdisponere om lag 5 daa med dyrka jord. Det vert sett krav om avbøtande tiltak, matjorda skal nyttast til matproduksjon andre stadar.

ROS-analyse er vedlagt plandokumenta.

7.30 Rekkjefølgjeføresegn

- Krav om opparbeiding av leikeplassar med leikeutstyr for det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for nye bueiningar.
- Rekkjefølgjekrav om opparbeiding av kvartalsleikeplass o_LP leikeplass før det kan gjevast bruksløyve for meir enn 20 bueiningar innanfor planområdet.
- Krav om samtidig opparbeiding av fortau o_FO1 og o_FO2 samstundes med o_V2 før det kan gjevast bruksløyve for nye bustadar innanfor BK
- Samtidig med opparbeiding av o_FO2 skal tidlegare regulert fortau langs Rognavegen opparbeidast (utanfor planområdet)
- o_FO3 skal vere opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustadar innanfor BK1
- Ved opparbeiding av o_V1, 2 (veg) og o_FO1, 2 (fortau) skal det til ei kvar tid sikrast gjennomgang får gåande aust – vest gjennom planområdet.



veg (o_V2) og fortau (o_FO1), og o_V1 og o_FO2 og turveg (f_TV1), før det kan gjevast bruksløyve for nye bueningar innanfor BK1.

- o_FO3 skal vere opparbeidd før det kan gjevast løyve for bustadar innanfor BK1

8. Verknad/konsekvensar av planframlegget

Omtale og vurdering av verknad og konsekvensar for gjennomføring av planen. Konsekvensar omtalast når planen avviker frå vedteken oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvensar for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtande tiltak skal omtalast.

8.1 Overordna planar

Detaljplan Støylane er delvis i samsvar med kommuneplanen sin arealdel. Vestre del av planområdet ligg som landbruksformål i reguleringsplan som skal gjelde for arealdelen. Det er sett avbøtande tiltak for å redusere konsekvensar av omdisponering av dyrka jord.

8.2 Landskap

Planen vil medføre små landskapsendringar, det vil vere behov for mindre terrenginngrep for å planere tomter og byggje vegar, hovudsakleg innanfor BK1.

8.3 Staden sin karakter

Området vil bli endra frå landbruksareal/småskog til småhusbustadområde som kringliggjande arealbruk.

8.4 Byform(bygdeform) og estetikk

Deet blir lagt opp til vidareutvikling som i nabolaget elles, med variasjon i bygningsmasse mellom frittliggjande og konsentrert småhus.

8.5 Kulturminne og kulturmiljø

Alle eksisterande bygningar innanfor planområdet vert regulert vekk. Det vert ikkje lagt føringar for verken kulturminne eller -miljø i planen.

8.6 Naturmangfaldlova

Prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn som retningsline ved utøving av offentlig mynde ved forvaltning av fast eigedom.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjennomført sjekk av naturmiljø og naturmangfald i Naturbase og Artsdatabanken. Det er ikkje registrert lokal informasjon utover Naturbase og Artsdatabanken om sårbare artar eller naturtypar i eller ved planområdet som er knytt til dagens arealbruk.

§ 9 Føre var prinsippet

Med bakgrunn i registreringar og lokal informasjon er det ikkje grunn til å tru at det er nokon truga naturtype eller truga artar innanfor eller like ved planområdet. Føre var prinsippet vert tillagt mindre vekt i denne saka og det vert ikkje sett krav om nye opplysningar/registreringar knytt til naturmangfald.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning

Utbygging vil medføre nedbygging av landbruksareal/spreidd skogareal som er biotop for ulike artar. Det er registrert to artar som er registrert som nær truga – gulspurv og Rhigognostis

annulatella (møll art). Artane er ikkje registrert som artar av særleg stor/stor forvaltningsinteresse i GisLink. Artane er ikkje knytt til landbruket, endring av arealet til bustadområde vil truleg ikkje medføre spesielle negative konsekvensar for artane. Utover dette er ein ikkje kjend med andre faktorar som vil ha negativ verknad på naturmiljøet i området. Samla belastning for økosystemet vil gje liten negativ verknad for sårbare eller truga artar/naturtypar som følge av utbygging etter planen.

§ 11 Kostnadar ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar

Ved eventuell miljøforringing skal kostnadane berast av tiltakshavar.

§ 12 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar

Ved utbygging av planområdet vil det verte nytta miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar.

8.7 Forureining

Planen vil ikkje medføre forureining av noko omfang. Avløp blir kopla til kommunalt leidningsnett.

8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Det blir sett krav om leikeplassar/uteoppshaldsareal, to leikeplassar vil liggje inntil eksisterande regulerte leikeplassar. Det er kort veg til samanhengande turveggar nord for planområdet. Det blir sett av areal til samanhengande gangveggar innanfor planområdet.

8.9 Trafikkforhold

Vegforhold

Det blir regulert inn ny veg til austre del av planområdet (o_V2) og Rognavegen skal forlengast (o_V1). Regulering av Solhøgda (o_V3) er vidareføring av opparbeid veg.

o_V2 er dimensjonert for å ha tilstrekkeleg kapasitet for den trafikken som vil kome på vegen, forprosjektert for å syne stigning og fyllingsutslag. For nokre tomter blir det lagt opp til å nytte privat felles vegen.

Trafikkauke/reduksjon

Planen legg opp til at det kan førast opp inntil 29 nye bueiningar, ikkje inklusiv våningshus som står der i dag. Trafikken frå planområdet blir fordelt på fleire vegar, slik at det blir mindre konsekvensar av utbygginga på einskilde eksisterande vegar. Det vil vere mest bueiningar som knyter seg på Støyeråsa, vegen er oversiktleg og det er kort veg til Øvrevegen med god standard. Fordeling av trafikk til ulike vegar vil gjere konsekvensane av trafikkauke mindre.

Kollektivtilbod

Det er gåavstand til Øvrevegen som er kollektivtrase. Utbygging av området vil vere med å byggje opp under kollektiv bruken.

Avvik vegnormalen

Planen legg ikkje opp til avvik frå vegnormalen.

8.10 Mjuk ferdsel

Planen legg opp til eit samanhengande turvegnett med tilkome til offentlege vegar, leikeareal og turveg. Snarvegar vil gjere det lettare for barn og unge å ta seg trygt fram i området mellom leikeplassar. På grunn av mykje ferdsel gjennom planområdet aust – vest er gangveg gjennom området vidareført, som fortau langs o_V2 og innpå dagens trase som gang- og sykkelveg.

8.11 Barn og unge sine interesser

Planen set rekkjefølgjekrav om opparbeiding av leikeareal med leikeutstyr, også del av kvartalsleikeplass. Det er sikra areal til snarvegar og tilkome til leikeareal med lite trafikk/separat gangareal.

8.12 Sosial infrastruktur

Planen legg opp til ei utbygging med inntil 29 nye bueiningar. Det er tilstrekkeleg kapasitet for sosial infrastruktur i kommunen til at ei slik utbygging ikkje vil får negative konsekvensar.

8.13 Universell tilgjenge/tilgjenge etter TEK17

Krav i føresegnene til arealdelen blir lagt inn i føresegnene, der nye bustadområde skal planleggjast og utførast etter prinsippa om universell utforming.

8.14 Energibehov – energiforbruk

Det blir ikkje lagt spesielle føringar for temaet. Det vil vere mogleg å kople seg på fjernvarme, men bør avklarast når ein har oversikt over utbyggingsareal og kostnader.

8.15 ROS

Overvatn – sett som avbøtande tiltak at minst 20 % av tomta skal kunne fungere som drygings- og infiltrasjonsflate for regnvatn; areal med vegetasjon eller permeabelt dekke. I tillegg må det vurderast leiing av vatn frå BK1 mot aust, slik at det ikkje skapar ulemper for eksisterande busetnad sør for planområdet.

8.16 Jordressursar/landbruk

Utbygging av området vil medføre nedbygging av jordbruksareal som ikkje har vore i drift dei seinare åra. Som avbøtande tiltak blir det sett krav om at overskytande matjord skal nyttast av gardsbruk som er i drift.

8.17 Teknisk infrastruktur

Vatn og avløp

Det er tilstrekkeleg kapasitet i området.

Overvatn

Saman med krav om dryging og fordeling av overvatn til ulike leidningsnett er det tilstrekkeleg kapasitet i området.

Transformatorstasjon

På grunn av manglande kapasitet må det leggjast til rette for ny transformatorstasjon for planområdet. Det er sett av tilstrekkeleg areal til ny trafo som ikkje kjem i konflikt med andre interesser.

VAO-plan

Det er utarbeidd VAO-plan for området som syner skjematisk oversikt over nytt leidningsnett og dimensjonar på leidningar.

8.18 Oreigning

Etter vedtak av reguleringsplanen kan kommunestyret foreta oreigning til gjennomføring av reguleringsplanar som ikkje er eldre enn 10 år. Vilkår for oreigning er at inngrepet må tvillaust vere til meir gagn enn skade. Det som vil vere aktuelt å oreigne i denne planen er areal til teknisk infrastruktur; veg, fortau, gang- og sykkelveg og annan veggrunn. Eventuell oreigning av areal til teknisk infrastruktur blir vurdert til vere av stor samfunnsnytte.

8.19 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Planen legg opp til auka vedlikehaldskostnader av offentlege vegar, gang- og sykkelveg og fortau.

8.20 Konsekvensar for næringsinteresser

Planen vil vere negativ for jordbruksinteressene på grunn av nedbygging av jordbruksareal.

8.21 Interessesetningar

Det er registrert motsetningar mot å nytte leikeareal i søraust.

9. Avveging av verknadar

Det byrjar å skorte på byggeklare tomter i Ulsteinvik, gunstig at det blir lagt til rette for nye bustadar knytt til eksisterande byggjefelt.

Det vert vurdert at negative konsekvensar med planen vert vegd opp av samfunnsnyten av nye bustadar.

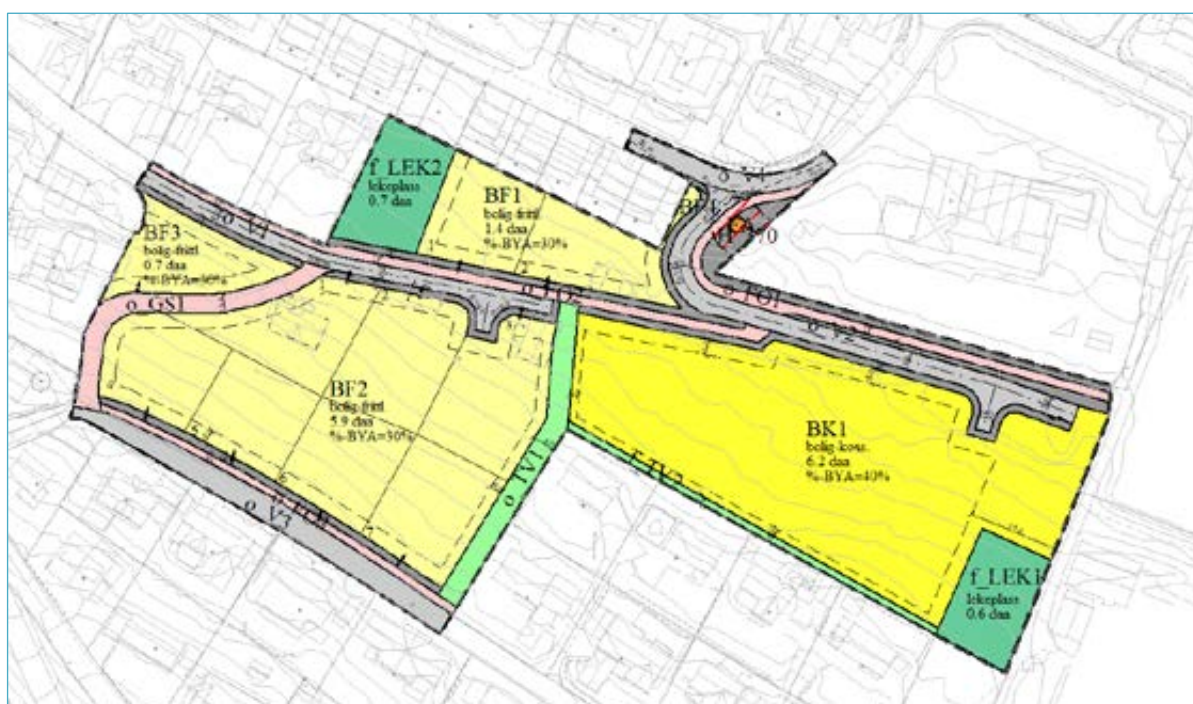
10. Avsluttande kommentar

Planen vil leggje til rette for byggeklare tomter i eit attraktivt område i Ulsteinvik. Planlagt arealbruk vil gje små negative konsekvensar for omgjevnaden.

11. Plankart

Ikkje målstokkrett.

TEIKNFORKLARING	
Reguleringsplan-Betbyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)	
	Betbyggelse - betbyggelse anlegg/betbyggelse
	Betbyggelse - kulturmiljø anlegg/betbyggelse
	Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)	
	Veg
	Ferje
	Gangsykkelveg
	Annen veggrunn - betteke anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Turveg
Reguleringsplan-Hersynsoner (PBL2008 §12-6)	
	Faresoner - Høydepningsanlegg (inkl. Høydepningskutter)
	Sikringsone - Fukt
Reguleringsplan- Bestemmelsesområder (PBL2008 §12-7)	
	Bestemmelsesområde-Anlegg og opparbeid
Reguleringsplan-Juridske linjer og punkt PBL2008	
	Skilingsgrense
	Bestemmelsesgrense
Reguleringsplan-Folios for PBL 1985 og 2008	
	Planens begrensning
	Farsersgrense
	Forsikringsgrense
	Reguleringsgrense
	Byggesone
	Betbyggelse som forbeholdes betet
	Reguleringsanlegg
	Forsikrings
	Målestokkforholdning
	Skjerm





Ulstein kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 10/2
Adresse: Rognahaugen 19
Dato: 29.12.2025
Målestokk: 1:15000



UTM-33



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Frittliggjande småhusbuseiend
	Konsentrert småhusbuseiend
	Garasjer i bustadområde
	Område for forretningar
	Område for kontor
	Område for industri/lager
	Område for offentlege bygningar (stat, fylkeskommune, k)
	Offentleg barnehage
	Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim, sjukeheim nr)
	Offentleg administrasjon
	Allmennyttig barnehage
	Hotell med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.

	Landbruksområde
	Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 .

	Kjøreveg
	Anna veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Busshaldsplass
	Hamneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.

	Friområde
	Park
	Turveg
	Anlegg for lek
	Anna friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde

Reguleringsplan-Fareområde (PBL1985 § 25,1.ledd r.

	Høgspenningsanlegg (høgspenlinje, transformatorstas)
--	--

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.le

	Privat veg
	Parkbelte i industristok
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Privat småbåthamn (land)
	Privat småbåthamn (sjø)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksem
	Vass- og avløpsanlegg
	Område for telekommunikasjon
	Frisiktsone ved veg
	Bevaring av bygningar og anlegg
	Bevaring av anlegg
	Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd

	Fellesområde
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles leikeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Anna fellesareal for fleire eigedommar

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25.

	Bustad/Forretning
	Bustad/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentleg
	Anna kombinert formål

Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt

	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-

	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - frittliggjande småhus
	Bustader - konsentrert småhus
	Bustader - blokker
	Sentrumsformål
	Tenesteyting
	Tenesteyting
	Barnehage
	Kulturinstitusjon
	Næringsbygningar
	Industri
	Idrettsanlegg
	Idrettsstadion
	Energianlegg
	Energianlegg
	Fjernvarmeanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Andre kommunaltekniske anlegg
	Uteopphaldsareal
	Leikeplass
	Leikeplass
	Bustad/forretning
	Bustad/forretning/kontor
	Bustad/forretning/kontor
	Bustad/tenesteyting
	Forretning/kontor
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tenesteyting
	Angitte byggje- og anleggsformål kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

	Veg
	Veg
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Fortau
	Fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - tekniske anlegg
	Annan veggrunn - grøntareal
	Annan veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplassar
	Parkeringsplassar
	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukt

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

	Grøntstruktur
	Blågrøntstruktur
	Turdrag
	Turveg
	Turveg
	Friområde
	Park
	Vegetasjonskjern
	Kombinerte grøntstrukturformål
	Kombinerte grøntstrukturformål
	Kombinerte grøntstrukturformål

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsmå

	Friluftsmål
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne
	Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strands
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Naturområde i sjø og vassdrag



Detaljregulering for Støylane

PlanID	Vedtaksnr	Vedtaksdato	Vedteken av:
20200001	KST PS 94/22	27.10.2022	Ulstein kommunestyre

Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet datert 02.02.2022, sist revidert 22.08.2022.

§ 1. FØREMÅLET MED PLANEN

Å leggje til rette for triveleg bustadområde med naudsynnte funksjonar, leikeareal og gjennomgåande ferdsel for mjuke trafikantar.

§ 2. FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1. Generelt

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen. Føresegner og plankart kjem i tillegg til bestemmelsar i plan- og bygningslova med forskrifter.

2.2. Privatrettslege avtalar

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er gjort gjeldande, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen.

2.3. Andre bestemmingar

Føresegnene kjem i tillegg til ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

2.4. Utbyggingsavtale

Før utbygging skal tiltakshavar og kommunen avklare om utbyggingsavtale er tenleg for utbygginga. I tilfelle utbyggingsavtale skal nyttast, skal kommunen godkjenne tekniske anlegg og vedta utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar før tiltaket vert sett i verk.

§ 3. FØRESEGNER FOR AREALFORMÅL

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med PBL til følgjande føremål slik:

Bygningar og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Bustadar – Frittliggande småhus (BF)
- Bustader – Konsentrert småhus (BK)
- Energianlegg (EA)

Leikeplass (LEK)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

Veg (V)

Fortau (FO)

Gang- og sykkelveg (GS)

Anna veggrunn – Tekniske anlegg (AVT)

Grønstruktur

Turveg (TV)

Omsynssone (Pbl. §11-8 a. 1, jf. § 12-6)

Sikringssone – Frisikt (H140)

Faresone – Høgspenningsanlegg (H370)

3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg (BF, BK)

- a. Prinsippa i høve tilgjengeleg bueining skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. TEK17.
- b. Innafør byggeområde kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg til slike føremål skal ha dimensjon, form og farge som er tilpassa bebyggelsen elles i området. Det skal ikkje førast opp plathallar, skur eller midlertidige konstruksjonar innanfor planen.
- c. Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Det er tillate med støttemur i skråning mot fortau.
- d. Ikkje utbygd del av tomta skal utformast taltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmaende skjeringar og fyllingar. Skråningane skal framstå som vegetasjonsbelte. Mur mot offentleg veg skal godkjennast av kommunen.
- e. Utbyggjar må syte for naudsynt drenering av overvatn og grunnvatn, og føre dette i avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt leidningsnett etter godkjenning frå kommunen. Krav om at minst 20 % av tomtearealet skal kunne fungere som infiltrasjonsflate for regnvatn: areal med vegetasjon eller permeabelt dekke. Krav om prosjektering av overvatn for BK1 i samband med byggjesøknad.
- f. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- g. Dersom det under graving vert mistanke om, eller påvist ustabile masser må det gjerast grundigare kartleggingar av grunntilhøva.
- h. Bygg bør utformast med omsyn til klimatiske tilhøve for å redusere samla energibruk. Intensjonen i kommunen sin klimaplan skal leggjast til grunn.
- i. Dersom det dukkar opp funn som kan vere automatisk freda kulturminne under arbeid innanfor planen, må arbeidet straks stoppe opp og kulturavdelinga ved Møre og Romsdal fylkeskommune må bli varsla med ein gong. Ansaret ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på staden. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for dei. Fristen kan under gitte forhold forlengast.

- j. Den til ei kvar tid siste versjon av Grad av utnytting skal nyttast for berekning av utnytting; BYA og høgde.
- k. Overskytande matjord skal takast vare på og nyttast til matproduksjon andre stadar. Kommunen skal godkjenne område der matjorda skal nyttast, og må godkjenne plan for gjennomføring, med kopi til Statsforvaltaren.
- l. Ein bør i størst mogleg utstrekning søkje å ta vare på og nytte eksisterande terreng og lokal vegetasjon i området i samband med utbygging og tilplanting.
- m. For eksisterande bygningar (ikkje våningshuset) innanfor planområdet som er regulert vekk skal det gjerast forsøk på å ta vare på bygningsmassen om mogleg. Alternativ som skal vurderast er:
 - Flytte dei minste bygga til felles leikeplassar innanfor planområdet for å kunne nytte som gapahuk, reiskapsbod eller liknande
 - Bygga vert flytta til andre stadar utanfor planområdet
 - At bygningsmassane vert tatt ned og delvis gjenbrukt i andre byggeprosjekt

3.1.2 Frittliggande småhus (BF)

- a. Innanfor BF-områda skal det vere frittliggande småhusbustadar.
- b. Grad av utnytting av tomta er bestemt av «tillaten prosent bebygd areal» (%-BYA) slik:
Maks %-BYA for BF = 30 % BYA
- c. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker, opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.
- d. For BK3 skal det vere flatt tak og maks 6,5 m gesimshøgde over gjennomsnittleg planert terreng.
- e. Krav om MUA (minste uteopphaldsareal) på minst 100 m² per bustad. Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde.
- f. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar på tomta. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt.
- g. Garasje skal vere mindre eller lik 50 m² BYA. Maksimal mønehøgde for garasjar er 5 m i høve planert terreng ved port. Garasjar skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplegg) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon ved bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen.
Garasjar skal som hovudregel plasserast minst 1 m frå eigedomsgrense mot nabo. Om nabo gjev skriftleg samtykke, kan garasjen plasserast nærare eller i byte.
Garasje med port mot tilkomstveg kan plasserast inntil 5 m frå regulert vegområde. Garasje kan plasserast inntil 2 m frå regulert vegområde, dersom utkøyringa ligg parallelt med tilkomstvegen og terrengforholda på tomta ligg til rette for ei slik plassering.
Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tak parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass.

3.1.3 Konsentrert småhus (BK)

- a. Innanfor BK1 skal det vere konsentrert småhus. Det kan førast opp maksimalt 19 bueiningar innanfor BK1. Det skal ikkje førast opp horisontaldelte bueiningar innanfor formålet.
- b. Grad av utnytting av tomta er bestemt av «tillaten prosent bebygd areal» (%-BYA) slik:
Maks %-BYA for BK1 = 40 % BYA
- c. Mønehøgda kan vere inntil 8,5 m og gesimshøgda inntil 6,5 m over gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen. På skrånande tomter skal møne- og gesimshøgde bereknast til ferdig planert terreng. Bustadhus med arker, opplyft kan ha gesimshøgde maksimalt 7,5 m.

- d. Krav om MUA (minste uteoppshaldsareal) på minst 50 m² pr. bustad. Uteoppshaldsarealet kan fordelast på felles og privat uteoppshaldsareal. Uteoppshaldsareal skal vere skjerma mot forureining, støy, trafikk og andre fareområde. Areal avsett til køyreveg, parkering o.a. skal ikkje reknast med. Støynivå skal vere lågare eller lik 55 dB (A) jf. T-1442/12. Areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med, og minst 50 % av arealet bør vere flatt (1:20). Dette gjeld ikkje akebakkar, naturleikeområde og liknande. Areal smalare enn 10 meter skal ikkje reknast med. Uteoppshaldsareal skal vere lett tilgjengeleg for alle.
- e. For kvar bueining skal det vere 2 biloppstillingsplassar. Det skal visast høve til å ha minst ein av desse plassane overdekt. Dersom garasje ikkje vert bygd tilsvarande krav til tal parkeringsplassar, skal parkeringsplass reknast inn i grunnlaget for BYA med 18 m² pr. bilplass.
- f. Maksimal mønehøgde for garasjar/carport er 5 m i høve planert terreng ved port. Det kan først opp garasje(carport)-anlegg innanfor formålet. Garasjar/carport skal ikkje ha brot i takflatene (arker eller opplett) med mindre det er naudsynt for tilkomstfunksjon til bodareal. Vindauge må vere av avgrensa storleik og samsvare med behovet knytt til garasjefunksjonen. Garasjar skal som hovudregel organiserast ved felles garasjeanlegg med inntil 6 biloppstillingsplassar i kvart garasjebygg.
Garasje og carport kan plasserast utanfor byggjegransene dersom dei ikkje medfører trafikkfare (sikthindring m.m.). Etter avtale med nabo kan garasjar plasserast 1 m frå eigedomsgrense mot nabo.
- g. Det er krav om nedgravne avfallsløysingar innanfor formålet.
- h. Ved søknad om byggjeløyve skal det utarbeidast ein felles situasjonsplan, og 3D-illustrasjon for formålsområdet. Situasjonsplan skal vise:
- Uteoppshaldsareal og anna disponering av ikkje bebygd areal
 - Leikeareal
 - Støttemurar
 - Parkeringsareal
 - Tekniske forhold til avfallshandtering og ev. oppsamling/avrenning av overflatevatn
 - Gangareal
 - Eksisterande og planlagt terreng for eigedom og overgangen til terrenget på naboeigedomen (kotesatt)
 - Detaljering som for eksempel gjerde, trapper og skjerming av uteareal
 - Eigdomsforhold skal avklarast og synast i kart, kva areal som skal vere felles, felles for kven og ikkje felles areal.
- i. Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same område får ei harmonisk utforming i høve terrenget og eksisterande bustadar. Løysingar for intern trafikk og parkering må vurderast nøye for å sikre mjuke trafikantar. Det skal leggjast vekt på å opparbeide gode uteareal og god bukvalitet. Dersom bygningstypen skal vere rekkehus, kan kommunen krevje at bygga skal saksast for å sikre visuelle kvalitetar.
- j. Ved stegvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon el. etter utbyggingsplan. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles og i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.
- k. Det vert stilt krav til prosjektering av overvatn, sjå også § 3.1.1 f.

3.1.4 Leikeplass (f_LEK)

- a. Leikeplassane f_LEK1-2 skal opparbeidast slik at dei er eigna for leik og opphald. Kvar leikeplass skal minimum opparbeidast med sandkasse, benk, bord og tre ulike leikeapparat berekna på aldersgruppe 1-6 år. Leikearealet skal utformast som eit variert rekreasjons- og leikeområde for alle aldersgrupper. Leikearealet skal ha eit stort innslag av grøne kvalitetar/planter. Leikeplassen skal sikrast med gjerde mot veg.

- b. f_LEK2 skal vere felles leikeplass for bueiningane innanfor BF1-BF3.
- c. f_LEK1 skal vere felles leikeplass for bueiningar innanfor BK-formålet. Det må sikrast universelt utforma tilkomst frå bustadane innanfor BK1 til leikeplassen.
- d. Prinsippa om universell utforming skal, så langt råd, leggjast til grunn slik at leikeplassen heilt eller delvis kan nyttast av alle.
- e. Del av leikearealet kan opparbeidast som møteplass på tvers av generasjonar, med til dømes grill og liknande sosiale aktivitetar.

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

3.2.1 Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (V, FO, GS)

Vegar med tilhøyrande anlegg skal opparbeidast med breidder og utforming som synt på plankartet. I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til vegskjeringar, fyllingar og ev. mur. Offentlege vegar skal opparbeidast i tråd med krav i Statens vegvesen si handbok N100.

I samband med opparbeiding av o_V1, 2 (veg) og o_FO1, 2 (fortau) skal det til ei kvar tid sikrast gjennomgang for gåande aust-vest gjennom planområdet. Eventuelle mellombelse løysingar for å sikre mjuk ferdsel skal avklarast med kommunen.

3.2.2 Fortau (o_FO)

O_FO1 skal sikrast med tilstrekkeleg fysisk hindring mot o_V2 for å hindre fallskadar.

3.2.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

BF3 kan nytte o_GS1 som tilkomstveg.

For å hindre gjennomkøyring av bilar skal o_GS1 vere stengt med fysisk hindring mot nord.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Tursti (o_TV)

Det kan etablerast 1,5 m brei, offentlig tursti med grusdekke med naudsynt skråning eller mur.

Vegetasjonen kan haldast slik at den ikkje vert til vesentleg sjenanse for tilgrensande bustadar med omsyn til utsikt, sol og liknande.

§ 4. FØRESEGNER TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (H140, H370)

- Innanfor frisktsonene H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid, parkering og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.
- Innanfor faresone H370 skal det ikkje vere varig opphald.

§ 5. REKKEFØLGJEFØRESEGNER

5.1. Før igangsettingsløype

- a. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med kommunen om feltet skal byggjast ut gjennom utbyggingsavtale, sjå § 2.4.
- b. Før utbygging vert sett i verk skal tiltakshavar avklare med landbruksavdelinga gjenbruk av matjord, sjå § 3.1.1 l.

5.2. Før bygning blir teken i bruk (BF, BK)

- a. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bustadar innanfor BF1-2 som har tilkomst frå veg o_V1 skal veg o_V1, fortau o_FO2, fortau i tilstøytande plan langs Rognahaugen (PlanID 19750001) opparbeidast og ferdigstillast.
- b. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bustadar innanfor BK1 skal veg o_V2, fortau o_FO1-2 og o_TV1 opparbeidast og ferdigstillast.
- c. Før det vert gjeve bruksløyve for nye bustadar som har tilkomst frå o_V3 skal fortau o_FO3 vere opparbeidd og ferdigstilt.
- d. Leikeplass f_LEK2 skal opparbeidast og ferdigstillast før det vert gitt bruksløyve for nye bustadar innanfor BF1-BF3.
- e. Leikeplass f_LEK1 skal opparbeidast og ferdigstillast før det vert gitt bruksløyve for nye bustadar innanfor BK1.
- f. Før det vert gjeve bruksløyve for bueining nr. 7 innanfor BK1 skal kvartalsleikeplass o_LP i tilstøytande plan (PlanID 20120003) opparbeidast og ferdigstillast i tråd med føresegnene til detaljregulering for Høddvollområdet.

Ulstein, den _____

Knut Erik Engh
ordførar

Nabolagsprofil

Rognahaugen 19 - Nabolaget Høddvoll/Varleitet - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Støylesvingen	5 min	🚶
Linje 301, 305, 306, 310, 330, 338	0.4 km	
Ørsta-Volda Lufthavn Hovden	30 min	🚗
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 6 min	🚗

Skoler

Ulsteinvik barneskule (1-7 kl.)	15 min	🚶
452 elever, 22 klasser	1.4 km	
Ulstein ungdomsskule (8-10 kl.)	14 min	🚶
355 elever, 26 klasser	1.2 km	
Ulstein vidaregåande skule	7 min	🚶
550 elever	0.6 km	

«Fint og rolig nabolag med mye muligheter for aktiviteter og greit med kollektivtransport»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

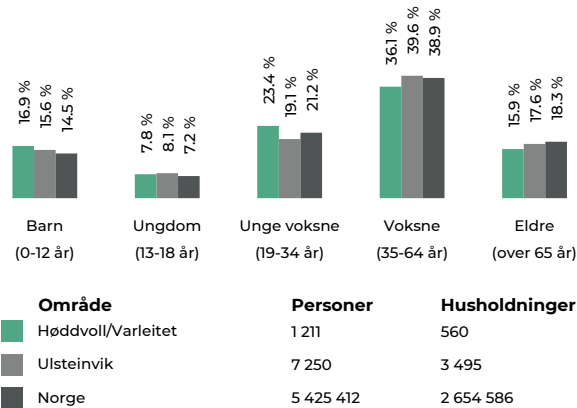
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Ulsteinvik (0-5 år)	2 min	🚶
39 barn	0.2 km	
Støylane barnehage (0-5 år)	5 min	🚶
128 barn	0.4 km	
Høddvollbarnehagen AI (1-5 år)	11 min	🚶
49 barn	0.9 km	

Dagligvare

Spar Ulsteinvik	3 min	🚶
PostNord	0.2 km	
Kiwi Ulsteinvik	13 min	🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

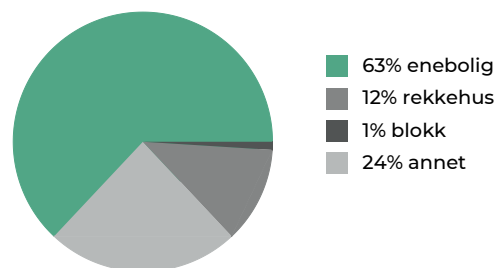
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Ulsteinhallen	7 min 🚶
Aktivitetshall	0.6 km
⚽ Høddvoll stadion	8 min 🚶
Fotball, friidrett	0.7 km
🏊 Aktiv Trening Ulstein Varleite	14 min 🚶
🏊 Aktiv Trening Ulstein Sentrum	15 min 🚶

Boligmasse



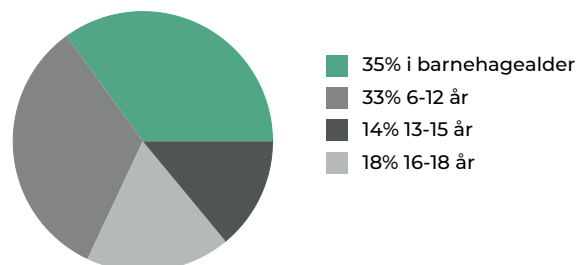
«Solfylt og fredelig.»

Sitat fra en lokalkjent

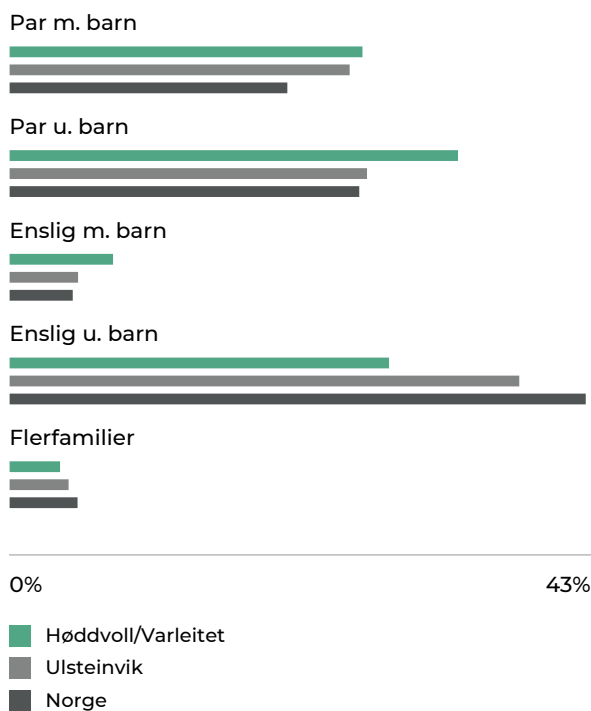
Varer/Tjenester

📺 AMFI Ulsteinvik	15 min 🚶
🏪 Apotek 1 Ulstein	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

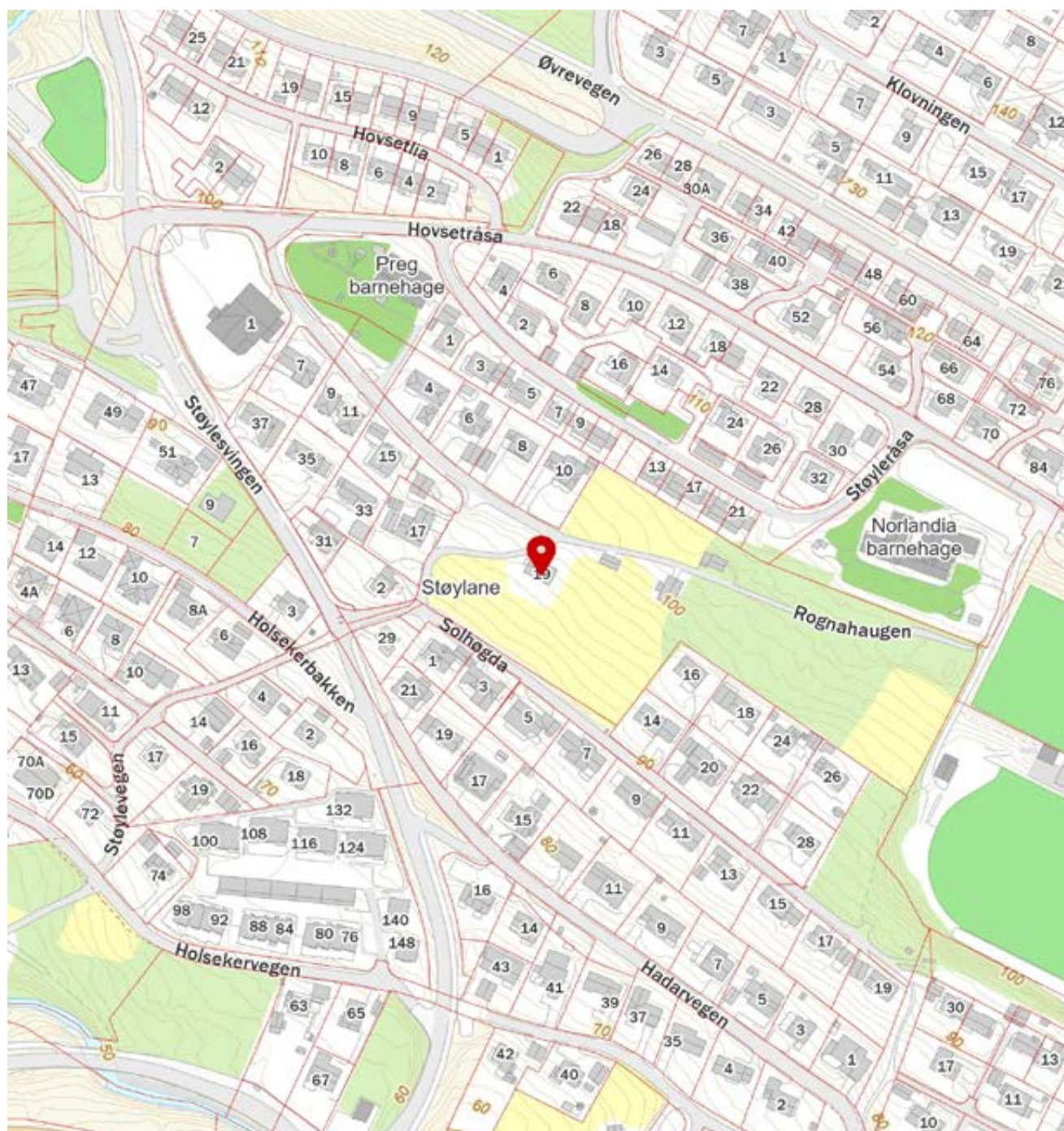


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

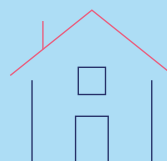
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 3-0280/25

Adresse: Rognahaugen 19, 6065 ULSTEINVIK, gnr. 10, bnr.
2 i Ulstein kommune.

Kontaktperson: Martin Mork Kleppe

Tlf: 93428322

Epost: mmk@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/