

Storfjordvegen 4

ØRSKOG

notar



Prisantydning Kr. 2 500 000,- Boligtype Tomter - bolig
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



Storfjordvegen 4

Stor boligtomt regulert til 2 boligblokker m/24 leiligheter | 45% utnyttelse|Meget gode sol- og utsiktsforhold|Sentralt

Adresse	Storfjordvegen 4 6240 ØRSKOG
Prisantydning	Kr 2 500 000,-
Omkostninger	Kr 81 490,-
Totalpris	Kr 2 581 490,-
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomt - bolig

Stor boligtomt med sentral beliggenhet på Steinholt på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen er en del av en større eiendom som vil bli fradelt fra denne og få et areal estimert til ca. 7,7 da. Det foreligger en detaljregulering for denne parsellen til 2 boligblokker med samlet 24 leiligheter fordelt på to blokker. Utnyttelsesgrad er satt til 45% BYA. Boligene vil få en sydvendt orientering mot Ørskogelva som renner og grenser til eiendommen mot syd. Denne delen er et friareal. Det vil bli meget gode solforhold og flott utsikt vestover mot Ørskogvika og Storfjorden. Ca. 600 m til Sjøholt sentrum. Også ca. 600 m til barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg. Flott tursti (Eivastien) like ved. Kun ca. 10 min kjøretur til Digerneset, ca. 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum.

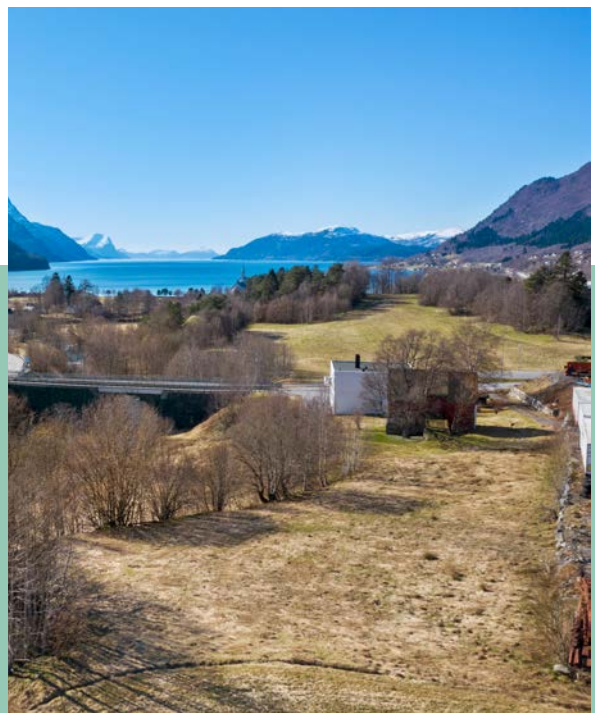
Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
906 03 774 / audun@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	15
Budgivning	80

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 Steinholt, sentralt plassert på Sjøholt i Ålesund kommune like ved avkjørsel videre mot bla. Stordal, Valldal, Geiranger og Stranda. Ørskogelva renner sydenfor og grenser til en del av eiendommen. Ca. 600 m til Sjøholt sentrum med bla. butikker, bensinstasjon, samfunnshus, bank, rådhus, småbåthavn og barnehage. Også ca. 600 m til barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg med kustgressbane, friidrettsbane og idrettshall. Flott tursti (Elvastien) like ved eiendommen langs Ørskogelva og vestover mot sjøen. Generelt nydelige tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet sommer som vinter. Ca. 10 min kjøretur til Digerneset, ca 25 min til Moa og ca. 35 min til Ålesund sentrum.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Storfjordvegen 4, 6240 ØRSKOG

OPPDRAGSNUMMER

1-0099/26

SELGER

Torill Andersen Leganger

MATRIKSEL

Gårdsnummer 697, bruksnummer 85, , ideell andel 1/1. i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Tomt - bolig

TOMT

Eiet tomt på 7.726 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Stor tomt som består i dag av plen, trær, busker og ei løe. Deler av tomten er skårende terreng mot Ørskogelva. Resten av tomten er relativt flat. Tomten tilhører gnr 697, bnr 85 og vil bli fraskilt ved et salg og få tildelt nytt gårds- og bruksnummer. Det foreligger en delingsplan for tomten utarbeidet av Pro ESS som følger vedlagt i salgsoppgaven.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Deler av eiendommen er regulert til ny bebyggelse med 2 boligblokker m/24 leiligheter iht reguleringsendring for Steinholt, del av gnr 697, bnr 85 og 189 datert 22.06.2021.

Her er også innregulert lekeareal, gangareal samt kjøreveg og parkering. Området syd for blokkene er regulert til friluftsmål.

Her foreligger en del rekkefølgekrav iht § 8 i detaljreguleringen.

8.1 - Felles avkøyrsløp (f_SKV) :

Det kan ikke gis ferdigattest til nye søknadspliktige tiltak som skal nytte f_SKV, før vegarealet er bygd i regulert bredde og lengde. Vegarealet skal etableres fram til og gi tilkomst til tiltaket, og eksisterende avkjørsel skal stenges, før det kan gis ferdigattest. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard.

8.2 - Felles leikeplass (f_BLK):

Før det gis ferdigattest til første boenhet innanfor planområdet, skal det dokumenteres at felles lekeareal er ferdig opparbeidet og inngjerdet i samsvar med § 4.3.

8.3 - Støyreducerende tiltak:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger før tilpassede tiltak for bygning og leikeplass i tråd med

støvvurdering datert 09.06.2021 (eller seinere utredning) er etablert. Første nybygg som etableres på området skal plasseres slik at det fungerer som støyskjerm for lekeareal i kombinasjon med støyskjerm som beskrevet i § 7.1.

8.4 – Detaljprosjektering grunnarbeid:

Det kan ikke gis tillatelse til igangsetting før det er utført detaljprosjektering med omsyn til bæreevne, lokal stabilitet, differansesettinger, nødvendig masseutskiftingsdjupne, samt nødvendig areal til etablering av byggegrop.

8.5 – Friluftsmål:

Før det gis ferdigattest til første boenhet innenfor planområdet, skal det dokumenteres at LF er inngjerdet i samsvar med § 6.2.

8.6 – Felles fortau og offentlig gang- og sykkelveg:

Før det gis ferdigattest til første boenhet innenfor planområdet, skal det dokumenteres at offentlig gang- og sykkelveg (o_SGG) og felles fortau (f_SF) innenfor planområdet er etablert.

8.7 – Tilrettelagt kryssingspunkt

Før det gis ferdigattest til første boenhet innenfor planområdet, skal det dokumenteres at tilrettelagt kryssingspunkt, jf. § 3.12, over fylkesvegen er etablert.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt prospekt. Reguleringsbestemmelser er også vedlagt prospektet. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

VEI/VANN/KLOAKK

Utbygger må sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen. Det skal utarbeides plan for håndtering av vann og avløp i samband med byggesøknad. Ledningskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Tilknytningsavgifter må påregnes. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Tilkomstvegen skal være felles for alle boenhetene innenfor område BBB. I tillegg skal den være framtidig tilkomstveg for gbnr. 697/189 og ev. framtidige fradelinger fra denne. Det kan ikke gis ferdigattest til nye søknadsplichtige tiltak som skal nytte f_SKV, før vegarealet er bygd i regulert bredde og lengde. Vegarealet skal etableres fram til og gi tilkomst til tiltaket, og eksisterende avkjørsel skal stenges, før det kan gis ferdigattest. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 500 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Det foreligger ikke for den nye eiendommen som skal fradeles. Vil bli utarbeidet ut fra kommunens retningslinjer/sats og framtidig godkjent prosjekt.

INFO EIENDOMSSKATT

Det foreligger ikke for den nye eiendommen som skal fradeles. Vil bli utarbeidet ut fra kommunens retningslinjer/sats og framtidig godkjent prosjekt.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 2 500 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 62 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 81 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 581 490,- (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

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1933/800301-2/58 20.11.1933 BESTEMMELSE OM VANNRETT

Bestemmelse om gjerde

1935/900224-1/58 04.03.1935 UTSKIFTING

1935/900225-1/58 16.12.1935 UTSKIFTING

1937/100799-17/58 29.05.1937 UTSKIFTING

1938/908284-1/58 09.08.1938 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1944/100239-25/58 18.02.1944 UTSKIFTING

1952/903029-1/58 24.06.1952 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1959/100146-5/58 12.01.1959 JORDSKIFTE

1993/7082-1/58 10.06.1993 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/176526-1/200 01.03.2013 JORDSKIFTE

Sak nr. 1510-2008-0023-Svartløken.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1933/800087-1/58 24.04.1933 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1507 GNR: 697

BNR: 24

1937/100871-1/58 11.06.1937 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1507 GNR: 697
BNR: 93

1945/100383-1/58 16.05.1945 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1507 GNR: 697
BNR: 114

1946/100871-1/58 13.06.1946 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1507 GNR: 697
BNR: 118

1966/103371-2/58 23.06.1966 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1507 GNR: 697
BNR: 189

2020/831844-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1523 GNR: 97 BNR: 85

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO
28.04.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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
28.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Dronefoto	kr. 2 950,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,- (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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

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 bygnings sakkyndig 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 gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a, dvs. ved salg av eiendommen med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Dette innebærer at avtalen faller bort hvis konsesjonssøknaden avslås helt eller delvis med begrunnelse om at den avtalte prisen er for høy.

Selger har også risikoen der erververen er et selvstendig rettssubjekt etter §9 tredje ledd (f.eks. AS, stiftelse), og avslaget er begrunnet i eierformen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemanspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysning av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

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 dekningsalg 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.

VEDLEGG

- Egenerklæringsskjema
- Egenoppgave - tomt
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Detaljreguleringsplan
- Delingsplan

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.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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 ble det ikke lengre 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

STORFJORDVEGEN 4

- Situasjonskart
- Ledningskart
- Reguleringskart
- Detaljreguleringsplan
- Delingsplan



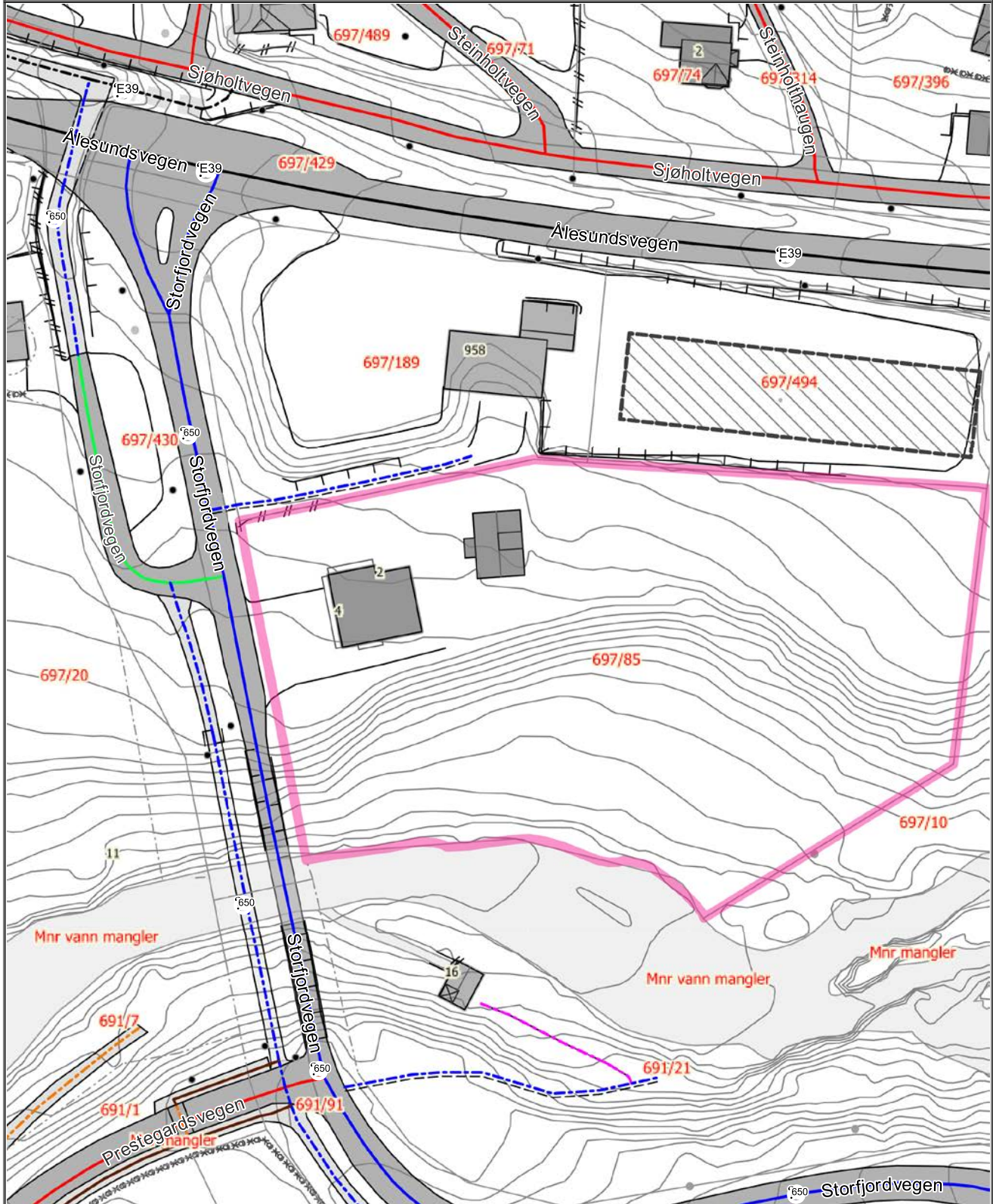
KARTUTSNITT

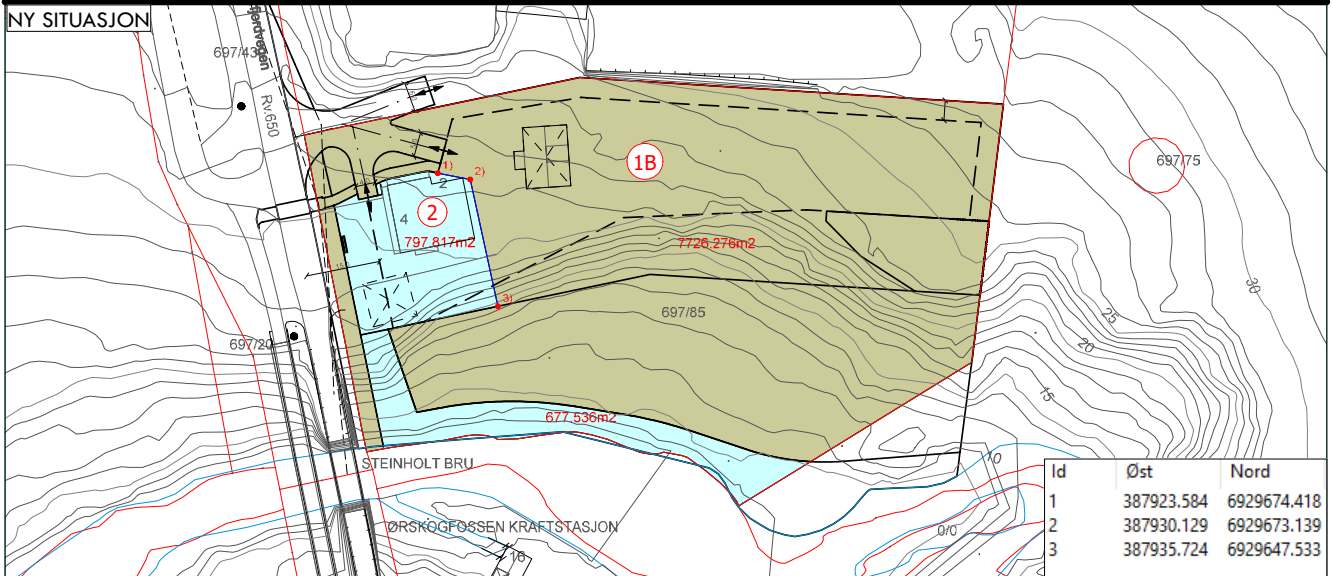
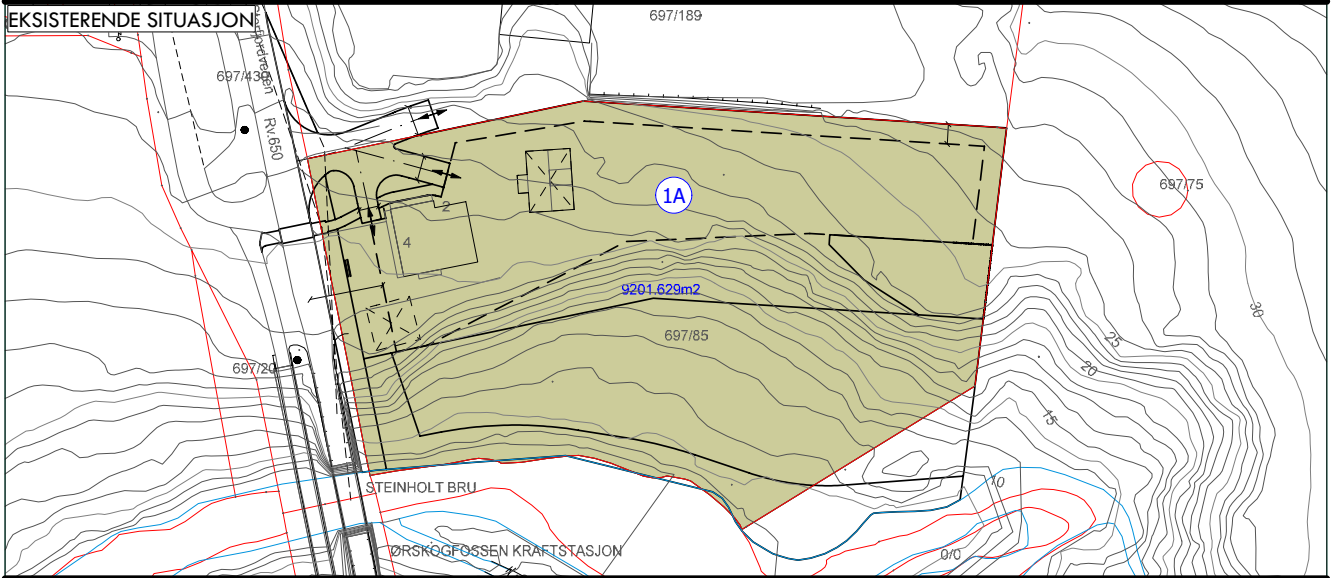
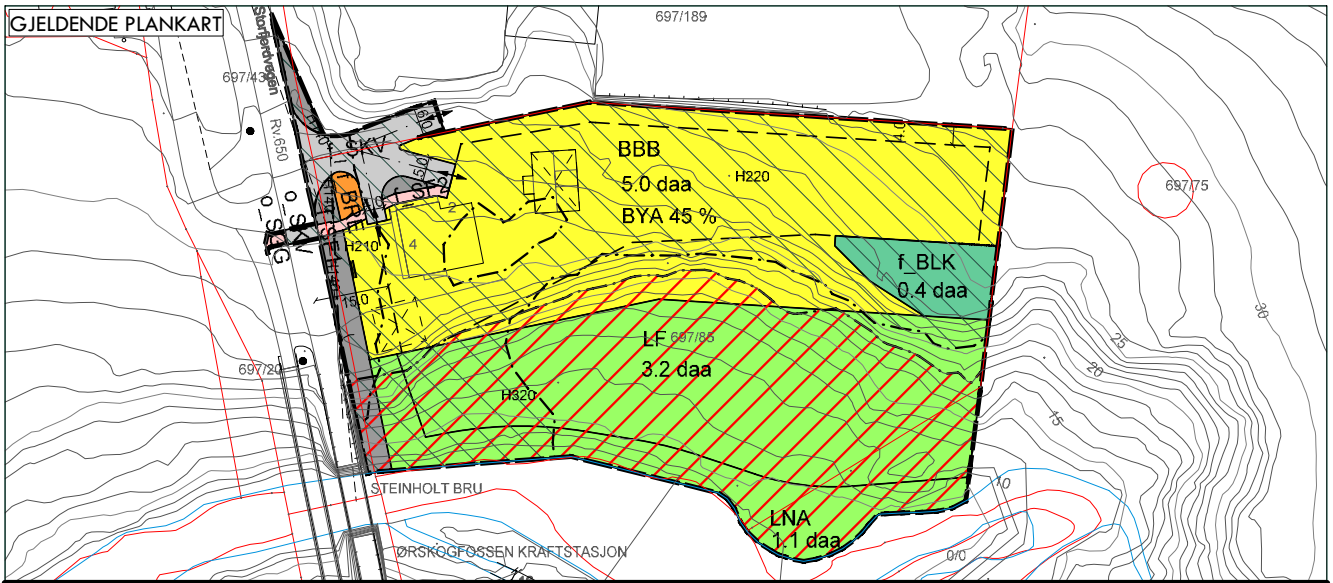
Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



**ÅLESUND
KOMMUNE**

Målestokk
1:1000





Id	Øst	Nord
1	387923.584	6929674.418
2	387930.129	6929673.139
3	387935.724	6929647.533

1A) = 9201.629 M2 - GBNR 697/85 GRUNNEIENDOM PR I DAG.

2) = 1475.353 M2 ØNSKES FRADELT FRA 1A) (797.817 + 677.536 = 1475.353)

1B) = 7726.276 M2 = AREALSTØRRELSE ETTER FRADELING FOR GBNR 697/85

Totalt areal som skal fradelles m2	1475.353		BYA - Bebyggd areal
	677.536		
Regulert Naturformål (LNA)			
Regulert boligformål (grunnlag for beregning BYA) (BBB)	797.817	Antall	
Bolig inkl. veranda og 2 p-plasser i bygget	236.05	1.00	236.05 m2
Parkering	18.00	2.00	36.00 m2
SUM BYA			272.05 m2
Utnyttelsesgrad			34.10%

Dato: 30/05/22	Konstr./tegn: mhs	Godkjent:	Målestokk: 1:1000
EUREF89 - SONE 32			
DELINGSPLAN			
Gbnr 697/85, Sjøholt, Ålesund kommune			Erstatning kr: Enebet av:
			913
Hensiktsang		Beregning	5161



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 697	Bnr: 85	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Storfjordvegen 2, 6240 ØRSKOG, med flere			
Hj.haver/Fester:				



**ÅLESUND
KOMMUNE**

Dato: 21/4-2026 Sign:

Målestokk
1:1000



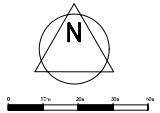
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Tegnforklaring

Bygninger og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)	Lingesymbol
BBB Busladar - blokk	— Plangrense
f.BRE Renovasjonsanlegg, felles	— Formalsgrense
f.BLK Løsepluss, felles	— Byggegrense
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	- - - Bebyggelse som forutsettes fjernet
o.SKV Kjøreveg, offentlig	- - - Friskiltinje i veikryss
f.SKV Kjøreveg, felles adkomst	— Regulert støyskjerm
f.SF Fortau, felles	— Måle-/avstandsinje
o.SGG Gang / sykkelveg, offentlig	— Sikringsgrense
— Annen veggrunn - tekniske anlegg	— Faregrense
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)	↔ Avkjørsel-både inn og utkjøring
LNA Naturformål av LNFR	
LF Friluftsmål	
Omsynssoner (PBL § 12-6)	
H140 Friskilt - H140	
R210 Rød sone iht. T-1442 - H210	
Y220 Gul sone iht. T-1442 - H220	
H220 Flomfare H320	

PLANID - 2020000798
 Kartgrunnlag: Eufef 89 sone 32
 Målestokk: 1:1000
 Arkformat: A3
 Dato: **10.06.2016**
 Rev.: 13.09.2016
 Rev.: 22.05.2018
 Rev.: 15.11.2018
 Rev.: 13.11.2019
 Rev.: 08.09.2020
 Rev.: **22.06.2021**



REGULERINGSENDRING FOR STEINHOLT, DEL AV GBNR. 697/85 OG 189 - SJØHOLT I ÅLESUND KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO	SIGN
Kunngjøring oppstart		26.06.13	
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		11.10.16	
Offentlig ettersyn fra 03.11.16 til 01.01.17			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak:	257/21	09.12.2021	
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR	TEGNNR.	SAKSBEH
	5161	001	sa/mhs





Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
ID-2020000798	20/798	09.12.2021	Ålesund kommunestyre

STEINHOLT, DEL AV GBNR. 697/85 - ØRSKOG REGULERINGENDRING

§ 1 - Generelt

Disse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innanfor disse grensene skal areala brukast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset.

Reguleringsføresegnene kjem i tillegg til plan- og bygningslova (pbl.) og eventuelle gjeldande bygningsvedtekter for kommunen.

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

§ 2 - Reguleringsføreemål

Areala innanfor planens grenser er regulert til følgande formål:

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

- Bustadar – blokk (BBB)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE)
- Leikeplass (f_BLK)

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

- Køyreveg, offentleg (o_SKV)
- Køyreveg, felles (f_SKV)
- Fortau, felles (f_SF)
- Gang- og sykkelveg, offentleg (o_SGG)
- Annan veggrunn – tekniske anlegg

3. Landbruks-, natur- og friluftsføreemål

- Naturføreemål av LNF (LNA)
- Friluftsføreemål (LF)

4. Omsynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140
- Rød støysone iht. T-1442 – H210
- Gul støysone iht. T-1442 – H220
- Flaumfare – H320

§ 3 - Fellesføresegner

3.1- Plassering og definisjonar:

Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrenser. Tillate bygd areal (BYA) definerast etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillate bygd areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Parkering utandørs reknast med i utnyttinga. Utandørs parkeringsplassar kan plasserast utanfor regulerte byggegrenser. Utandørs trapp som er utkraga frå bygningen kan plasserast inntil 2 meter frå tomtegrense, utanfor regulert byggegrense mot naboeigedom. Støttemurar kan omsøkast og etablerast i samsvar med TEK utanfor regulerte byggegrenser mot naboeigedom.

Gesims- og mønehøgde bereknast i samsvar med TEK § 5.9 og § 6.2, og reknast i høve til gjennomsnittleg planert terreng.

3.2 - Bygningane si form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bygningar får ei god form og materialbehandling, og at det leggast vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengtilpassing, utsikt for naboar samt opparbeiding av gode uteopphaldsareal. Ved byggemelding skal ein sjå til at bygningar innanfor same området får ein heilskapleg og harmonisk utforming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande farger er ikkje tillate, og kommunen kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval.

Garasjar og carportar skal byggemeldast saman med bustadane, sjølv om disse oppførast seinare. Garasjar og carportar skal tilpassast hovudhuset med omsyn til materialval, form og farge.

3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikkje bygd del av tomta skal utformast tiltalande og tilretteleggast med universell utforming i så stor grad som mogleg. Skjeringar og fyllingar som følge av utgraving/planering av tomt og leikeareal skal tilplantast med stadeigen vegetasjon. Eksisterande vegetasjon skal ivaretakast i den grad det er mogleg og hensiktsmessig under utbygging.

3.4 - Høgde på terreng, gjerde m.v. mot offentleg veg og grøntareal:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrrensa langs offentlege vegar skal ikkje være høgare enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkøyrslar, jf. kommunens normer. Sjøå elles føresegnene gjeld frisiktsoner.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innanfor byggeområda kan det oppførast trafokioskar, pumpestasjonar eller andre tekniske innretningar der dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpassast stadens bygningar med omsyn til form og farge. Slike innretningar skal godkjennast av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg, plan for vann og avløp:

Utbygger må sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat leidningsnett etter godkjenning av kommunen. Det skal utarbeidast plan for handtering av vann og avløp i samband med byggesøknad.

3.7 - Leikeplassar:

For planen gjelder statlege retningslinjer for trygging av leikeplassutstyr. I tillegg gjeld Forskrift om tekniske krav til byggverk, kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:

For busetnad gjeld miljøverndepartementet sine anbefalte grenser for utandørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB, jf. vegleiar T-1442.

3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle der dette er mogleg.

3.10 - Automatisk freda kulturminne:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan være automatisk freda kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovas § 8 andre ledd.

3.11 - Felles uteareal:

Kommunen skal i samband med byggesøknad krevje at felles uteoppfallsareal blir etablert med tilstrekkeleg kvalitet og størrelse, avhengig av tal brukseiningar som blir bygd. Ved berekning av krav til størrelse på areal, skal kommunen ta med i reknestykket regulert leikeareal, privat og felles uteareal innanfor byggearealet samt regulert friluftsførmål innanfor planområdet. Felles eller privat uteoppfallsareal under tak kan ikkje medreknast ved berekning av uteoppfallsareal. Tilkømt til leikeareal og felles uteoppfallsareal skal være mogeleg via heis eller gangveg med maksimal stigningsgrad 1:20, og areala skal i så stor grad som mogeleg etablerast med stigningsgrad inntil 1:20. Det er ikkje stilt krav til stigningsgrad for tilkømt til friluftsførmålet LF men det bør etablerast en sti med så slakk helling som mogeleg mellom BBB og LF.

3.12 - Regulert tilrettelagt kryssingspunkt:

Regulert tilrettelagt kryssingspunkt skal etablerast jf. Statens vegvesens handbok V127 Kryssingssteder for gåande, kap. 6 Tilrettelagt kryssing.

Ventefelt: I overgang mellom kryssingspunkt og gangveg skal det etablerast eit oppstillingsfelt/ventefelt med ei bredde på 2,5x2,5 meter. Ventearealet skal ha jevn overflate med nivåforskjeller mindre enn 2 cm. Det bør være resulterende fall på 2 % på ventearealet.

Lys: Det skal etablerast forsterka lys ved venteareala på begge sider av vegen etter kriterier gitt i Statens vegvesens handbok V124 Teknisk planlegging av veg- og gatebelysning, punkt 9.3.1.

3.13 - Forureina grunn:

Dersom ein under arbeid i området kjem over noko som kan tyde på forureina grunn eller sig frå tilstøytande område, pliktar ein å stoppe arbeidet og gjere nødvendige tiltak, jf. plan- og bygningslova § 28-1.

§ 4 - Bygningar og anlegg

4.1 - Bustadar – blokk - BBB:

Innanfor området kan det byggast blokkbygningar med inntil 3 etasjar pluss garasje i underetasjen. Mindre bygningsmessige konstruksjonar, som f. eks. heissjakt, kan avvike frå 3. etasjehøgde om nødvendig. 3. bustadetasje skal fortrinnsvis enten vere inntrekt med minst 2 meter i bygningane sin vestlege og austlege del, alternativt skal 3. etasje etablerast med ein oppbroten fasade. Det er tillate å etablere takterrassar.

Det skal avsettast minst 2 parkeringsplassar per bueining. Bueiningar skal være utforma som tilgjengelege i tråd med TEK 10 § 12-2. Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA=45.

4.2 - Renovasjon - f BRE, felles: Det skal etablerast oppsamlingsplass for hushaldningsavfall innanfor formålet. Arealet skal gjerast tilgjengeleg for renovasjonsbilar i tråd med renovasjonsselskapet sine krav til vegdimensjonering. Innanfor frisiktsona skal det ikkje plasserast noko i høgde over 0,5 meter.

Terreng: Det tillatast utfylling i sør for etablering av veg og gangareal, samt for å etablere ein slakkare hellingsgrad. Fyllingsarealet skal tilplantast med stadeigen vegetasjon.

Eksisterande bygning innanfor planområdet kan vidareføre dagens bruksfunksjonar.

4.3 - Leikeplass – f BLK, felles:

Leikeplassen skal vere felles for alle bueiningane innanfor BBB-området. Maksimal stigningsgrad internt i leikearealet skal være maks 1:15 så langt dette er mogeleg. Same stigningsgrad skal etablerast for gangareal mellom bygningane sin hovudtilkomst og leikearealet. Arealet skal nyttast til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terreng skal ha ei utforming og ei opparbeiding som gir mogelegheit for opphald, rekreasjon, leik og spill på tvers av aldersgrupper, med utstyr som bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum innehalde sandkasse på 10 m² samt eitt leikeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m.

Leikearealet skal sikrast med gjerde. Sikring av leikemiljøet i samband med trafikk, murer, skjeringar og skråningar som opparbeidast, kviler på utbygger/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Køyreveg, offentlig (o SKV)

Offentleg køyreveg er Storfjordvegen/Fv 650. Arealet skal også nyttast som tilrettelagt kryssingspunkt for mjuke trafikantar.

5.2 - Køyreveg, felles tilkomst (f. SKV)

Tilkomstvegen skal vere felles for alle bueningane innanfor område BBB. I tillegg skal den vere framtidig tilkomstveg for gbnr. 697/189 og ev. framtidige frådelingar frå denne.

§ 6 - Landbruks-, natur- og friluftsmål

6.1 - Naturformål av LNF:

Området langs elva skal oppretthaldast som naturområde og vegetasjonsbelte, og vere tilgjengeleg for allmennheita samt for ein framtidig turveg frå gangvegen på Steinholtbrua, ned til Ørskogelva og vidare til Valgermo. Tiltak for å legge til rette for fiske og anna friluftsliv samt eventuelle tiltak for å verne mot flaumsituasjonar skal godkjennast av Ålesund kommune. Alle tiltak må ta omsyn til registrert raudlistart *Bacidina inundata*.

6.2 - Friluftsmål (LF):

Arealet skal inngjerdast mot elva slik at arealet kan brukast av barn utan fare. Gjerdet skal plasserast i formålsgrænse i sør, vest og øst. Ein skal sjå til at inngjerdinga ikkje hindrar allmenta i å ferdast til naturføremålet LNA.

§ 7 - Omsynssoner

7.1 - Støysone

For bygningar gjelder miljøverndepartementets føresegner om utandørs støynivå på maks. L_{den} 55 dB. Støytiltak skal etablerast som beskrive i støyfagleg vurdering datert 09.06.2021, eller seinare vurdering:

a) Støyskjerming av 1., 2. og 3. etasje med lokal støyskjerm: Det skal etablerast skjerming av svalgangar på den delen av bygningane innanfor området som har retning mot nord.

Skjerming kan eksempelvis utførast i glas frå vanlig rekkverkshøgde og opp til nødvendig skjermhøgde. For glasfelt nyttast minimum 8 mm tjukt laminert herda glas. For svalgang som har himling over seg, anbefalast absorbent (mineralull) i himling for å avgrense refleksjonar. Ved etablering av vinduer i øst og vestfasade skal det dimensjonerast lydkrav for vindauga. Mellom buening og svalgang gjeld egne krav til lydreduksjon iht. NS:8175.

b) Støyskjerming av leikeareal: Leikearealet skal støyskjermast av ny bygning og lokal støyskjerm, jf. støyfagleg utredning datert 09.06.2021. Lokal støyskjerm skal etablerast med ca. 3 m høgde i regulert trasé eller trasé som gir tilsvarende verknad avhengig av bygningens plassering. Topp skjerm skal minst vere kote +28. Støyskjermen skal koplast til bygningsmassen som skal plasserast nord for leikeplassen.

c) Krav til bygningane:

- Alle bueningar innafor omsynssonen skal vere gjennomgåande og ha ei stille side (L_{den} under 55 dB).
- Minimum 50 % av alle støysensitive rom-, derav minimum eitt soverom i kvar buening skal ha vindauga mot stille side (L_{den} under 55 dB).
- Støynivå på eigna uteoppfallsareal skal ikkje vere høgare enn L_{den} 55 dB, jf. tabell 3 i T-1442.
- Støynivået innandørs skal tilfredsstillast krava i byggtknisk forskrift/NS8175 klasse C.

- Alle bueningar der rom til støyfølsam bruk berre har vindaug til støyutsett side skal ha balansert ventilasjon der luftinntak skal plasserast bort frå mest støyutsett veg.

7.2 - Frisiktsoner:

Innanfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplassar kan ikkje etablerast i frisiktsonene. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna.

7.3 - Faresone flaum

I faresone for flaum kan det gjerast oppfylling av terreng innanfor formålet BBB for å etablere ein slakkare hellingsgrad. Fyllingsarealet skal tilplantast med stadeigen vegetasjon.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Felles avkøyrsløp (f SKV)

Det kan ikkje gis ferdigattest til nye søknadspliktige tiltak som skal nytte f SKV, før vegarealet er bygd i regulert bredde og lengde. Vegarealet skal etablerast fram til og gi tilkomst til tiltaket, og eksisterande avkøyrsløp skal stengast, før det kan gis ferdigattest. Bygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséar med anleggsvegstandard.

8.2 - Felles leikeplass (f BLK):

Før det gis ferdigattest til første buening innanfor planområdet, skal det dokumenterast at felles leikeareal er ferdig opparbeida og inngjerda i samsvar med § 4.3.

8.3 - Støyreducerande tiltak:

Det kan ikkje gis bruksløyve for nye bustader før avbøtande tiltak for bygning og leikeplass i tråd med støyvurdering datert 09.06.2021 (eller seinare utredning) er etablert. Første nybygg som etablerast på området skal plasserast slik at det fungerer som støyskjerm for leikeareal i kombinasjon med støyskjerm som beskrive i § 7.1.

8.4 - Detaljprosjektering grunnarbeid:

Det kan ikkje gis løyve til igangsetting før det er utført detaljprosjektering med omsyn til berevne, lokal stabilitet, differansesettingar, nødvendig masseutskiftingsdjupne, samt nødvendig areal til etablering av byggegrupp.

8.5 - Friluftsmål:

Før det gis ferdigattest til første buening innanfor planområdet, skal det dokumenterast at LF er inngjerda i samsvar med § 6.2.

8.6 - Felles fortau og offentleg gang- og sykkelveg:

Før det gis ferdigattest til første buening innanfor planområdet, skal det dokumenterast at offentleg gang- og sykkelveg (o_SGG) og felles fortau (f_SF) innanfor planområdet er etablert.

8.7 - Tilrettelagt kryssingspunkt

Før det gis ferdigattest til første buening innanfor planområdet, skal det dokumenterast at tilrettelagt kryssingspunkt, jf. § 3.12, over fylkesvegen er etablert.

proESS AS, 10.06.2016
Rev. 13.09.2016
Rev. 20.10.2016
Rev. 22.05.2018
Rev. 13.11.2019
Rev. 22.06.2021

*

Egengodkjent av Ålesund kommunestyre i møte 09.12.2021, sak 257/21.

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

Jon Steven Hasseldal
- kommunedirektør -

**Planbeskrivelse
Reguleringsendring for
Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189
Sjøholt i Ålesund kommune**



Flyfoto viser planområdet med stiplet sort linje slik det var varslet oppstart.

1 Sammendrag

Planforslaget tilrettelegger for etablering av blokkbebyggelse med infrastruktur og leikeareal innenfor planområdet. Boligene vil passe for familier som ønsker å bo landlig til men likevel sentralt, og uten krav til vedlikehold av hage og hus, eller har behov for en bolig med universell utforming innendørs og utendørs. Avstand til skole er kun 4-500 meter, og avstand til sentrum kun ca 600 meter. Området er i tillegg solrikt og har flott natur og utsikt, og vurderes til å gi kommunens innbyggere et svært godt boalternativ.

I tillegg til boligareal avsettes et større areal til felles friområde, hvilket ivaretar elvens kantsone samt sikrer et større felles friareal for området beboere. Det er innregulert trasé for et tilrettelagt krysningspunkt over fv 650 som skal etableres i tråd med Statens vegvesens retningslinjer.

Statens vegvesen har stilt krav om at denne planen skal tilrettelegge for fremtidig felles adkomst med nabotomta i nord, fra FV 650. Dette med grunnlag i at eksisterende adkomst for nabotomta vurderes til å gi en uoversiktlig trafikk situasjon for E39 og derfor skal stenges i fremtiden. Adkomsten er derfor plassert delvis på naboeiendommen.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge gbnr 697/85 til boligformål med tilhørende infrastruktur.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er grunneier av gbnr 697/85. Plankonsulent er proESS AS, Ålesund.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Forespørsel om oppstart av reguleringsendring ble behandlet av Kommuneplanutvalget den 31.10.2011 og 05.12.2011.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det kan bli aktuelt med forhandling av utbyggingsavtale i forbindelse med kommunal overtaking av teknisk anlegg/veg.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget innebærer en endring av planformål for planområdet i forhold til gjeldende kommunedelplan. Kommunen vurderte først et behov for en enkel konsekvensutredning. Ny kommunal vurdering konkluderte med at endringen ikke vurderes å være så omfattende at den krever utarbeiding av planprogram og konsekvensutredning, det er tilstrekkelig med en utfyllende planbeskrivelse. Forutsetning for sistnevnte er at overordnet planmyndighet ikke har merknad til dette.

3 Planprosessen

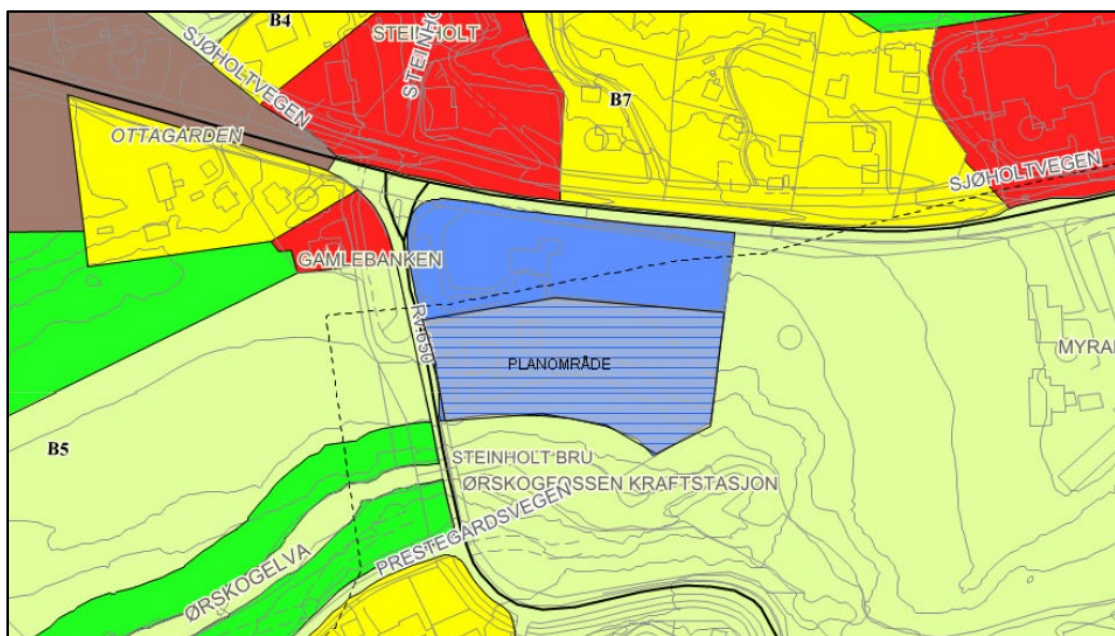
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmelding ble sendt til offentlige instanser og naboer/gjenboere i månedsskiftet juni/juli 2013. Samtidig ble oppstarten kunngjort i Bygdebladet, og på kommunens nettside.

4 Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

- Kommunedelplanens arealdel: Området man ønsker å benytte til boligformål er i arealdelen i kommuneplanen av 2006 avsatt til forretning/service.



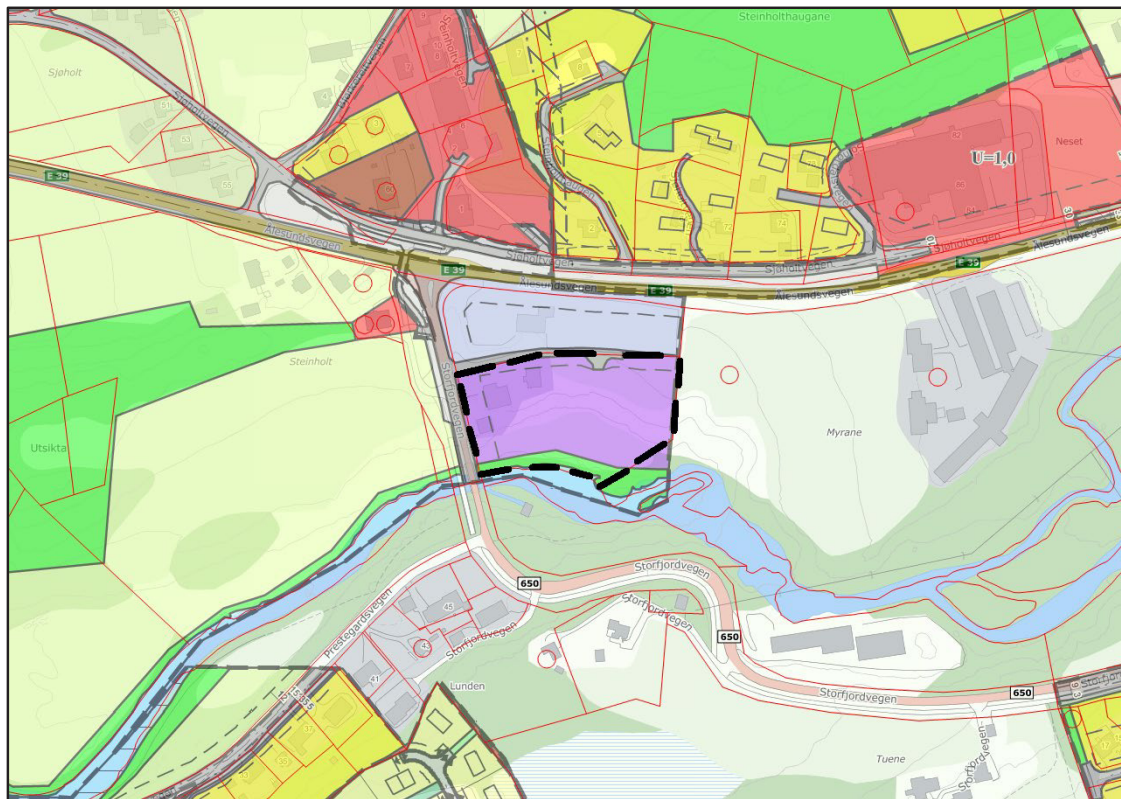
Kartutsnittet over viser planområdet slik det opprinnelig var varslet med blå stripeskravur i gjeldende kommunedelplan.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

4.2 Gjeldende reguleringsplaner - I reguleringsplan for Sjøholt Sentrum, stadfesta 17. februar 1986 er området regulert til hovedsakelig industri.



Kartutsnittet over viser planområdet med sort stiplet linje slik det var varslet, i eldre, gjeldende reguleringsplan.

4.3 Tilgrensende planer

Arealet nord for planområdet har forretningsformål i gjeldende reguleringsplan. Nord for E39 er det boligformål og offentlig formål for nærmeste arealer. Mot vest er det et mindre areal for offentlig formål, men hovedsakelig LNF og grønne arealer. For øvrig er nærområdet uregulert.

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- 1) Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- 2) Miljøverndepartementets veileder til forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og digitalt planregister
- 3) SOSI standarden
- 4) Teknisk forskrift TEK17
- 5) Statens vegvesens håndbøker

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Kartutsnittet viser planområdets beliggenhet i forhold til Sjøholt.

- Beliggenhet - Planområdet ligger ca. 600 meter øst for Sjøholt sentrum.
- Avgrensning og størrelse på planområdet. Planområdet har en størrelse på ca 10,2 dekar, og er i hovedsak avgrenset av eiendomsgrenser og vegkant.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealbruk for planområdet: Området har tidligere vært i bruk som brannstasjon i 1. etg. og bolig i 2. etasje. Kommunen har pr i dag tatt i bruk ny brannstasjon på annen tomt. I 2. etasje finnes 2 eksisterende leiligheter. Ved elva er det naturområde.

Tilstøtende område-arealbruk for nabotomt i nord gbnr 697/189: Opprinnelig var tomten en bensinstasjon. Ved avslutning av bensinstasjon-virksomheten samt eierskifte, ble det startet virksomhet med kjøp/salg av tyngre kjøretøy, anleggsmaskiner, stålmaterialer og lignende. I dag utgjør virksomheten kjøp/salg og istandsetting/repasasjon av tyngre kjøretøyer og anleggsmaskiner.

På eiendommen er det lagret diverse containere, lastebilskap, lastebiler, anleggsmaskiner. Det siste året har det vært foretatt rydding, slik at mye er blitt fjernet. Tiltakshaver har vært i dialog med dagens hovedeier/driver og fått opplyst at ryddeprosessen fortsetter, slik at man ser for seg at eksisterende virksomhet vil fortsette i mer ordnede forhold enn tidligere m.h.t. ryddighet. Virksomheten foregår i normal arbeidstid mandag – fredag, og det er ikke registrert spesielle støyplager fra området. Arealet er lagt ut for salg. Planføresegnene har fått føresegn som sikrer at grunnarbeid blir stoppet dersom man oppdager forurenset grunn etter sig fra naboområdet.

5.3 Stedets karakter gbnr 697/85

- Eksisterende bebyggelse innenfor området i dag er en tidligere brannstasjon og en eldre låve. Låven er ikke SEFRAK-registrert.



Foto viser eksisterende bygning på planområdet som tidligere har vært i bruk som brannstasjon i kombinasjon med bolig, samt eksisterende låve. Foto: Google

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

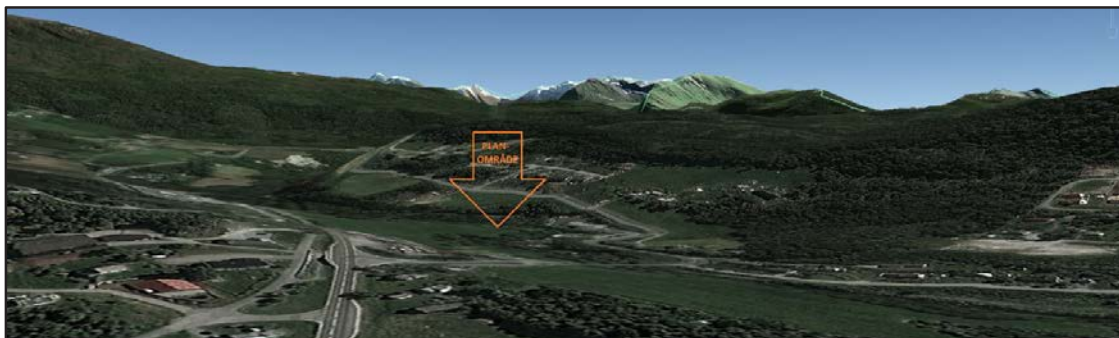
Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021



Tidligere brannstasjon i kombinasjon med boligareal. Brannstasjonen hadde tilhold i 1. etasje, 2 boenheter i 2. etasje.

5.4 Landskap

- Topografi og landskap – Planområdets terrenghøyder spenner seg fra kote 27 i nordøst til kote 9 i sør ved elva. Kotehøyde i området der bygninger er tenkt plassert spenner seg fra kote 27 til ca kote 20 og heller forholdsvis slakt mot sør. Fra byggeområdet ved ca kote 20 mot elva ved kote 7-9 er terrenget bratt og har en høydeforskjell på minst 11 meter. Et areal på ca 2 dekar innenfor sistnevnte område har en slakkere stigningsgrad, ca mellom 1:12 og 1:5.



- Solforhold – Gode solforhold hele året.
- Lokalklima – Området er sørvendt og noe utsatt for sørvestlig vindretning i likhet med mesteparten av øvrig bebyggelse i nærområdet.
- Estetisk og kulturell verdi – Pr i dag vurderes planområdet til ikke å ha estetisk eller kulturell verdi.

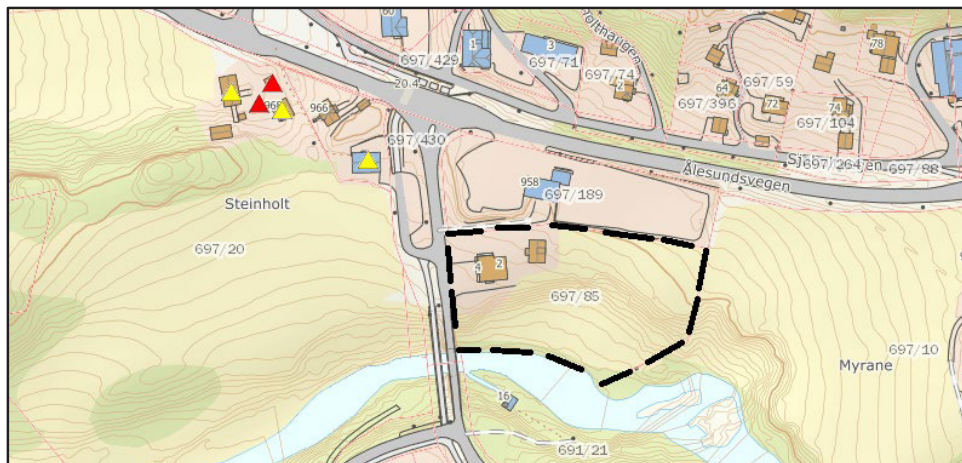
PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

For å avdekke eventuelle kulturminner og kulturmiljø innenfor planområdet, har man etablert søk i databaser som inneholder informasjon om eventuelle registrerte verdier. Etter søk med databasen Miljøstatus i Norge, finner vi ingen registrerte verdier for kulturminner og kulturmiljø.



Kartutsnittet over viser planområdet med stiplet linje slik det opprinnelig var varslet, og det fremgår av kartet at det ikke finnes SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet, mens det er flere registrerte bygninger lenger nordvest for planområdet, avmerket med fargede trekanter.

5.6 Naturverdier

I alle saker der det fattes vedtak etter plan og bygningsloven som berører naturmangfold må man forholde seg til Naturmangfoldloven. Loven omhandler biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning, mangfold av arter (dyr og planter), naturtyper og økosystem. Med landskap menes større sammenhenger i naturen og omfatter rene naturlandskap og kulturpåvirkende landskap. Med geologisk mangfold menes variasjoner i geologiske forekomster, for eksempel spesielle mineraler, bergarter, kvartærgeologiske formelementer, forkastninger og andre områder med fossiler.

Naturmangfoldloven:

«§ 8. (kunnskapsgrunnlaget) Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.»

Man har i planprosessen foretatt søk i databaser som holder rede på de ovenstående forhold for å undersøke om det er registrert forhold som må hensyntas ved gjennomføring av planen i form av naturtyper, økosystem eller landskap. Databasen Miljøstatus i Norge er en slik database, og man har i planprosessen undersøkt om det er registrert noen form for mangfold innenfor planområdet, dvs. om

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

naturmangfold blir påvirket av utbygging. Søk i databasen nevnt over har gitt informasjon om at det er registrert en nær truet art ved elva sør for planområdet, og Fylkesmannen har i merknad til oppstart informert om at det er arten Fossekall som er registrert her.

Planområdet er lett tilgjengelig og sentralt plassert mellom eksisterende bebyggelse. Man vurderer derfor at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmiljøet innenfor planområdet i databasen som er vurdert.

«§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Vår vurdering er at valgt metode er tilstrekkelig for innhenting av kunnskap om naturmangfold for dette planområdet. Vi vurderer også at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur.

«§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Vi vurderer at den sentrale plasseringen av planområdet med eksisterende bebyggelse i nærheten, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan, viser at utbygging ikke vil medføre særlig annen belastning på økosystemet enn eksisterende bebyggelse allerede har medført. Planlagt bruk av planområdet vil endre lite på påvirkning for influensområdet i forhold til dagens situasjon.

«§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Vi vurderer at naturmangfoldet for planområdet ikke blir påført en type skade som medfører miljøforringelse som følge av utbygging, siden planområdet er plassert mellom eksisterende byggeområder, samt at området er avsatt som byggeområde i overordnet plan og at det dermed ikke blir kostnader i forbindelse med avbøting eller avgrensing av skade på naturmangfoldet.

«§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Kommunedelplan og gjeldende reguleringsplan legger til rette for ny bebyggelse i planområdet, og vår vurdering er at planlagt utnytting er i tråd med overordnet plan på den måte at planområdet er avsatt til byggeområder i gjeldende planer, selv om type bygninger det er tilrettelagt for er industri- eller service-/næringsbygninger. Man har derfor ikke hatt behov for å vurdere alternativ lokalisering, driftsmetode eller teknologi.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Man er ikke kjent med at planområdet har vært i bruk som uteareal for rekreasjon.

5.8 Landbruk

Deler av planområdet grenser til en større slåttemark, og et mindre areal innenfor planområdet har tidligere blitt vedlikeholdt og slått.

5.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst – gbnr 697/85 er tilknyttet Fylkesveg 650 – Storfjordvegen i vest ved brannstasjonen, fartsgrense 50 km/h.
- Kjøreatkomst – gbnr 697/189 har avkjørsel fra E39, og Statens vegvesen krever at denne stenges fordi den fører til en uoversiktlig trafikksituasjon. Dette er også bakgrunnen for at vegareal innenfor gbnr 697/189 er inkludert i denne planen.
- Vegsystem – gbnr 697/85. Ingen eksisterende ut over parkering i vest ved den tidligere brannstasjonen.
- Trafikkmengde – E39 i nord har en ÅDT på 4480. FV 650 har en ÅDT på 2340. For planområdet har eneste trafikk vært til og fra brann-stasjonen/leilighetene.
- Ulykkesituasjon – Ingen ulykker er registrert ved gbnr 697/85's eksisterende avkjørsel. Det er registrert 5 ulykkeshendelser i krysset mellom Fv 650 og E39, og 2 ulykker sør for planområdet i krysset sør for broa. Alle hendelsene er registrert med lettere skade.
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Det er etablert gang-/ og sykkelveg på vestsiden av Fv 650.
- Kollektivtilbud – Nærmeste buss-stopp ved E39, Steinholt, ca 500 meter gangavstand fra planområdet når man benytter etablert gangvegssystem. Busstasjon Sjøholt sentrum, ca 750 m gangavstand.



Kartutsnittet over viser hvor ulykkeshendelsen er registrert i Statens vegvesens vegkart. Planområdet vises med stiplede linje.

5.10 Barns interesser

Ingen etablerte lekeareal for barn innenfor planområdet pr i dag. Ved skolen er det etablert friidrettsbane, stor idrettshall, nierbane og elverbane med kunstgras.

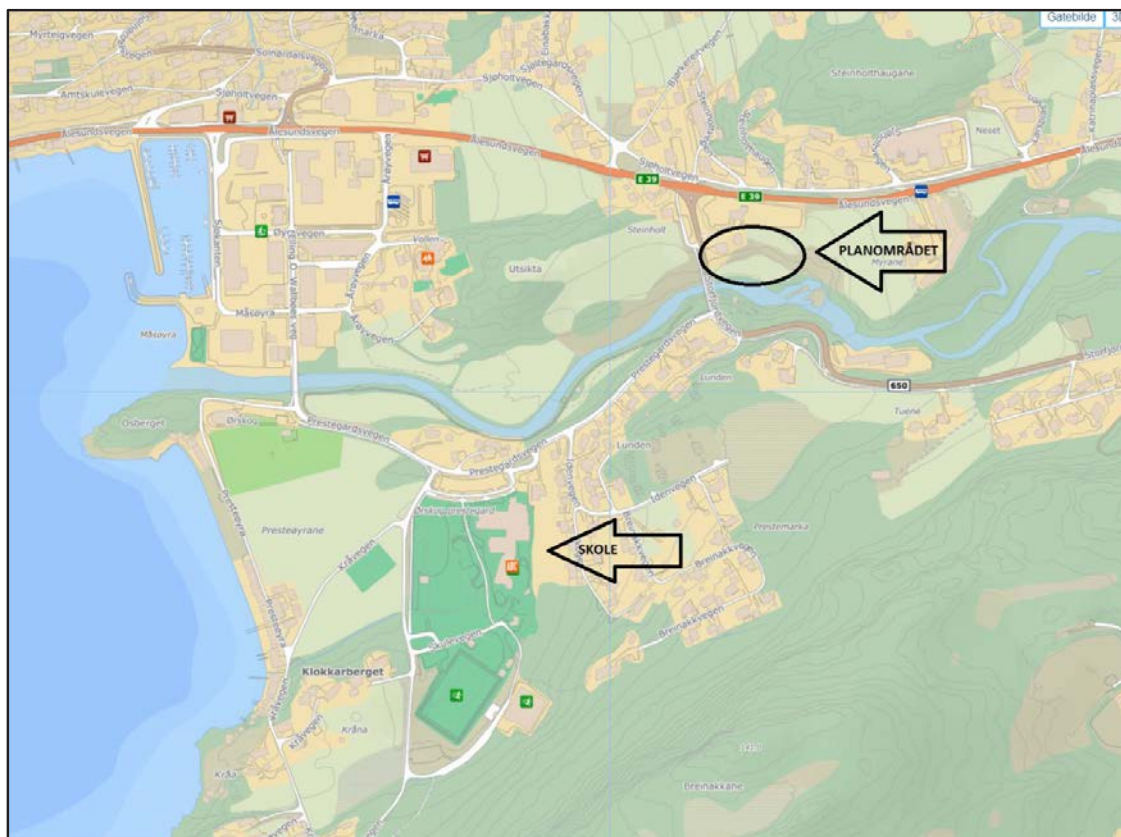
5.11 Sosial infrastruktur

- Skolekapasitet – Sjøholt har 1 grunnskole, Ørskog skule som er en nybygget skole som ble tatt i bruk i 2018. Avstand til skole og idrettsarenaer er ca 400-500 meter.
- Barnehagedekning – Sjøholt har pr i dag 2 barnehager, Årøyhaugen barnehage (kommunal), og 1 Lande FUS (privat).

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021



Kartutsnittet viser plassering for planområdet sett i forhold til skoleområde/område for fritidsaktiviteter. Kartutsnitt er oppdatert 2021

5.12 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet er ikke etablert for planområdet pr i dag.

5.13 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Pr. i dag er avløp tilknyttet pumpestasjon i vest jfr. kart under.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

- Risikomatrikse.

Kommunens akseptkriterier for sannsynlighet:

Verdi	Sannsynlighetsgrad	Beskriving
S 1	<i>Lite sannsynlig</i>	<i>Sjeldnare enn ein gang kvart 100 år.</i>
S 2	<i>Mindre sannsynlig</i>	<i>Ein gang mellom kvart 50. og 100. år.</i>
S 3	<i>Sannsynlig</i>	<i>Ein gang mellom kvart 10. og 50. år.</i>
S 4	<i>Mykje sannsynlig</i>	<i>Ein gang mellom kvart år og kvart 10. år.</i>
S 5	<i>Svove sannsynlig</i>	<i>Oftare enn ein gang kvart år.</i>

Kommunens akseptkriterier for konsekvens:

Kategori	Ufarlig K 1	Ein viss fare K2	Farlig K3	Kritisk K4	Katastrofe K5
Menneske	Ingen personskader	Få og små personskader	Få men alvorlige personskader	Opp til ... døde, Opp til ... alvorlig skadd, Opp til ... evakuerte	Over ... døde, Over ... alvorlig skadd, Over ... evakuerte
Miljø	Ingen miljøskade	Mindre miljøskade	Alvorlige skader på miljøet	Omfattande skader på miljøet	Svove alvorlige og langvarige skader på miljøet
Samfunnsviktige funksjoner	Systemet settast midlertidig ut av drift. Ingen direkte skader, kunn mindre forseinkingar. Ikkje behov for reservesystem	Systemet settast midlertidig ut av drift. Kan føre til skader dersom det ikkje finns reservesystem	Driftsstans i fleire døgn.	Systemet settast ut av drift for lengre tid. Andre avhengige system rammes midlertidig	Hovud- og avhengige andre system settast permanent ut av drift
Økonomiske Verdier	Skader opp til kr ...	Skader opp til kr ...	Skader opp til kr ...	Skader opp til kr ...	Skader opp til kr ...

Risikomatrikse:

		K1	K2	K3	K4	K5
		Liten	Mindre	Omfattande	Kritisk	Katastrofalt
S5	Svært sannsynlig		Trafikkstøy			
S4	Mykje sannsynlig		Flomfare			
S3	Sannsynlig					
S2	Mindre sannsynlig					
S1	Lite sannsynlig					

Illustrasjonen over viser vår vurdering av risikomatrikse for planområdet. Matrisen viser at planområdet har potensielt flomfare, samt støyp lager. Begge forhold er håndtert i plankartet med hensynsoner og tilknyttede førese gner.

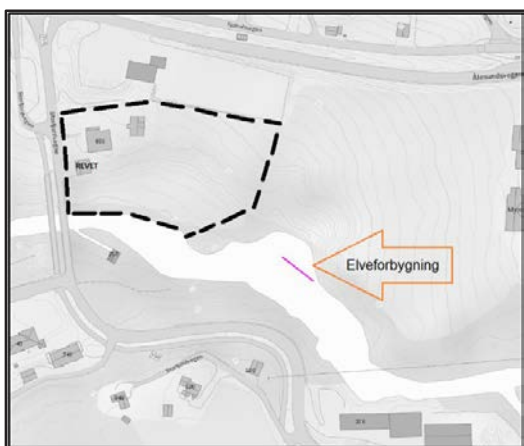
PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

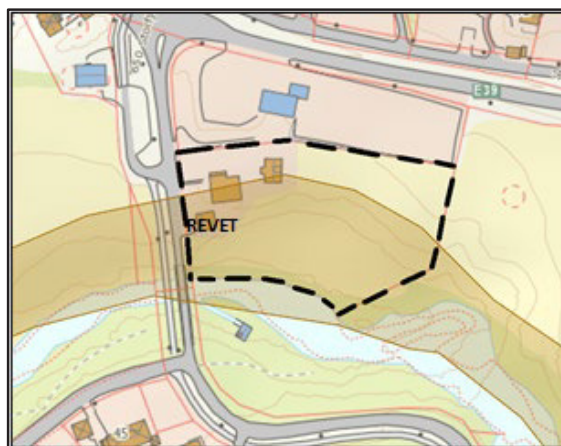
Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

Vurdering av faresituasjon for planområdet – dagens situasjon:

- Rasfare – Aktsomhetskart viser at gbnr 697/85 har et registrert aktsomhetsområde for snø og steinskred. Multiconsult har i skredvurdering datert 28.02.2018 vurdert at det ikke er reell snøskred- eller steinsprangfare i planområdet. Rapporten er vedlagt det reviderte planforslaget.
- Flomfare - erosjon og isoppstuvning. – Vi har vært i dialog med Multiconsult for å finne ut om det er nødvendig med utredning av flomfare. De vurderer at bergblotningene langs elvas bredder i planområdet vil hindre erosjon, og dette forholdet sammen med elveforbygningen som er foretatt, vurderes til at det ikke er fare for erosjon innenfor planområdet. Vi vurderer derfor at faresone for flom kan avsettes med flomfarsone til 8 meter høydeforskjell i forhold til elvebreddens kotehøyde, og i en avstand på mellom 20 meter og 50 meter fra elvebredden.



Kartutsnitt fra NVE viser at det er foretatt elveforbygning like ved planområdet.



Kartutsnittet over viser at planområdet er plassert i et område som kan være utsatt for snø og steinskred.

Når det gjelder fare for flom og isoppstuvning, vurderer vi at høydeforskjellen mellom elv og planlagt bebyggelse på gbnr 697/85 er stor. Elvebredden har en kotehøyde på mellom 6.0 og 7.5 ved planområdet, og bebyggelsen på gbnr 697/85 er planlagt på kote 22. Dette utgjør en høydeforskjell på 14.5 meter. Vi vurderer derfor at planområdets bebyggelse ikke vil være utsatt for fare, selv om det skulle oppstå isoppstuvning innenfor planområdet. Normalt oppstår isoppstuvning inntil samme høyde som flommens høyde.



Profil a-a viser høydeforskjell mellom planlagt bygg og elv.

- Vind – Ingen særskilte forhold, se vurdering av klima i pkt 5.4.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

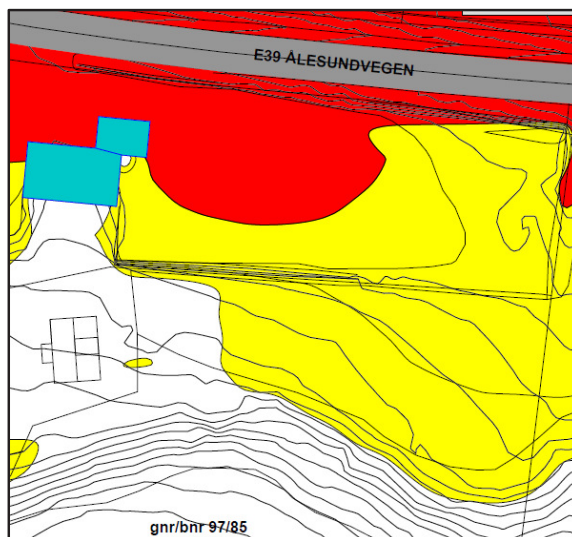
- Støy - Gul sone i nord og vest av gbnr 697/85, se pkt 5,15.
- Luftforurensing og forurensing i grunnen- ingen kjente forhold.
- Beredskap og ulykkesrisiko – Legekontor i Sjøholt sentrumsområde. Sykehus i Ålesund, avstand ca 3 mil og 0,5 time kjøretid. Brannstasjonen er flyttet til et areal like nordøst for planområdet.

5.18 Næring – Ingen kjent fremtidig næringsdrift for gbnr 697/85.

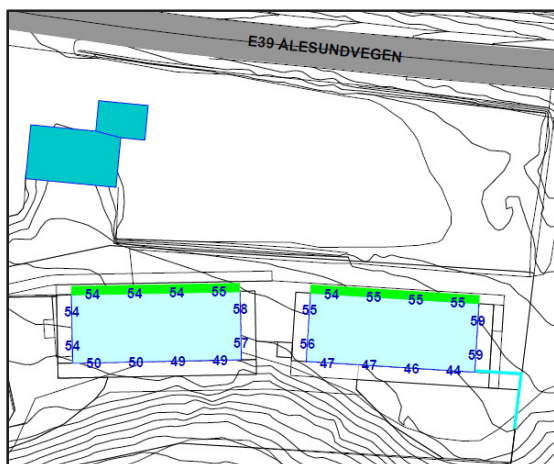
5.19 Analyser/ utredninger

I forbindelse med planarbeidet er det utført støyvurdering. Denne viser at store deler av planlagt byggeområde på gbnr 697/85 er plassert i gul støysone. Rød støysone begrenser seg i vest til et areal langs veien samt et areal nord for byggeområdet.

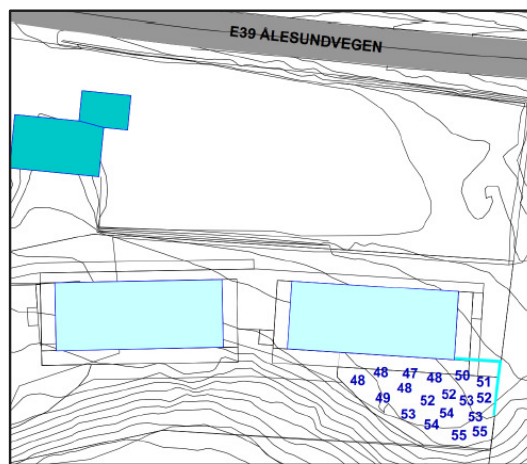
Støyforholdene er utredet av støykonsulent Efla AS, og viser med konkrete beregninger at det er mulig å støyskjerm lekeareal uavhengig av byggenes plassering, samt at det er mulig å støyskjerm alle planlagte etasjer som det er tilrettelagt for i planføresegnene og som er vist i illustrasjoner som er vedlagt planforslaget. Støyvurderingen er vedlagt det reviderte planforslaget.



Kartutsnittet over viser støysituasjonen 1.5 meter over terreng før utbygging.



Kartutsnittet over viser at det er mulig å støyskjerm alle 3 boligetasjer med lokal skjerming på svalgang. Oppdatert 2021.



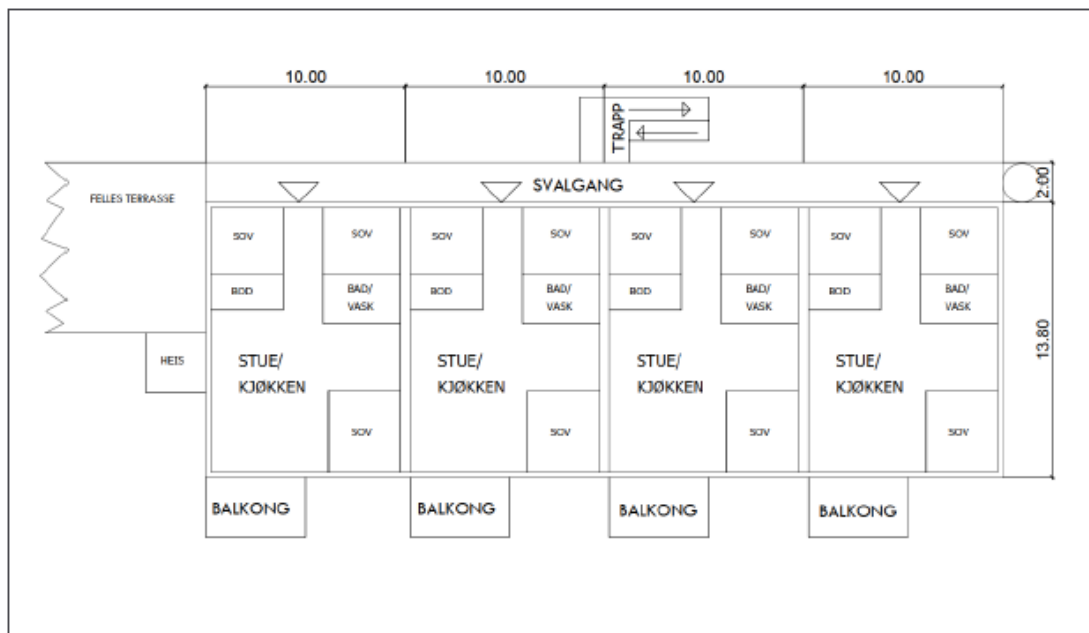
Kartutsnittet over viser at det er mulig å støyskjerm lekeplassen med lokal skjerming i tillegg til skjerming fra bygg. Føresegner sikrer at bygning blir plassert slik at den samtidig sørger for støyskjerming av lekeplass. Oppdatert 2021.

Støyvurderingen har tatt utgangspunkt i en tenkt planløsning som viser gjennomgående leiligheter.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021



Illustrasjonen viser prinsipp for planløsning for leiligheter for etasje. Støyskjerming er planlagt som lokal skjerming over rekkverk ved svalgang for alle 3 etasjer.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk - reguleringsformål

Planlagt arealbruk for planområdet er boligbebyggelse - blokkbebyggelse, renovasjonsareal, lekeplass, friluftsmål, naturformål, samt gang-/sykkelveg, fortau og kjøreveg.

Tegnforklaring

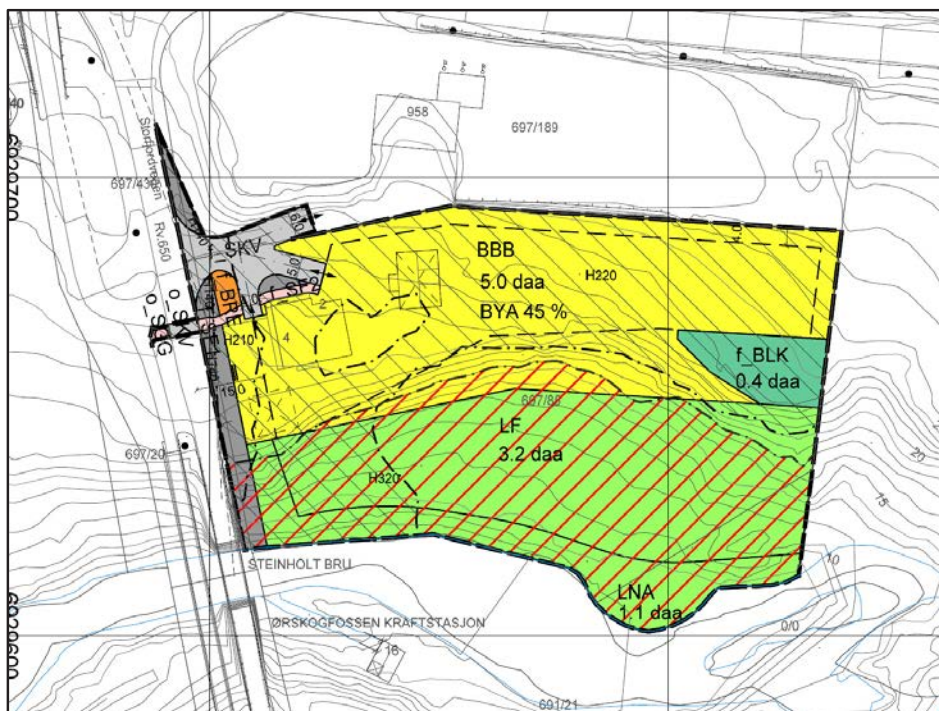
Bygninger og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)	
BBB	Bustadar - blokk
f BRE	Renovasjonsanlegg, felles
f BLK	Leikeplass, felles
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)	
o SKV	Kjøreveg, offentlig
f SKV	Kjøreveg, felles adkomst
f SF	Fortau, felles
o SGG	Gang-/ sykkelveg, offentlig
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Landbruks , natur og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12 5)	
LNA	Naturformål av LNFR
LF	Friluftsmål
Omsynssoner (PBL § 12-6)	
H140	Frisikt - H140
H210	Rød sone iht. T-1442 - H210
H220	Gul sone iht. T-1442 - H220
H220	Flomfare H320

Illustrasjonen viser benyttede formål

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021



Kartutsnittet over viser reguleringsformål for planområdet slik det foreligger i endringsforslaget.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming - område BBB



Kartutsnittet over viser mulig ny bebyggelse innenfor området BBB. Illustrasjonen er en prinsippkisse og er ikke bindende for gjennomføring av planen.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

Illustrasjonsplanen viser et forslag med prinsipp for blokkbebyggelse i 3 etasjer pluss underetasje. 4 leiligheter i hver av etasjene, parkering og boder i underetasjen. Resterende parkering utendørs, inntil 2 p-plasser pr. boenhet.

En gangveg med stigning 1:15 sørger for adkomst til hovedinnganger på nordsiden. På sørsiden ser man for seg etablering av gangareal sør for bygningen mot heis og trapp.

Innkjøring til parkering i vest, der eksisterende terreng har samme høyde som innkjørsel til parkeringsetasje. Underetasjen er under terreng i nord og øst og det samme gjelder for den sørøstlige delen av bygningen ved lekearealet.

Lekearealet i sørøst er tenkt plassert omtrent på eksisterende nivå, med adkomst fra nordøst. Dette er samme nivå som hovedinngangene i nord. Arealet vil ha sol fra sør og vest og plasseringen sør for bygningen vil medføre at området får hvit støysone.

Illustrasjonsplanen viser i tillegg til nybygg, videreføring av eksisterende bygg i vest.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

3 boligetasjer pluss en underetasje gir en estimert totalhøyde på ca. 13,5-14 meter fra gjennomsnittlig terreng. Man har i planen tillatt 3 boligetasjer pluss garasje i underetasjen. Man har i planføresegnene tilrettelagt for at 3. etasje fortrinnsvis enten skal være inntrukket med minst 2 meter i bygningenes vestlige og østlige del, alternativt skal 3. etasje etableres med en oppbrutt fasade. Det er tillatt å etablere takterrasser.

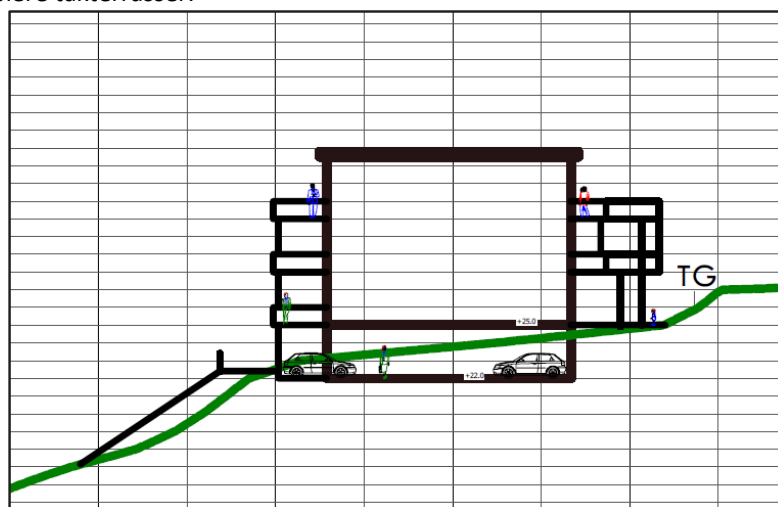
6.3.2 Grad av utnyttning

- Planforslaget tilrettelegger for en utnyttelse på 45 %.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer -

En videreføring av eksisterende næringsbygg vil kunne videreføre eksisterende antall arbeidsplasser innenfor planområdet. Planforslaget stiller ikke

krav til at næringsvirksomhet i bygningen avsluttes. Ved nybygg, er det boligbebyggelse som tillates.



Illustrasjonen viser estimert høydesetting for planlagt blokk. Illustrasjonen viser tenkt prinsipp for bygningen og er ikke bindende for gjennomføring av planen.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Man tenker seg i utgangspunktet et nybygg med 24 nye leiligheter, i tillegg til leiligheter i eksisterende bygg, som pr i dag utgjør 2 stk. Hver leilighet i det planlagte nybygget er skissert med en størrelse på ca. 120 – 130 m² og med en balkong på ca. 15 m², men man ser for seg at det ved

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

etablering kan bli leiligheter med varierte størrelser. Man tenker seg at nybygget kan bygges i 2 byggetrinn, med ca 12 leiligheter i hvert trinn.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Man ser for seg at boligmiljøet kan bli svært godt. Balkonger blir sørvendt i solhellingen, det samme gjelder for felles lekeareal, som man tenker seg skal sikres med gjerde mot den bratte hellingen. Kveldssol fra vest vil også bidra til å gi svært gode boforhold for beboerne.

6.5 Parkering

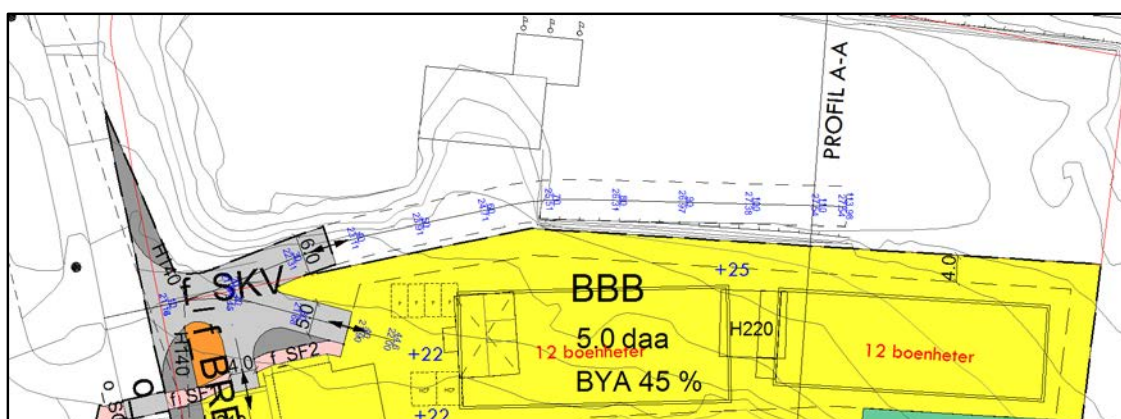
- Antall parkeringsplasser - Man har tilrettelagt for 2 p-plasser pr boenhet.
- Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg – Man ser for seg etablering av felles parkeringsgarasje i bygningens underetasje, noe som eksisterende terreng legger godt til rette for.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet grenser direkte til fylkesveg 650 – Storfjordvegen i vest, fartsgrense 50 km/t og til E39 i nord, fartsgrense 60 km/t. Eksisterende avkjørsel er planlagt sanert, og ny felles avkjørsel er planlagt i nordvestlig del av planområdet. Etter offentlig høring er det stilt krav om at avkjørselen skal etableres felles med naboområdet i nord, og avkjørselen er derfor regulert delvis på egen grunn og delvis på naboeiendommen i nord.

6.7 Utforming av veger

Bredde og stigningsforhold – Den delte avkjørselen er plassert med senterlinje i tomtegrense mellom gbnr 697/189 og 697/85, og har i utgangspunktet en regulert bredde på 6 meter og med en indre svingradius på 7.5 meter. Vegen mot naboområdet i nord er videre planlagt med en bredde på 6 meter inkludert vegskulder. Vegen mot planlagt blokkbebyggelse BBB er planlagt med en bredde på 5 meter inkludert vegskulder, og vegen frem til eksisterende bygg innenfor vestlig del av BBB er planlagt med en bredde på 4 meter inkludert vegskulder. Man vurderer at vegenes konstruksjon tilrettelegger for bruk av lastebiler for oppsamling av renovasjon, samt for varetransport frem til forretningsområdet.



PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

tilgjengeligheten for gående og syklende som meget god. Plankartet sikrer plassering for tilrettelagt kryssingspunkt, og føresegner sikrer tidspunkt for opparbeiding.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

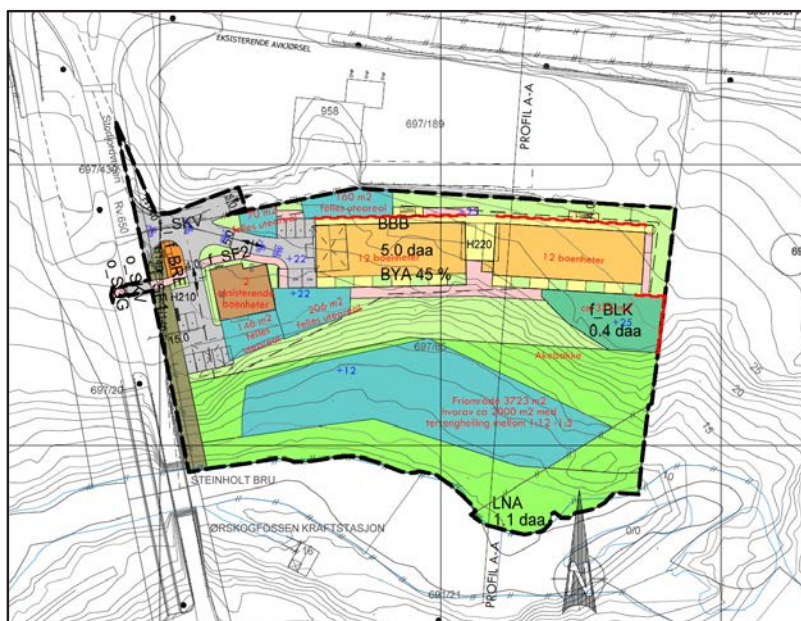
Regulert tilkomstveg til planområdet blir felles for beboerne innenfor planområdet, samt for naboområdet i nord.

6.8 Universell utforming

- Det er stilt krav til universell utforming for felles uteoppholdsarealer. Bygningen vil etter regelverket bli etablert med heis, slik at alle boenhetene kan etableres i tråd med gjeldende tilgjengelighetskrav, dvs. alle nye boenheter kan gjøres tilgjengelige for alle.
- Universell tilgjengelighet løses ved at gangadkomst til boliger, felles uteoppholdsareal og til heis får en maksimal stigningsgrad på 1:15. I tillegg blir det etablert heis til alle boligetasjer.

6.9 Uteoppholdsareal

- Privat og felles uteoppholdsareal – Man ser for seg at alle boenheter vil ha tilgjengelig minst ca 15 m² privat balkong. I tillegg vil ca 582 m² felles uteareal med større bredde enn 7 meter være tilgjengelig for beboerne, noe som utgjør ca 22 m² pr boenhet. Regulert lekeareal utgjør 14 m² pr boenhet og regulert friluftsmål utgjør 76 m² pr boenhet. Totalt vil privat og felles uteareal, inkludert friluftsmål innenfor byggeområdet utgjøre ca 128 m² pr boenhet, hvilket vurderes som svært god tilgang på uteoppholdsareal for denne type boliger.



Illustrasjonene over og under viser beregnede felles utearealer innenfor planområdet.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

• Lekeplass – Planområdets topografi legger til rette for etablering av et regulert lekeareal på ca. 375 m² i sørøst, som vil være tilgjengelig for alle. 320 m² av arealet tilfredsstiller krav til bredde på 10 meter. Man tenker seg at fellesarealet skal inngjerdes mot skråningen i sør slik at lekeplassen blir trygg også for de minste barna. Man bør imidlertid ha åpningsmuligheter mot skråningen, slik at barna kan bruke bakken til aking vinterstid. Man forutsetter sikring av Ørskogelva med gjerde. Det er stilt krav til etablering av sandkasse og et lekeapparat, samt benker innenfor arealet. Arealet utgjør ca 14 m² pr boenhet.

Oppsummert arealregnskap		26 boenheter	
Type uteareal:	Felles:	Pr. boenhet:	
Felles uteareal	582 m ²	22.3846 m ²	
Regulert lekeareal	375 m ²	14.4231 m ²	
Regulert friluftsmål	2000 m ²	76.9231 m ²	
Sum felles areal pr boenhet	2957 m ²	113.731 m ²	
Privat uteareal minste areal		15 m ²	
Sum privat og felles uteareal		128.731 m ²	

• Friluftsmål - Man har regulert mesteparten av hellingen mot elva til friluftsmål, og ser for seg at arealet vil bli brukt til frilek og aking. Arealet utgjør ca. 2000 m² med stigningsgrad slakkere enn 1:3. I praksis har dette arealet en stigningsgrad på mellom 1:5 og 1:12, men tilkomsten til arealet blir sannsynligvis litt brattere på grunn av høydeforskjellene i terrenget. Arealet utgjør ca 76 m² pr boenhet.

Dersom deler av privat uteareal blir plassert under tak, kan dette arealet ikke medregnes som privat uteareal.

Totalt vil ubebygd areal innenfor planområdet med stigningsgrad slakkere enn 1:3 utgjøre ca 113 m² pr boenhet, i tillegg til privat uteoppholdsareal. Vår vurdering er at tiltaket vil gi gode forhold for uteopphold.

I tillegg vil vi nevne at planområdet er svært gunstig plassert i forhold til avstand til skole og andre områder tilrettelagt for fritidsaktiviteter for barn og unge, med en avstand på kun 400-500 m.

• Ivaretagelse av eksisterende og ev. ny vegetasjon for byggeområdet: Planbestemmelser stiller krav til at eksisterende vegetasjon skal ivaretas i den grad det er mulig og hensiktsmessig under utbygging.

6.10 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Pr. i dag er planområdet tilknyttet kommunalt vann og avløpssystem. I forbindelse med utbygging, blir det stilt krav til utarbeiding av plan for vann og avløp. Dette er ivaretatt ved planbestemmelser.

6.11 Plan for avfallshenting/søppelsug

Avfallshåndtering blir utført av Årim. Man har tilrettelagt for at oppsamlingsplass for renovasjon plasseres ved innkjørsel til planområdet og derved gjøres lett tilgjengelig for Årim.

6.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Multiconsult har vurdert grunnforholdene og skredfare for planområdet, og har konkludert med at området er trygt i forhold til områdeskred, snøskred, steinsprang og erosjon. Rapporten som er datert 28.02.2018 er vedlagt det reviderte planforslaget. Når det gjelder flomfare så er

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

flomfaregrensen plassert i 8 meter høydeforskjell fra elvebreddens høyde, hvilket utgjør at flomfaregrensen er plassert i en avstand mellom 20 og 50 meter fra elvebredden.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Planbestemmelsene inneholder rekkefølgebestemmelser vedr. opparbeiding av infrastruktur og stenging av eksisterende avkjørsler, felles leikeplass, støyreducerende tiltak, detaljprosjektering av grunnarbeid, inngjerding mot LF, etablering av fortau og gang-/sykkelveg, etablering av tilrettelagt kryssingspunkt.

7 Konsekvensutredning

Som nevnt over innebærer planforslaget en endring av planformål innenfor gbnr 697/85 i forhold til gjeldende kommunedelplan, og etter flere vurderinger har kommunen konkludert med at det er tilstrekkelig med en utfyllende planbeskrivelse i stedet for planprogram og konsekvensutredning forutsatt at overordnet planmyndighet ikke har merknad til dette.

Vurderingen baserer seg på at planområdet i hovedsak har vært avsatt til industri i gjeldende reguleringsplan fra 1986, og til forretning/service i gjeldende kommunedelplan fra 2006. Området har dermed gjennomgått de nødvendige overordnede vurderinger i forhold til at området skal brukes aktivt og bebygges. Når kommunen har vurdert at endringen ikke utløser utredningsplikt i forhold til forskrift om konsekvensutredning, vurderer vi at avgjørende fakta for dette spørsmålet er at området er lett tilgjengelig for myke trafikanter ved at det er utbygd gangvegssystem langs fylkesvegen, samt at det allerede er planlagt ny skole i nærområdet for å møte økt innbyggertall ut over ordinær prognose. Å tilrettelegge dette området for boligbebyggelse vil dermed ikke utløse nye behov i kommunen. Man vurderer på generell basis at boligbebyggelse ikke vil påføre nærområdet mer belastning enn formålet forretning/service vil gjøre.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Som nevnt tidligere, vurderer man at tilrettelegging for boligformål i stedet for industri jfr. reguleringsplanen, eller forretning/service jfr kommunedelplanen, ikke medfører ulemper for kommunen fordi formålsendringen ikke utløser behov for endringer i kommunal infrastruktur på noen måte. Likeledes vurderer man at formålet ikke påfører naboer ulempe fordi man vurderer at boligbebyggelse som regel er mer skånsom for omgivelsene enn industri. Når det gjelder naboområdet i nord, har Statens vegvesen stilt krav om at dette området skal ha tilgang til samme adkomst som byggeområdet, med bakgrunn i at de ønsker minst mulig adkomster tilknyttet riksvegen. Man har derfor inkludert noe vegareal for nabotomta i planområdet, slik at det i fremtiden blir mulig å opparbeide felles veg i tråd med plan. Med bakgrunn i ovennevnte vurderes virkning ved gjennomføring av planen som positiv sett i forhold til overordnede planer.

8.2 Landskap

Utbygging av planområdet til boligformål vurderes som skånsomt for landskapet fordi bebyggelsen i stor grad vil tilpasses eksisterende terreng, samt vil ivareta krav til uteoppholdsareal for beboerne og derved sørge for mer grøntareal innenfor planområdet enn om området ble utbygget til industriformål. Man vurderer derfor at virkningen ved gjennomføring av planen vil være mindre for planlagt utbygging enn for en alternativ utbygging i tråd med gjeldende plan. Virkning ved gjennomføring av planen vurderes til å være mindre enn forventet sett i forhold til landskapsvirkning.

8.3 Stedets karakter

Virkning ved gjennomføring av planen i forhold til stedets karakter, vil være at områdets nordøstre del blir bebygget med et leilighetsbygg, og vil bli endret fra å være bebygget med en liten låve til å være bebygget med et større leilighetsbygg.

Utbygging vil ikke beslaglegge jordbruksareal, og vil fremstå som en utviding av bebygget areal siden arealet er plassert rett sør for eksisterende næringsbebyggelse. Selv om eksisterende bygning på nabotomt i nord ikke har en tilnærmet størrelse som bygningen som er planlagt for planområdet, er arealet på området i bruk som oppstillingsplass for diverse, og fremstår derfor som næringsområde i sin helhet. Nybygg innenfor planområdet vil derfor fremstå som en utviding/fortetting av eksisterende bebyggelse.

Elveløpet og arealet rundt vil ikke bli utbygget. En kantsone på minst 10 meter vil fremstå nøyaktig som tidligere med formål LNF-område, og et inngjerdet areal med ca 20-30 meter bredde vil bli tatt i bruk som friområde for beboerne. Sistnevnte kan på sikt være med på å bekjempe gjengroing av kantsone til elva og bidra til å styrke elvas særpreget og synlighet, hvilket vurderes som en positiv virkning.

Når det gjelder forhold for eksisterende bebyggelse i nærheten, vurderer vi at høydeforskjellene er så store at ingen eksisterende boliger vil miste sin utsikt ved gjennomføring av planen. Topografien innenfor planområdet er hellende slik at bygningen slik den er beskrevet over, vil kunne tilpasses landskapet på en god måte uten å virke ruvende.

Prinsipielt vurderes utbygging av området som en forventet utvikling i tråd med overordnet plan.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Man vurderer at gjennomføring av planen ikke vil medføre virkning for kulturminner, siden det ikke er registrert noen form for kulturminner innenfor planområdet.

8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Man vurderer at gjennomføring av planen vil medføre liten virkning ut over det forventede når det gjelder naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser, økologiske funksjoner. Bakgrunnen for vurderingen er at et belte på ca 30 meter er avsatt til LNF- og friluftsmål, og arealformålene vil tillate dyreliv og fugleliv å bruke arealene som tidligere.

8.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planområdets sørlige del har fått formål som sikrer at det etter gjennomføring av planen fremdeles blir tilgjengelig for rekreasjon. Vi vurderer at gjennomføring av planen ikke får negativ virkning for rekreasjonsinteresser.

8.7 Uteområder

Man vurderer at gjennomføring av planen med boligformål får den virkning at det blir mer grønne uteområder enn om planen ble gjennomført i samsvar med gjeldende plan. Man vurderer denne virkningen som positiv.

8.8 Trafikkforhold

- Vegforhold – Gjennomføring av planen vil medføre at trafikk til og fra boligområdet vil foregå hovedsakelig morgen og ettermiddager når beboerne skal til og fra jobb og fritidsaktiviteter. For nabotomta i nord, som også skal benytte avkjørselen i fremtiden, er det forventet trafikk hovedsakelig i vanlig arbeidstid. Hvilken type kjøretøy som vil benytte adkomsten knyttet til næringsarealet i nord, avhenger av hvilken fremtidig bruk det tilrettelegges for her. Profiler viser at ved å tilpasse vegens lengde og stigningsgrad, er det mulig å gjøre veggen brattere og slakkere etter behov.

Det er regulert inn gangveg og overgangsfelt for myke trafikanter sør for avkjørselen, slik at man forventer ikke økt trafikkfare på grunn av at avkjørselen nå er delt.

Man vurderer at gjennomføring av planen vil gi positiv virkning i forhold til trafikkforhold ved at ny felles adkomst vil føre til at eksisterende adkomster stenges, med den konsekvens at trafiksikkerheten økes.

8.9 Barns interesser

Vi vurderer at gjennomføring av planen gir positiv virkning sett i forhold til gjeldende plan. Gjeldende plan har ingen tilbud for barn, mens dette planforslaget har befestet i bestemmelsene at det skal etableres et felles lekeareal på minst 380 m² som skal inneholde sandkasse, ett lekeapparat og benker, i tillegg til et større friområde. I tillegg er det regulert inn gangareal samt overgangsfelt for trygg ferdsel over fylkesvegen for myke trafikanter. Vi vurderer at virkningen blir positiv for barns interesser.

8.10 Sosial infrastruktur

Gjennomføring av planen vil føre til at det blir etablert boligbebyggelse i et område som et ekstra tilskudd til boligområder som allerede er avsatt i kommunedelplanen. Virkningen vil bli at inntil 24 nye boenheter kan utgjøre behov for flere skoleplasser og barnehageplasser enn estimert totalt sett for kommunen, men det finnes også flere boligområder i kommunedelplanen som ennå ikke er utbygget. Samtidig planlegges det ny skole i området for å dekke opp for en større tilflytting enn tidligere estimert, som sannsynligvis er på pass innen alle planlagte boligområder i kommunen er utbygget. Vi vurderer at kommunen har planlagt å dekke inn denne begrensede økningen i skoleplassbehov med sin nylig utførte skoleutbygging, og at virkningen ved gjennomføring av planen blir liten.

8.11 Universell tilgjengelighet

Gjennomføring av planen vil medføre etablering av inntil 24 nye tilgjengelige boenheter samt et universelt tilgjengelig felles uteområde og lekeareal, hvilket vil sikre at alle uansett eventuell funksjonshemming vil få et godt botilbud i kommunen. Vi vurderer at dette er en positiv virkning av planen.

8.12 Energibehov - energiforbruk

Man vurderer at gjennomføring av planen ikke vil gi virkning i forhold til energibehov eller energiforbruk, sett i forhold til at området er avsatt til industri i gjeldende plan. Man vurderer at industriformålet gjerne ville kunne generere et større energibehov enn boligformål.

8.13 ROS

Som nevnt i kapittel 5 vurderer man at gjennomføring av planen ikke vil gi negative virkninger i forhold til skredfare, flomfare, vind, isoppstuvning, luftforurensning, beredskaps og ulykkesrisiko.

Når det gjelder flomfare og fare for isoppstuvning, er det lagt inn en faresone i plankartet som dekker inntil 8 meter høydeforskjell og mellom 20-50 meter avstand fra elvebredden. Det er ikke planlagt bebyggelse innenfor denne sonen, og byggegrense er plassert nord for faregrense.

Når det gjelder skredfare, har Multiconsult vurdert at det ikke er fare for skred, hverken snøskred, steinsprang eller områdeskred. Grunnen er vurdert som sikker.

Når det gjelder forholdet vedr. støy, er rød sone plassert utenfor arealene der det er planlagt bygg. Men den nordøstlige delen av planområdet er påvirket av gul støysone. Dette kan medføre konsekvenser for bygningens støyfølsomme rom, men det er avklart at det vil være mulig med tilpassede tiltak å støyskjerm alle etasjer jf revidert støyvurdering datert 09.06.2021 fra EFLA AS. Støyvurderingen har tilrettelagt for at alle etasjene kan støyskjermes ved lokal skjerming langs svalganger. Lekearealet skal støyskjermes ved hjelp av bygningen, i tillegg til lokal skjerming med støyskjerm som er regulert i plankartet.

Man vurderer derfor at gjennomføring av planen ikke vil gi negative virkninger i forhold til risiko og sikkerhet.

8.14 Jordressurser/landbruk

Vi vurderer at gjennomføring av planen ikke medfører virkning for landbruk, siden det kun er et mindre areal innenfor planområdet som er mulig å benytte i landbrukssammenheng, samt siden arealet ikke er avsatt til landbruksformål i overordnet plan.

8.15 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp – Utreddes i forbindelse med utbygging.
- Trafo – Etableres innenfor plangrensen om nødvendig.

8.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføring av planen gir ingen direkte konsekvenser for kommunen.

8.17 Konsekvenser for næringsinteresser

Gjennomføring av planen medfører den virkning at et regulert industriareal ikke lenger blir tilgjengelig for eventuelle næringsinteresser i kommunen. Man vurderer imidlertid at det finnes andre alternativer, samt at det ikke er interesse for å bruke området i næringsssammenheng.

8.18 Interessekonflikter

Det er fra offentlige myndigheter stilt spørsmål om nabovirkningen i nord vil medføre interessekonflikter, særlig i forhold til støy. Man vurderer at det vil være en viss grad av tilkjøring av tunge kjøretøy for reparasjoner slik driften er i dag, og det vil være en viss grad av lagring av tunge kjøretøy og maskiner på tomte i nord. Reparasjoner av tunge kjøretøy og maskiner vurderes til ikke å utgjøre en støykilde til besvær for bebyggelsen.

Når det gjelder oppstilling av et antall tunge kjøretøy og maskiner på tomte, vil dette potensielt være til sjanse rent estetisk. Man vurderer imidlertid at nabovirkningen i nord er plassert på en høyere kotehøyde enn boligbebyggelsen. I tillegg vil det bli etablert lokal støyskjerm langs nordlig side av byggene i forbindelse med gangadkomst til etasjene, og dette vil medvirke til at innsyn mot nord til en viss grad blir skjermet. Naboområdet vil kunne ses kun fra 2. og 3. etasje, men langs denne fasaden er det planlagt vinduer som ikke er ment å gi utsikt, kun lys og lufting. Man vurderer med bakgrunn i ovennevnte at gjennomføring av planen slik driften er pr i dag ikke vil medføre særlig grad av interessekonflikt i fremtiden.

Vi er kjent med at området er til salgs, slik at fremtidige aktiviteter på området er ukjent.

8.19 Avveining av virkninger

Vår vurdering er at gjennomføring av planen gir liten virkning sett i forhold til at arealet er avsatt til byggeområde, industriområde, i og med at det var forutsigbart at området skulle bygges gjennom arealformålet i gjeldende plan.

Vår vurdering er også at gjennomføring av planen gir positiv virkning sett i forhold til at arealformålet blir endret fra industriformål til byggeformål, i og med at det er sannsynlig at boligformål vil gi mindre støy og vil påvirke nærområdet mindre i forhold til daglige aktiviteter etc.

9 Avsluttende kommentar

Vi vurderer at tilrettelegging for leilighetsbygg innenfor planområdet vil gi et velkomment tilskudd i boligmarkedet for familier og eldre som ønsker å bo i leilighet uten krav til utendørs vedlikehold av bygning og hage, og samtidig bo fredelig til litt utenfor sentrum men med sentrum i gåavstand. Beliggenheten er solrik, fredelig og sentral, og vil utgjøre et godt boområde.

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring for Steinholt, del av gbnr. 697/85 og 189, Sjøholt i Ålesund kommune

Dato: 10.06.2016, rev 13.09.2016, rev. 22.05.2018, rev. 13.11.2019, rev 08.09.2020, rev. 22.06.2021

Ålesund, 10.06.2016

Rev. 13.09.2016

Rev. 22.05.2018

Rev. 13.11.2019

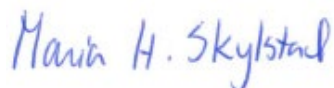
Rev. 08.09.2020

Rev. 22.06.2021

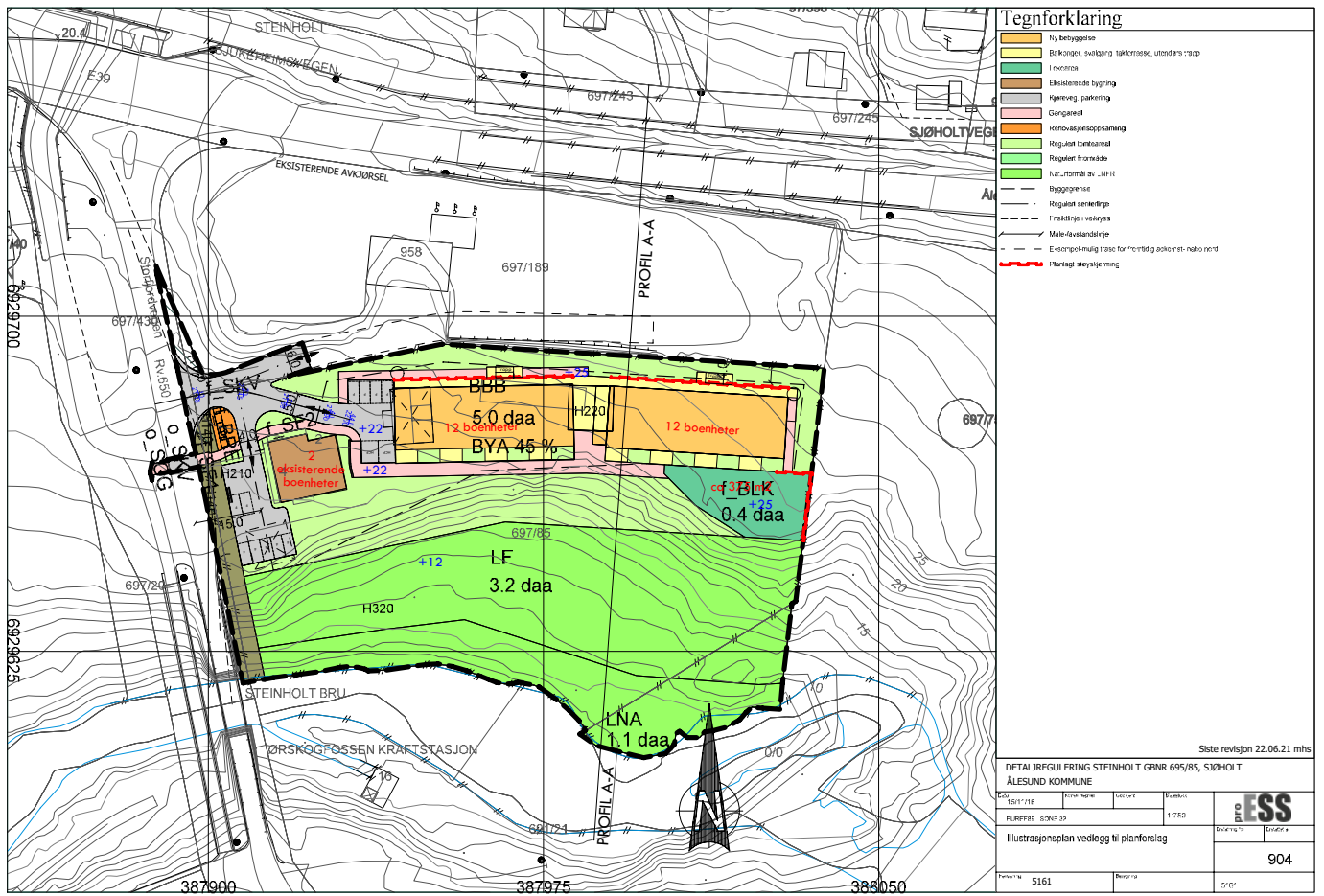
For proESS AS



Sindre Øen



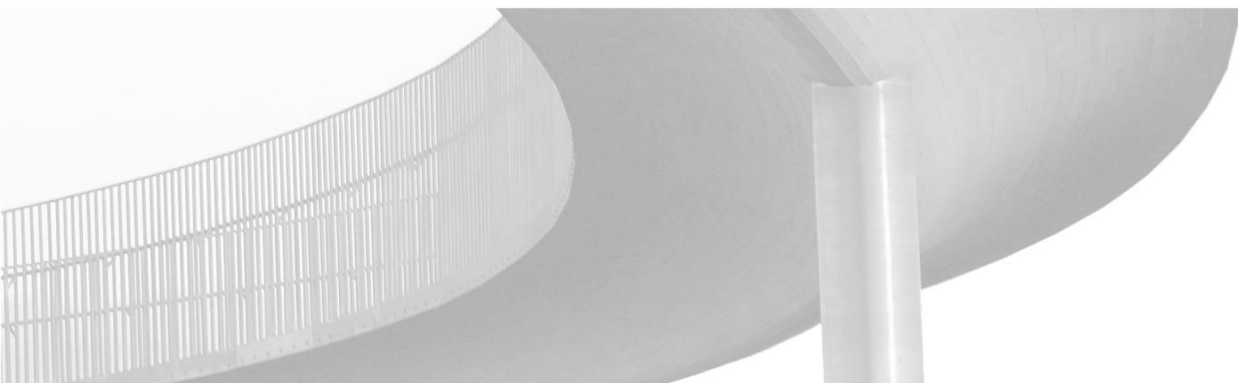
Maria H. Skylstad





STØYTILTAK FOR GNR 97 BNR 85 I ØRSKOG KOMMUNE

09.06.2021



RAPPORT – INFORMASJONSARK

DOKUMENT NR.

7434-001-01

RAPPORT NR. / ANTALL SIDER

V02 / 12

PROSJEKTLEDER – OPPDRAGSGIVER

Sindre Øen

PROSJEKTLEDER – EFLA

Eivind Aase

EMNEORD

T-1442, støy, støyberegninger

RAPPORT STATUS

- Under utarbeidelse
- Utkast
- Ferdig

DISTRIBUSJON

- Åpen
- Med oppdragsgivers tillatelse
- Konfidensiell

RAPPORT TITTEL

Støytiltak for gnr 97 bnr 85 i Ørskog kommune

PROSJEKT / OPPDRAG

7434-001 Gnr 97 bnr 85 i Ørskog kommune

OPPDRAGSGIVER

Steinar Leganger

UTARBEIDET AV

Sturle Stenerud

TEMA

Støy

VERSJONER

<u>NR.</u>	<u>UTARBEIDET AV</u>	<u>DATO</u>	<u>KONTROLL</u>	<u>DATO</u>	<u>GODKJENT</u>	<u>DATO</u>
01	Sturle Stenerud	09.03.18	Margrét ðalsteinsdóttir	07.03.18	Eivind Aase	09.03.18
02	Sturle Stenerud	08.06.21	Margrét ðalsteinsdóttir	09.06.21	Sturle Stenerud	10.06.21

Utgave 02: Endret skjermløsning. Oppdaterte beregninger og tiltaksvurderinger for konkret utbyggingskonsept.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	INNLEDNING/BAKGRUNN _____	6
2	DEFINISJONER _____	7
3	KRAV OG RETNINGSLINJER / KRAV TIL LYDFORHOLD _____	7
4	BEREGNINGSGRUNNLAG _____	8
4.1	METODE _____	8
4.2	TRAFIKKTALL _____	8
4.3	DØGNFORDELING _____	8
5	STØYBEREGNINGER OG VURDERINGER _____	8
5.1	UTBYGGINGSKONSEPT _____	8
5.2	RESULTATER _____	9
5.3	VURDERING AV STØYSITUASJON OG AVBØTENDE TILTAK _____	10
5.4	LEKEAREAL _____	11
6	OPPSUMMERING _____	12

1 INNLEDNING/BAKGRUNN

I forbindelse med reguleringsplan for del av gnr 97 bnr 85 er det tidligere utført støyberegninger:

[1] Asplan Viak, *Støyberegning gnr 97 bnr 85 i Ørskog kommune*, datert 30.05.2016.

Beregningene i [1] viste at deler av tomten der ny støyfølsom bebyggelse skal oppføres ligger i gul støysone fra vegtrafikk. Nå som utbyggingskonsept og antall etasjer er kjent er det utført supplerende beregninger og vurderinger, dokumentert i denne rapporten. Hensikten er å oppnå tilfredsstillende støynivå for nye boenheter med tilhørende lekeplass. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) er lagt til grunn for vurderingene. For de supplerende støyberegningene og tiltaksdimensjoneringene er det benyttet tilsvarende trafikkforutsetninger som i [1].

2 DEFINISJONER

$L_{Aekv} / L_{pAekv24h}$	A-veid ekvivalent støynivå. Gjennomsnittlig støynivå i 24 timer kalles døgnekvivalent støynivå.
L_{den}	A-veid ekvivalent støynivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB/10 dB tillegg på kveld/natt. Periodene defineres slik: dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07.
Støvfølsom bebyggelse	Boliger, skole, barnehage, helseinstitusjon og fritidsboliger
A-veid	Hørselsbetinget veiing av et frekvensspektrum slik at de frekvensområdene hvor hørselen har høy følsomhet tillegges forholdsmessig høyere vekt enn frekvensområder hvor hørselen er lav.
ÅDT	Årdsøgntrafikk. Gjennomsnittlig antall kjøretøyer som passerer en gitt vegstrekning per år, delt på 365 døgn.
Miljø- og sikkerhetstiltak	Miljøtiltak, trafikksikkerhetstiltak, tiltak for gående og syklende og kollektivtiltak som planlegges etter plan- og bygningsloven. Også større ombygginger av gater og knutepunkter inngår dersom de er begrunnet ut fra hensyn til miljø og/eller sikkerhet. Tiltak som har som hovedhensikt å bedre framkommeligheten for bil, som tunneler, økt antall kjørefelt og kryssutbedringer, defineres ikke som miljø- og sikkerhetstiltak. (Ref. kap. 6 i T-1442/2016).

3 KRAV OG RETNINGSLINJER / KRAV TIL LYDFORHOLD

Gjeldende grenseverdier er presisert i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442:2016)». Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende. Retningslinjene skal gi grunnlag til arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i kommuner og hos berørte offentlige etater. De gjelder både ved planlegging av ny støyende virksomhet og for arealbruk i støysoner rundt eksisterende virksomhet. T-1442 har som formål å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Kriterier gitt i tabell 1 gjelder for veg som støykilder.

TABELL 1 Anbefalte støygrenser

Sone	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå i nattperioden, kl. 23-07
	L_{den} [dB(A)]	L_{SAF} [dB(A)]
Rød sone	65	85
Gul sone	55	70

4 BEREGNINGSGRUNNLAG

4.1 METODE

Støy fra vegtrafikk er beregnet i henhold til «Road Traffic Noise – Nordic Prediction Method, Tema Nord 1996:525». Beregninger er utført i programmet SoundPlan. Det er beregnet støysonekart og støy ved fasader utsatte for trafikkstøy. Støykart er beregnet i 4 m og 1,5 m høyde over terreng. Beregningspunkter ved fasader er L_{DEN} frittfeltsverdier.

4.2 TRAFIKKTALL

Det er lagt til grunn tilsvarende trafikkforutsetninger som i tidligere utførte støyberegninger i [1]. Tabell 2 gir en oversikt.

TABELL 2 Fremskrevet situasjon år 2036

VEGSTREKNING	ÅDT I 2036 [kjøretøy/døgn]	TUNGTRAFIKKANDEL [%]	SKILTET FARTSGRENSE [km/t]
E39 øst for Fv. 650	5370	21	60
E39 vest for Fv. 650	7250	18	60
Fv. 650	2735	9	50

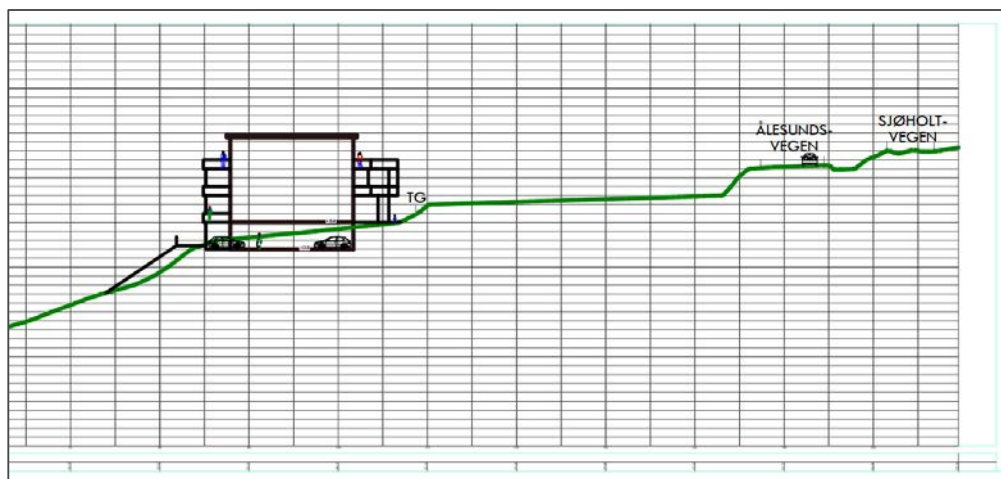
4.3 DØGNFORDELING

For døgnfordeling av trafikken er det lagt til grunn gruppe 1 - typisk riksveg. Døgnfordelingen er slik: Dag (7-19): 75%, kveld (19-23): 15%, natt (23-7): 10%.

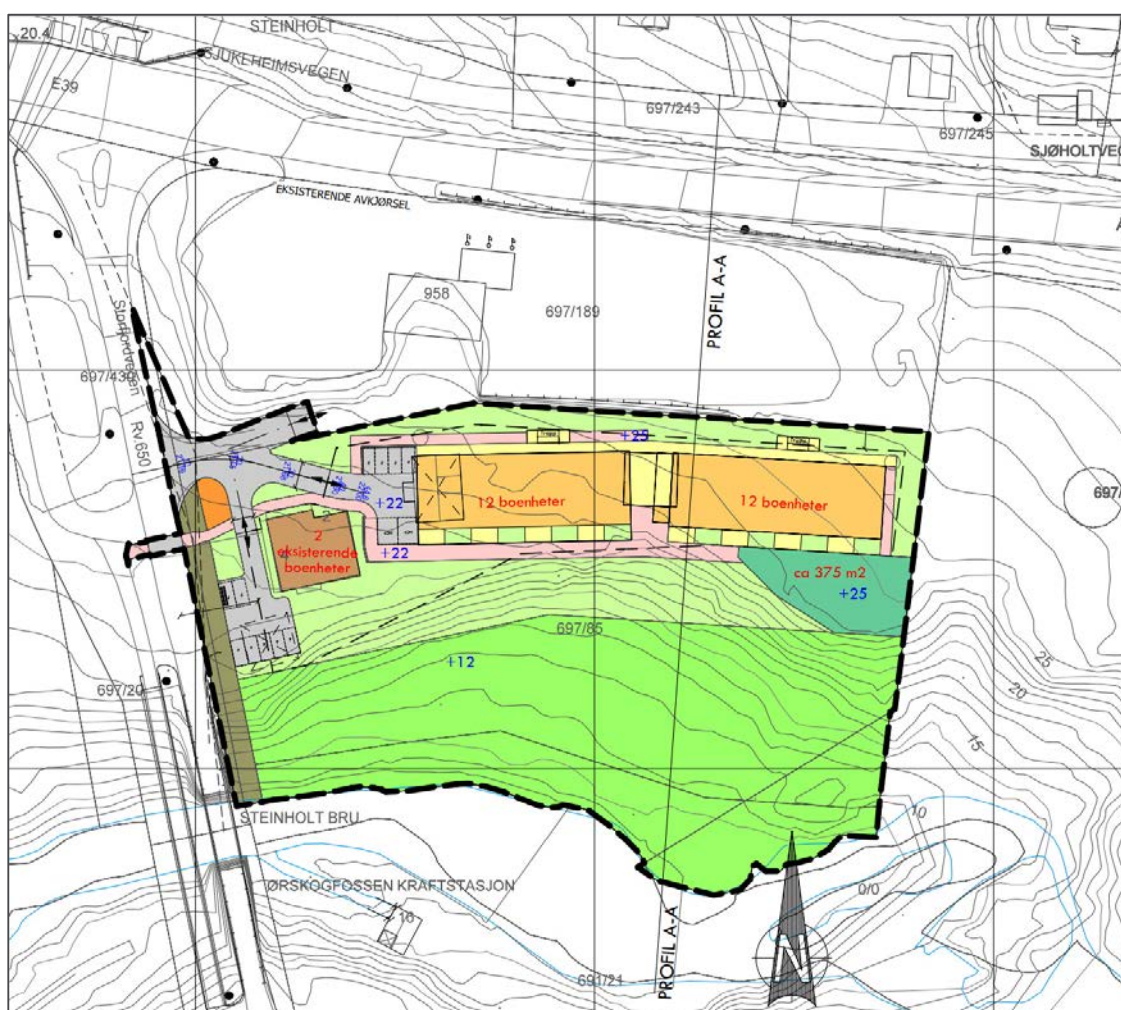
5 STØYBEREGNINGER OG VURDERINGER

5.1 UTBYGGINGSKONSEPT

Ny blokkbebyggelse med balkonger mot sør og svalgang mot nord. I beregningene er det lagt til grunn kotehøyde 25 for bakkeplan 1. etasje og 3 meter etasjehøyde.



FIGUR 1 Utsnitt fra profil A-A.



FIGUR 2 Utsnitt fra illustrasjonsplanen (revidert 02.06.2021) som viser ny støvfølsom bebyggelse (oransje) med tilhørende lekeareal (mørkegrønn). Lekearealet fylles til kote +25 og etableres sør for ny bygning.

5.2 RESULTATER

Tabell 3 gir en oversikt over beregningene som er vist i vedlegg:

- Alternativ uten utbygging.
- Alternativ med utbygging.
- Alternativ med utbygging, med støytiltak.

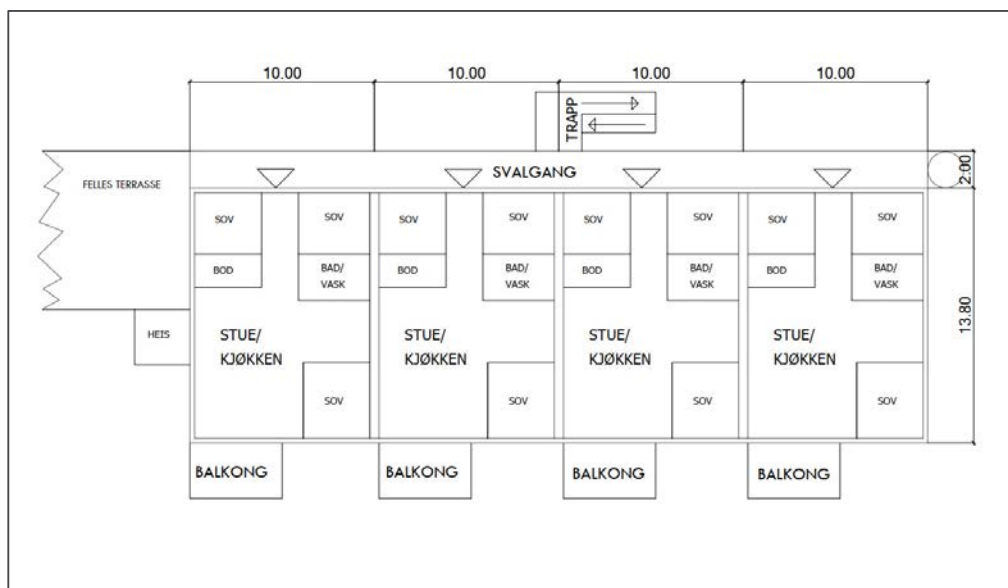
TABELL 3 Støyberegninger.

SITUASJON	TYPE BEREGNING	BEREGNINGSHØYDE	TEGNINGSNUMMER
Uten utbygging	Støysonekart	4 og 1,5 meter	001-002
Med utbygging	Støysonekart	4 og 1,5 meter	003-004
Med utbygging	Punktberegning	1/2/3. etasje	005-007
Med utbygging, med støytiltak	Punktberegning	1/2/3. etasje	008-010

5.3 VURDERING AV STØYSITUASJON OG AVBØTENDE TILTAK

Beregningene i tegning 001-007 dokumenterer utendørs støysituasjon, før innføring av støyreducerende skjermingstiltak. Som det fremgår av beregningene blir nye boliger liggende innenfor støysonene, med beregnede utendørs støynivåer opp mot L_{DEN} 64 dB i situasjon uten skjerming. Det er følgelig nødvendig med støyreducerende tiltak for å sikre tilfredsstillende støynivåer.

Det planlegges oppført 12 boenheter over tre etasjer i hver av de to bygningene. Totalt 24 boenheter. Prinsipp for plantegning fremgår av figur 3.



FIGUR 3 Planløsning for de nye boligene.

Ny støyfølsom bebyggelse må sikres tilgang på uteplass med tilfredsstillende støynivå ($L_{den} < 55$ dB) og krav til utendørs og innendørs støynivå iht. NS 8175 må tilfredssettes.

For alle tre etasjene etableres det mot nord skjermet svalgang. For 1. etasje benyttes skjermhøyde $\geq 2,2$ meter relativt til dekke. For 2. etasje benyttes skjermhøyde $\geq 2,1$ meter relativt til dekke. For 3. etasje benyttes skjermhøyde ≥ 2 meter relativt til dekke. Tiltakene reduserer utendørs støynivå fra vegtrafikk ned til L_{DEN} 55 dB for nordvendt fasade i de tre etasjene. Skjerming kan eksempelvis utføres i glass fra vanlig rekkverkshøyde og opp til nødvendig skjermhøyde. For glassfelt benyttes minimum 8 mm tykt laminert herdet glass. For svalgang som har himling over seg, anbefales det absorberende (mineralull) i himling for å begrense refleksjoner.

Støyberegninger med skjermet svalgang fremgår av beregningene i tegning 008-010. Med plantegning iht. figur 3, vurdert opp mot støysituasjonen, oppnås følgende:

- Alle boenheter er gjennomgående og har tilgang på stille side.
- Alle boenheter har tilgang på privat uteplass (sørvendt balkong) med tilfredsstillende støyforhold ($L_{den} < 55$ dB).
- Alle støyfølsomme oppholdsrom (stue/kjøkken og soverom) har tilgang på vindu mot stille side, enten mot skjermet svalgang i nord, eller mot stille side i sør.

Bygningenes fasader mot vest og øst ligger i gul støysone med beregnet utendørs støynivå i intervallet L_{den} 55 dB – 62 dB. Dersom stue/kjøkken og soverom skal ha vinduer her skal det dimensjoneres lydkrav for disse vinduene. Ved bygging iht. dagens standard (TEK17), og med skjermet svalgang, vil krav til innendørs lydnivå fra vegtrafikk tilfredsstilles for alle rom i de nye boenhetene.

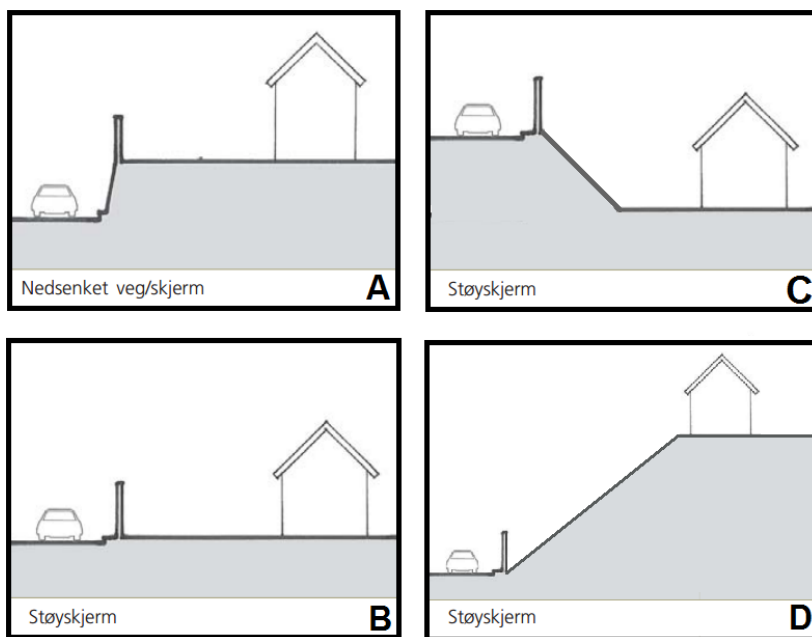
Mellom boenhet og svalgang gjelder egne krav til lydreduksjon iht. NS:8175. I NS:8175 angis også øvrige krav til innendørs lydforhold.

5.4 LEKEAREAL

Uten støyreducerende tiltak beregnes utendørs støynivå fra vegtrafikk L_{DEN} 59-60 dB på det avsatte lekearealet. Det er følgelig behov for støyreducerende tiltak.

Ved oppføring av støyskjerming lokalt, tilknyttet lekeplassen, er det begrensninger i skjermings-effekten det er mulig å oppnå. Dette skyldes hovedsakelig lekearealets beliggenhet i terrenget. Dominerende støykilde E39 ligger mye høyere i terrenget slik at man med normale skjermhøyder oppnår merkbar støyreduksjon kun for arealene nært skjermen.

Figur 4 viser prinsipper for skjerming. Situasjonen i bilde D er representativ for den som her vurderes, om E39 ligger der huset i figuren er, og bilen er lekearealet man ønsker å skjerme. Løsning D gir begrenset støyreducerende effekt som følge av lav effektiv skjermhøyde. Der man fortsatt har siktlinje til støykilden etter skjerming, kan det forventes dårlig virkningsgrad.



FIGUR 4 Prinsipper for ulike skjermplasseringer. Ref. Statens vegvesens håndbok V135.

Beregnete utendørs støynivåer L_{DEN} med lokal skjerming øst for nybygg, fremgår av figur 5. Med denne skjermingsløsningen bringes hele lekearealet ut av gul støysone ($L_{DEN} < 55$ dB).



FIGUR 5 Beregnet L_{DEN} på lekeareal 1,5 meter over nytt terreng på K+25. Lokal skjerm øst for nybygg har kotehøyde topp skjerm K+28.

6 OPPSUMMERING

Det planlegges oppført 12 boenheter over tre etasjer i hver av de to bygningene. Totalt 24 boenheter. For situasjon uten skjerming beregnes utendørs støynivåer opp mot L_{DEN} 64 dB i fasadene mot nord og L_{DEN} 59-60 dB på det avsatte lekearealet.

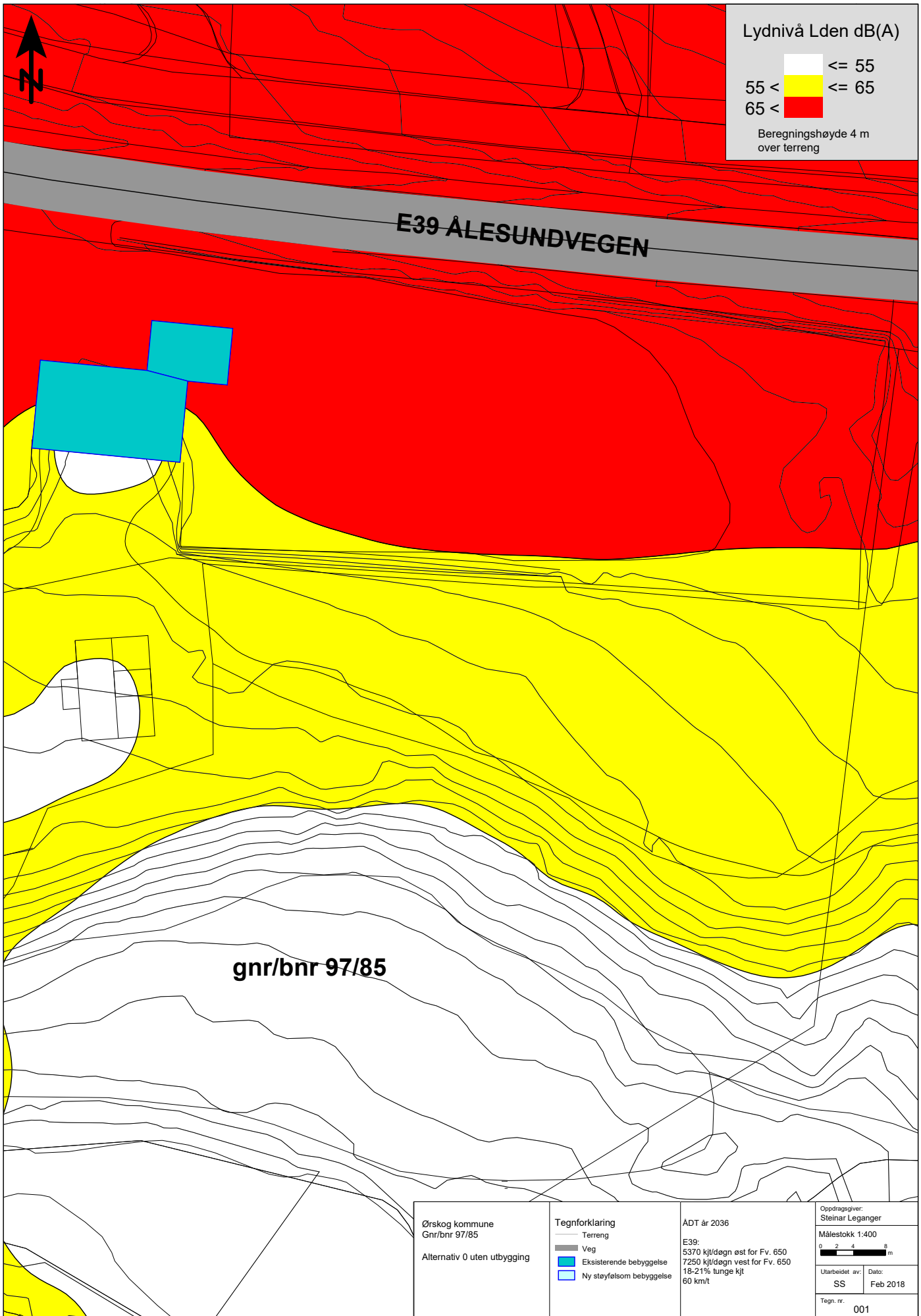
Ny støyfølsom bebyggelse må sikres tilgang på uteplass med tilfredsstillende støynivå ($L_{den} < 55$ dB) og krav til utendørs og innendørs støynivå iht. NS 8175 må tilfredsstillers.

For alle tre etasjene etableres det mot nord skjermet svalgang. Dette reduserer utendørs støynivå fra vegtrafikk ned til L_{DEN} 55 dB. Lokal skjerming øst for nybygg sikrer tilfredsstillende støyforhold ($L_{den} < 55$ dB) på lekearealet.

Med plantegningene vurdert opp mot støysituasjonen oppnås følgende:

- Alle boenheter er gjennomgående og har tilgang på stille side.
- Alle boenheter har tilgang på privat uteplass (sørvendt balkong) med tilfredsstillende støyforhold ($L_{den} < 55$ dB).
- Alle støyfølsomme oppholdsrom (stue/kjøkken og soverom) har tilgang på vindu mot stille side, enten mot skjermet svalgang i nord, eller mot stille side i sør.

Dersom stue/kjøkken og soverom skal ha vinduer her skal det dimensjoneres lydkrav for disse vinduene. Ved bygging iht. dagens standard (TEK17), og med skjermet svalgang, vil krav til innendørs lydnivå fra vegtrafikk tilfredsstillers for alle rom i de nye boenhetene.




Lydnivå Lden dB(A)

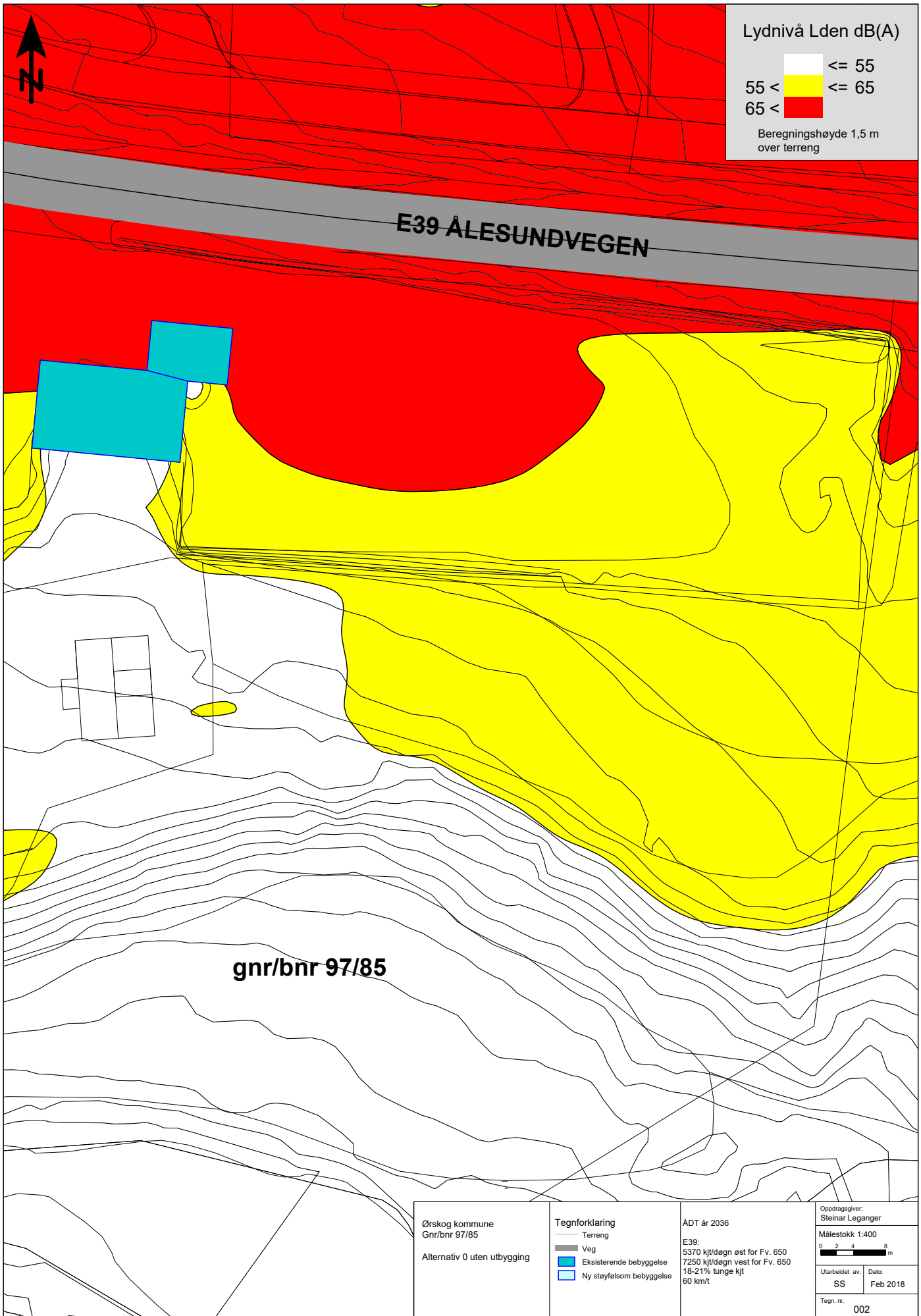
<= 55
 55 < <= 65
 65 < <= 65

Beregningshøyde 4 m over terreng

E39 ÅLESUNDVEGEN

gnr/bnr 97/85

Ørskog kommune Gnr/bnr 97/85 Alternativ 0 uten utbygging	Tegnforklaring — Terreng — Veg Eksisterende bebyggelse Ny støvfølsom bebyggelse	ADT år 2036 E39: 5370 kjt/døgn øst for Fv. 650 7250 kjt/døgn vest for Fv. 650 18-21% tunge kjt 60 km/t	Oppdragsgiver: Steinar Leganger Målestokk 1:400  Utarbeidet av: SS Date: Feb 2018 Tegn. nr.: 001
--	---	---	---



Lydnivå Lden dB(A)

<= 55	White
55 < <= 65	Yellow
65 <	Red

Beregningshøyde 1,5 m over terreng

E39 ÅLESUNDVEGEN

gnr/bnr 97/85

Ørskog kommune Gnr/bnr 97/85 Alternativ 0 uten utbygging	Tegnforklaring — Terreng — Veg ■ Eksisterende bebyggelse ■ Ny støvfølsom bebyggelse	ADT år 2036 E39: 5370 kjøretøyer/døgn øst for Fv. 650 7250 kjøretøyer/døgn vest for Fv. 650 18-21% tunge kjøretøyer 60 km/t	Oppdragsgiver: Steinar Leganger
			Målestokk 1:400
			Utarbeidet av: SS Dato: Feb 2018 Tegn. nr. 002

Lydnivå Lden dB(A)

 <= 55
 55 < <= 65
 65 <

Beregningshøyde 4 m
over terreng







E39 ÅLESUNDVEGEN

gnr/bnr 97/85

Ørskog kommune
Gnr/bnr 97/85

Alternativ med utbygging

Tegnforklaring

-  Terreng
-  Veg
-  Eksisterende bebyggelse
-  Ny støyfølsom bebyggelse

ADT år 2036

E39:
5370 kjøretøyer/døgn øst for Fv. 650
7250 kjøretøyer/døgn vest for Fv. 650
18-21% tunge kjøretøyer
60 km/t

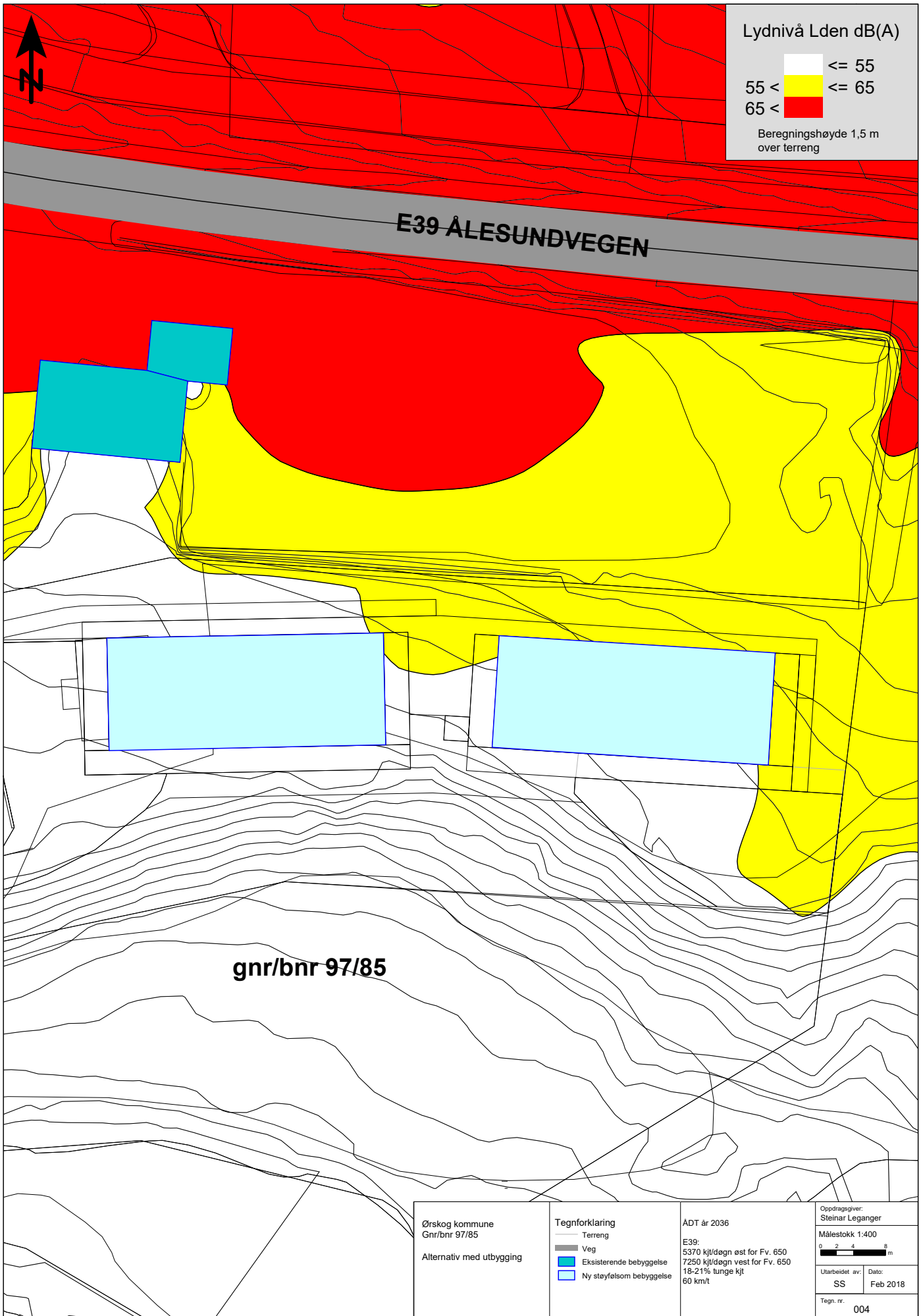
Oppdragsgiver:
Steinar Leganger

Målestokk 1:400



Utarbeidet av: SS Data: Feb 2018

Tegn. nr. 003




Lydnivå Lden dB(A)

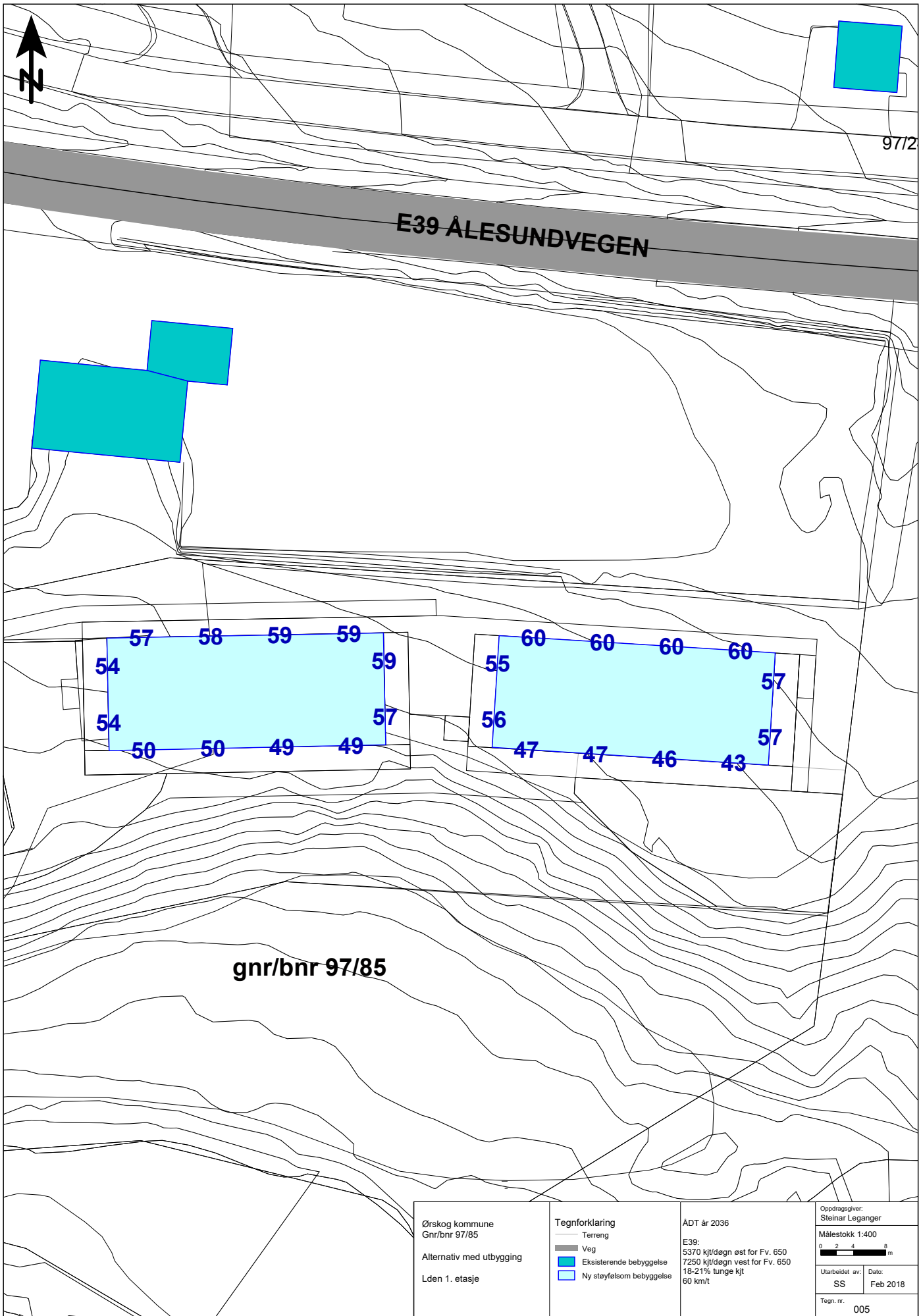
<= 55
 55 < <= 65
 65 < <= 65

Beregningshøyde 1,5 m over terreng

E39 ÅLESUNDVEGEN

gnr/bnr 97/85

Ørskog kommune Gnr/bnr 97/85 Alternativ med utbygging	Tegnforklaring — Terreng — Veg Eksisterende bebyggelse Ny støvfølsom bebyggelse	ADT år 2036 E39: 5370 kjt/døgn øst for Fv. 650 7250 kjt/døgn vest for Fv. 650 18-21% tunge kjt 60 km/t	Oppdragsgiver: Steinar Leganger Målestokk 1:400  Utarbeidet av: SS Dat: Feb 2018 Tegn. nr. 004
---	---	---	---

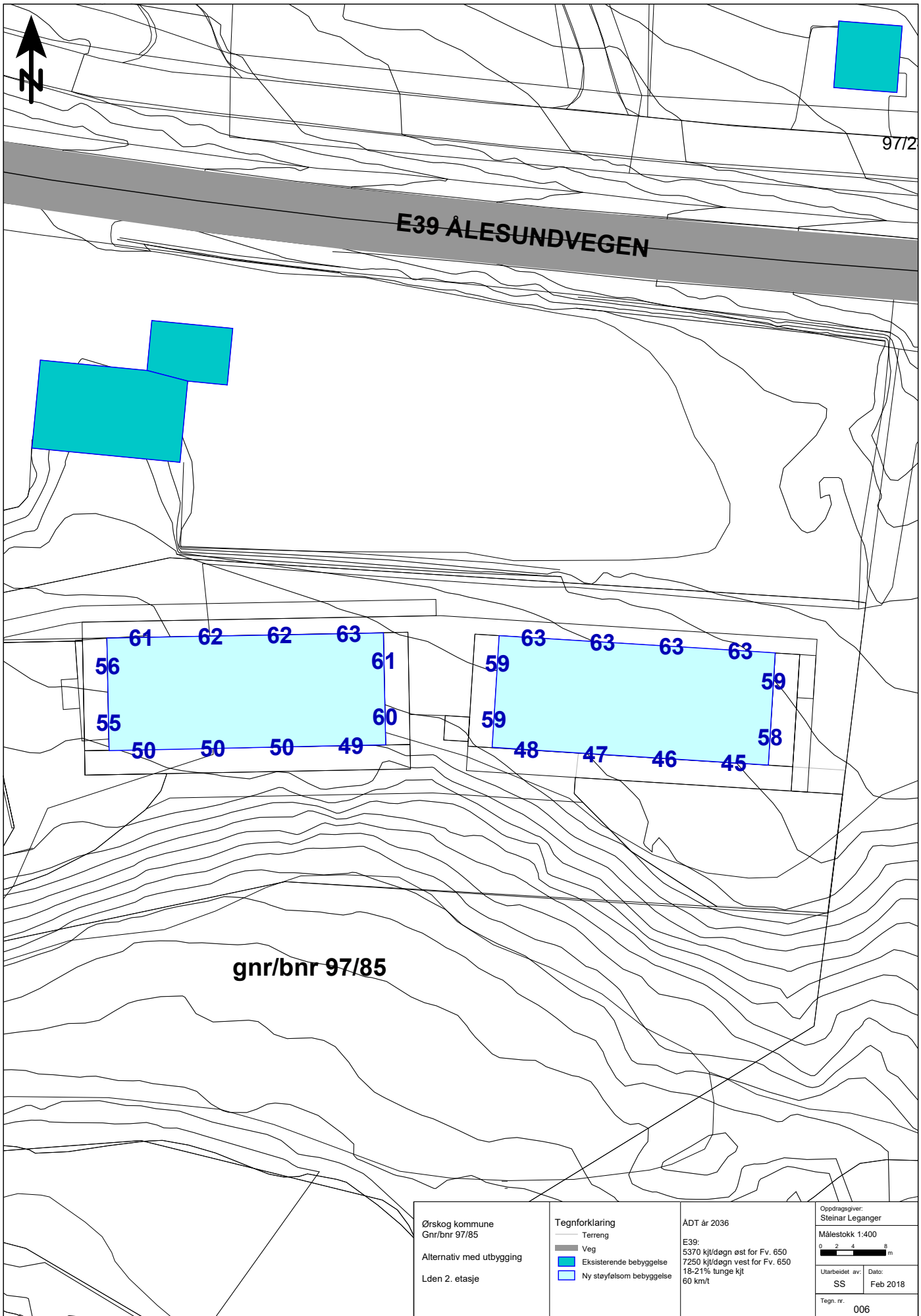


97/2

E39 ÅLESUNDVEGEN

gnr/bnr 97/85

<p>Ørskog kommune Gnr/bnr 97/85</p> <p>Alternativ med utbygging</p> <p>Lden 1. etasje</p>	<p>Tegnforklaring</p> <p>— Terreng</p> <p>— Veg</p> <p>■ Eksisterende bebyggelse</p> <p>□ Ny støyfølsom bebyggelse</p>	<p>ADT år 2036</p> <p>E39: 5370 kjt/døgn øst for Fv. 650 7250 kjt/døgn vest for Fv. 650 18-21% tunge kjt 60 km/t</p>	<p>Oppdragsgiver: Steinar Leganger</p> <p>Målestokk 1:400</p> <p>0 2 4 6 m</p> <p>Utarbeidet av: SS Dato: Feb 2018</p> <p>Tegn. nr. 005</p>
---	---	--	--



97/2

E39 ÅLESUNDVEGEN

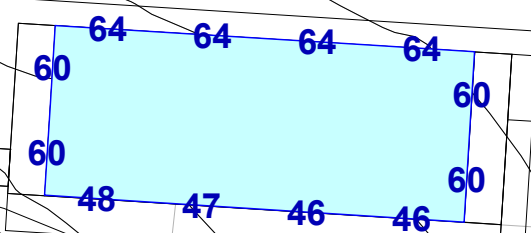
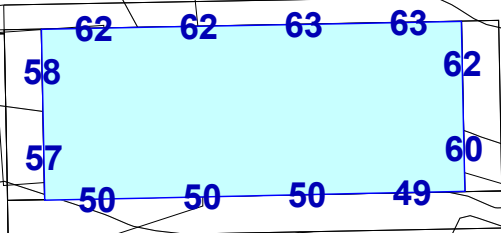
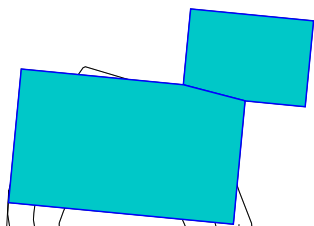
gnr/bnr 97/85

<p>Ørskog kommune Gnr/bnr 97/85</p> <p>Alternativ med utbygging</p> <p>Lden 2. etasje</p>	<p>Tegnforklaring</p> <p>— Terreng</p> <p>— Veg</p> <p>■ Eksisterende bebyggelse</p> <p>□ Ny støyfølsom bebyggelse</p>	<p>ADT år 2036</p> <p>E39: 5370 kjt/døgn øst for Fv. 650 7250 kjt/døgn vest for Fv. 650 18-21% tunge kjt 60 km/t</p>	<p>Oppdragsgiver: Steinar Leganger</p> <p>Målestokk 1:400</p> <p>0 2 4 6 m</p> <p>Utarbeidet av: SS Dato: Feb 2018</p> <p>Tegn. nr. 006</p>
---	---	--	--



97/2

E39 ÅLESUNDVEGEN



gnr/bnr 97/85

Ørskog kommune
Gnr/bnr 97/85

Alternativ med utbygging

Lden 3. etasje

Tegnforklaring

- Terreng
- Veg
- Eksisterende bebyggelse
- Ny støyfølsom bebyggelse

ADT år 2036

E39:
5370 kjt/døgn øst for Fv. 650
7250 kjt/døgn vest for Fv. 650
18-21% tunge kjt
60 km/t

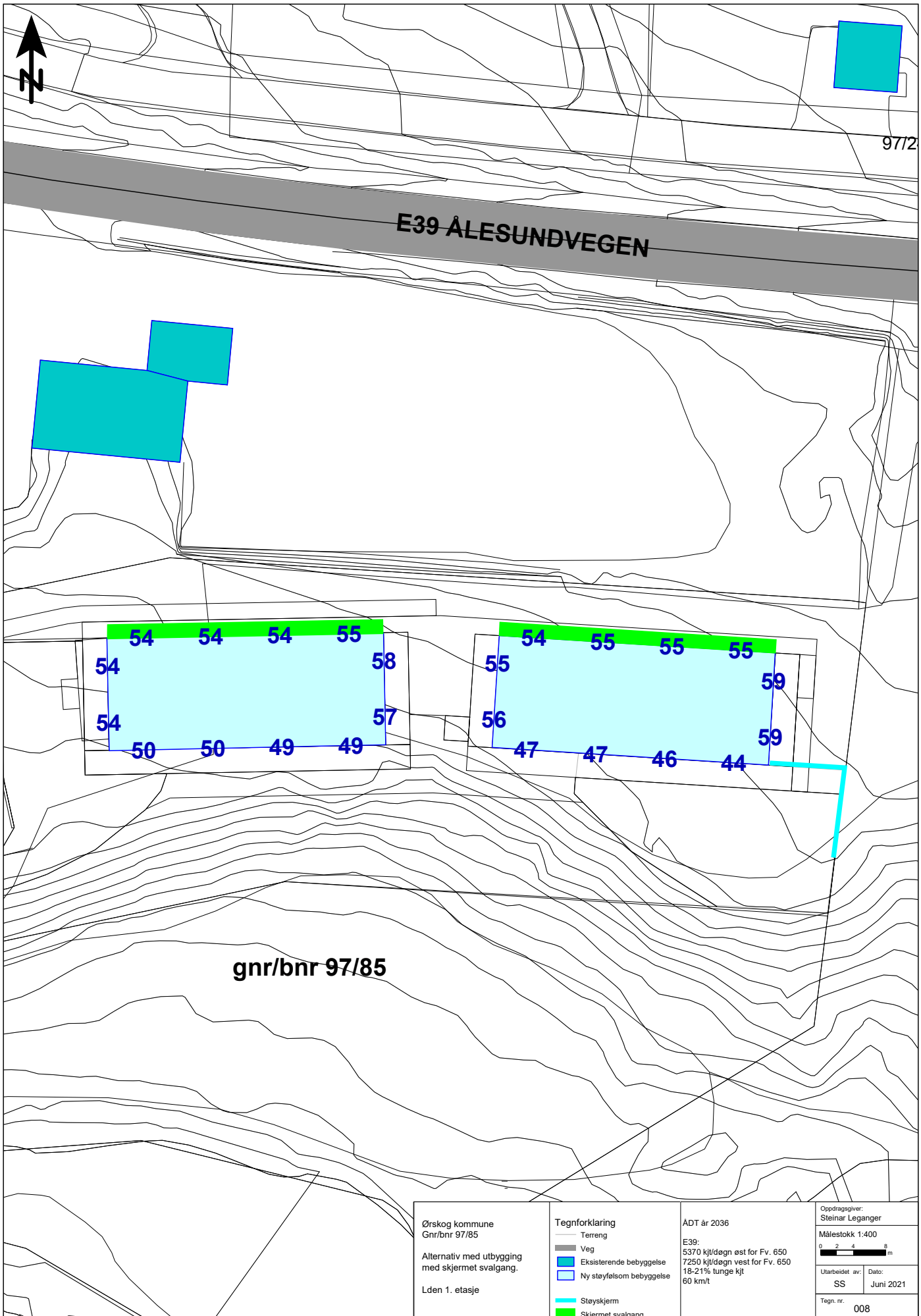
Oppdragsgiver:
Steinar Leganger

Målestokk 1:400



Utarbeidet av: SS Dato: Feb 2018

Tegn. nr. 007

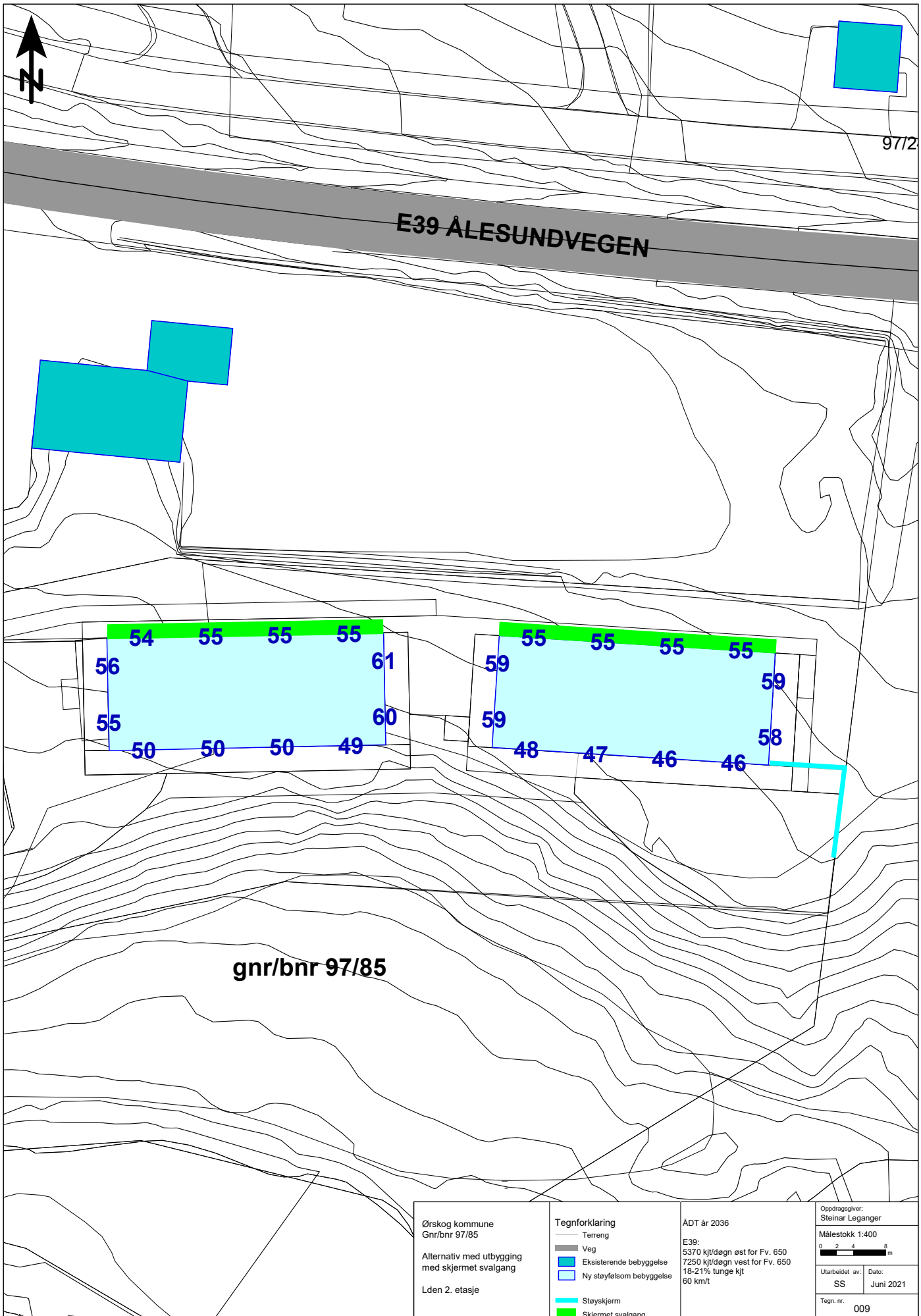


E39 ÅLESUNDVEGEN

97/2

gnr/bnr 97/85

<p>Ørskog kommune Gnr/bnr 97/85</p> <p>Alternativ med utbygging med skjernet svalgang.</p> <p>Lden 1. etasje</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Terreng — Veg ■ Eksisterende bebyggelse □ Ny støysfølsom bebyggelse — Støyskjerm ■ Skjernet svalgang 	<p>ADT år 2036</p> <p>E39: 5370 kjøretøyer/døgn øst for Fv. 650 7250 kjøretøyer/døgn vest for Fv. 650 18-21% tunge kjøretøyer 60 km/t</p>	<p>Oppdragsgiver: Steinar Leganger</p> <p>Målestokk 1:400</p> <p>0 2 4 6 m</p> <p>Utarbeidet av: SS Dato: Juni 2021</p> <p>Tegn. nr. 008</p>
--	--	---	---

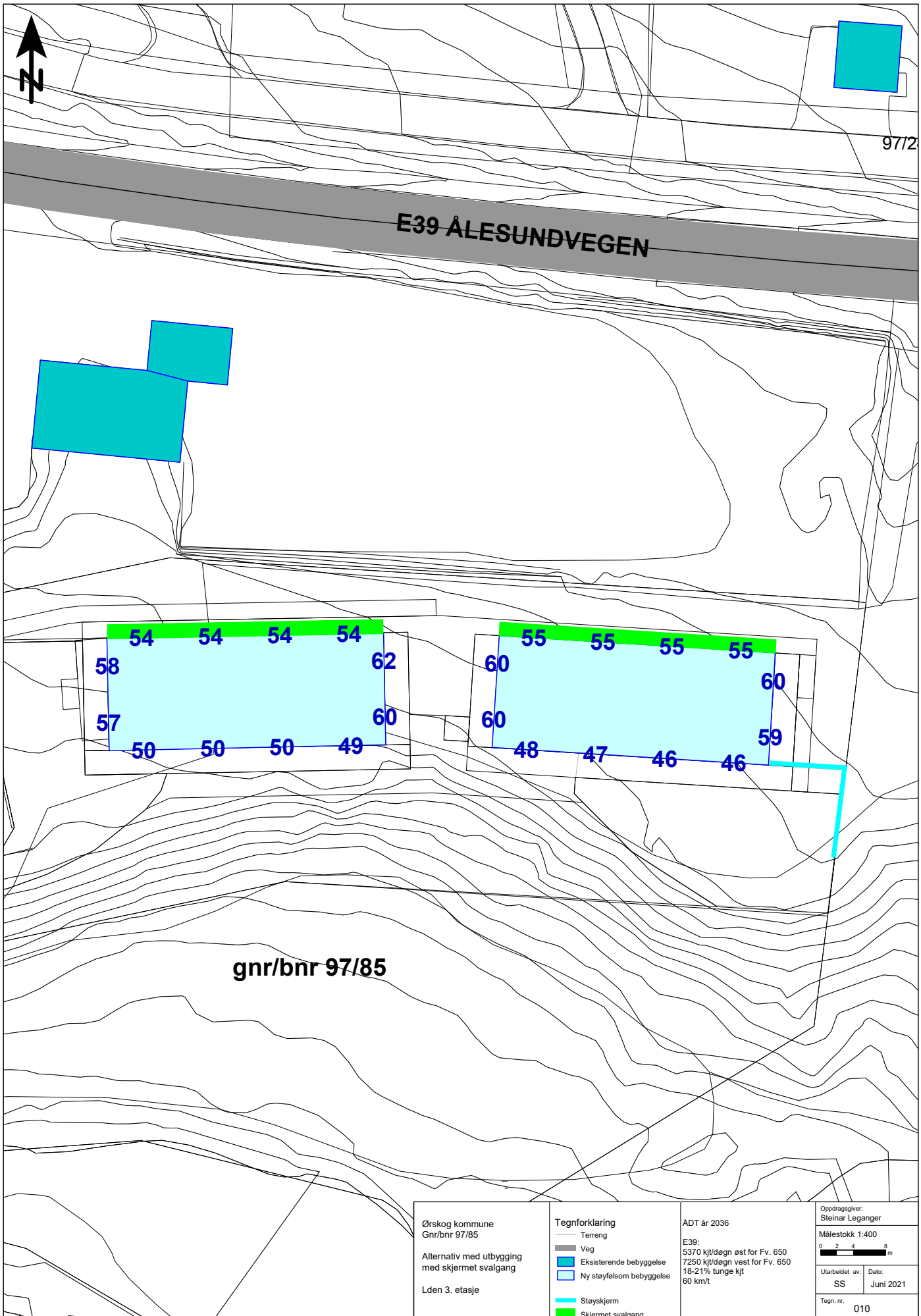


E39 ÅLESUNDVEGEN

97/2

gnr/bnr 97/85

<p>Ørskog kommune Gnr/bnr 97/85</p> <p>Alternativ med utbygging med skjermet svalgang</p> <p>Lden 2. etasje</p>	<p>Tegnforklaring</p> <p>— Terreng</p> <p>— Veg</p> <p>■ Eksisterende bebyggelse</p> <p>□ Ny støyfølsom bebyggelse</p> <p>— Støyskjerm</p> <p>— Skjermet svalgang</p>	<p>ADT år 2036</p> <p>E39: 5370 kjt/døgn øst for Fv. 650 7250 kjt/døgn vest for Fv. 650 18-21% tunge kjt 60 km/t</p>	<p>Oppdragsgiver: Steinar Leganger</p> <p>Målestokk 1:400</p> <p>0 2 4 6 m</p> <p>Utarbeidet av: SS Data: Juni 2021</p> <p>Tegn. nr. 009</p>
---	--	--	---



E39 ÅLESUNDVEGEN

97/2

gnr/bnr 97/85

<p>Ørskog kommune Gnr/bnr 97/85</p> <p>Alternativ med utbygging med skjernet svalgang</p> <p>Lden 3. etasje</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Terreng — Veg ■ Eksisterende bebyggelse □ Ny støyfølsom bebyggelse — Støyskjerm ■ Skjernet svalgang 	<p>ADT år 2036</p> <p>E39: 5370 kjørt/døgn øst for Fv. 650 7250 kjørt/døgn vest for Fv. 650 18-21% tunge kjørt 60 km/t</p>	<p>Oppdragsgiver: Steinar Leganger</p> <p>Målestokk 1:400</p> <p>0 2 4 6 m</p> <p>Utarbeidet av: SS Dato: Juni 2021</p> <p>Tegn. nr. 010</p>
---	---	--	---

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 AVTALERETTLIGE 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: T-0099/26

Adresse: Storfjordvegen 4, 6240 ØRSKOG, gnr. 697, bnr.
85 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.04.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	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.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgiving. 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/