Ryggaveien 9

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Ryggaveien 9

6

Nøkkelinformasjon

34

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til denne store og flotte eiendommen beliggende midt på Opphaug!

Velkommen til

Ryggaveien 9



Ryggaveien 9. Enbolig i to etasjer med kjeller. På tomta står også en dobbelgarasje på 55 kvm.

Ryggaveien 9

Prisantydning	3 690 000
Omkostninger	93 340
Totalpris	3 783 340

Bruksareal	359 m²
BRA-i	289 m²
BRA-e	70 m²
BRA-b	0
TBA	52 m²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 745 m²
Byggeår	1955

Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Fosen



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

&NYLANDER PARTNERS

Postboks 40, 7129 Brekstad

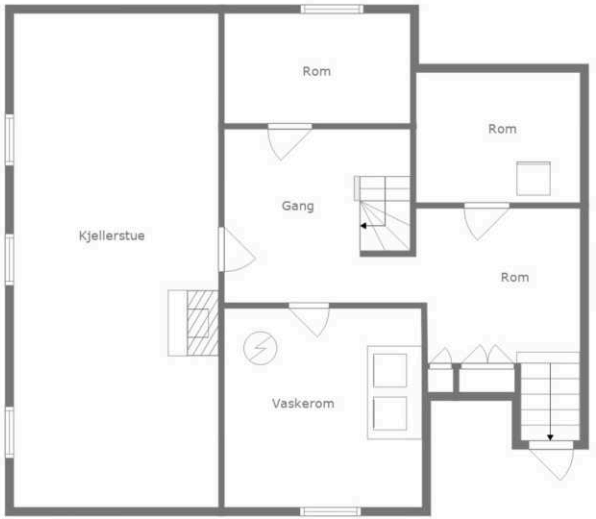


2. Etasje



3. Etasje

Plantegning alle etasjer.



1. Etasje



Vindfang og gang.



Mellomgang/trapperom.



Eget wc-rom. Noe som er meget praktisk.



Bad. Det er jo ingen tvil om at dette rommet en gang var av meget høy standard. Her ble det ikke spart på noe.



Badet er stort og romslig med nedfelt badekar, wc og dusj.



Kjøkken. Selvfølgelig et Sigdal kjøkken i heltre eik.



Romslig kjøkken med plass til en stor spisegruppe.



Her er det masse skap og benkeplass.



Spisestue.



Stue.



Fra stuen er utgang til terrasse og hage.



Stue. Her har man flere møbleringsmuligheter.



Stue.



Gang/trapperom.



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 4



Soverom 5. Herfra er det utgang til balkong.



Balkong.



Utsikt fra balkongen.



WC.



Loftstue



Kjellerstue.



Kjellerstue.



Vaskekjeller.



Garasje.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 359,0 m²
• BRA-i: 289,0 m²
• BRA-e: 70,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52,0 m²

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse
Velkommen til Opphaug og denne eiendommen med adresse Ryggaveien 9!

En eiendom som i sin storhetstid var en praktfull eiendom.
Nå er tiden for nye eier som kan ta godt vare på den og gi den kjærlighet.
For denne eiendommen er meget innholdsrik og har masse av muligheter.

Stor tomt på nesten 1800 kvm. Pent opparbeidet hage. Asfaltert gårdsplass. Og på tomta står en enebolig i 2.etasjer med kjeller.

Boligen inneholder følgende:
1. etg: Entré, gang, WC, bad, trapperom, kjøkken med spisestue og stue. Herfra et det utgang til terrasse og hage.
2. etg: Gang, loftstue, WC og 5stk soverom. Fra denne etasjen er det utgang til en romslig balkong.
Kjeller: Gang, kjellerstue, 2 boder og vaskerom.

På tomta står også en dobbelgarasje på 55 kvm og et uthus/dukkestue ute i hagen på 15 kvm.

Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse, så her få man litt den landlige følelsen. Og man slipper å ha naboene tett innpå seg.
Samtidig ligger eiendommen midt i smørøyet på Opphaug. Og man har gangavstand til blant annet 2 stk barnehager, skole, butikk, frisør, og flotte turoråder i umiddelbar nærhet.
For ikke å glemme Rørleggerforetningen Sverre Pettersen. Som da ble grunnlagt av nettopp eierne av denne eiendommen.

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander&Partners!

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et område med spredt boligbebyggelse.

Her er det meget barne- og familievennlig og man har gangavstand til alt Opphaug har å by på.
Man har hele 3 forsamlingshus i området og 2 barnehager.

Nærmeste barnehage er Teletunet Barnehage, Læringeverkstedet, (ca. 500 m) for barn fra 0-6 år. Marihøna Musikkbarnehage ligger like ved eiendommen.

Opphaug skole (ca. 800 m) med 1 til 7. klasse. På skolen er det både ballbinge og klatrejungel. Mye å leke seg med på fritiden også.
Coop Ekstra, Byggmix og rørelggerforretningen Sverre Pettersen ligger alle like ved eiendommen. Vi snakker bare noen hundre meter.

I 2015 startet arbeidet med å gjenskape de historiske vegene i Austråttlandskapet. Et nett av gang- og sykkelveger skal forbinde Brekstad, Ottersbo, Røstadhaugan, Austrått og Rusaset. De nye traseene vil åpne opp unike deler av herregårdslandskapet mellom borgen og Rusasetfjellet. Disse traseene har ikke vært farbare og tilgjengelige for folk på mange hundre år. Restaurering av Rusasetvatnet er nå ferdig og huser et stort artsmangfold av fugl.

Boligen ligger ca. 4 km fra Brekstad sentrum. Brekstad kan by på alt av tjenester og servicetilbud. Tilbud for store og små.

Det er kort vei til Austrått med kjente turområder, småbåthavn, badestrand, kulturminner og golfbane. Travbane og lysløyper ligger også like i nærheten.

Ørland Ungdomsskole ligger på Brekstad ca. 4 km unna. Og Fosen videregående Skole ligger i Bjugn ca. 8 km unna. Det er organisert busstransport fra Opphaug skole.

Innhold
Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, gang, WC, bad, trapperom, kjøkken og stue.
2. etasje: Gang, loftstue, WC og 5stk soverom.
Kjeller:Gang, kjellerstue, 2 boder og vaskerom.

Garasje på 55 kvm og uthus på 15 kvm.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander&Partners-skilt ved fellesvisning.

Diverse
Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver kun for tilbygg. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
"Dusj"

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Nei"

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
"Nei"

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Diverse endringer i kurser m.m"

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"el-tilsyn"

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Tak og fasade"

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 8
TG 2: 12
TG 3: 3
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent. Det registreres fuktskade i konstruksjonen i dusjsone. Det registreres at panel i himling har løsnet. Det registreres fliser som har sprukket. Det må forventes at bad må renoveres. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

-Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det ble avdekket symptomer på svikt i tettesjiktet på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktet «overflater». Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

-Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Svikt i tettesjiktet ble avdekket. Konstaterte fuktskader i konstruksjonen registrert fra kryprom under bad. Fuktskader i dusjsone. Tiltak er påregnelig. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med punktene «overlater» og «tettesjikt». Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Stedvis salt/kalkutslag avdekket på vegger og gulv i kjeller. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

-Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av

fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering. Det er saltutslag på vegger og gulv, noe som indikerer fuktvandring.

-Yttervegger / fasader: Veggkonstruksjoner av tre. Yttervegger ble etterisolert utvendig i 2002, slik at vegger har ca 15cm isolasjon i dag. Det ble byttet bordkledning på vegger i 2002 og 2017. Det registreres noe soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

-Vinduer / dører: Det gis TG 1 på vinduer fra 2001, 2012, 2013, 2017 og 2025. Ingen avvik registrert på disse. Eldre vinduer i boligen med 2-lags isolerglass, koblet glass og enkelt glass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble registrert vindu med punktert glass på soverom i 2.etasje. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Eldre Ytterdører og balkongdører i boligen. Balkongdør i 2.etasje er fra 2002. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Dører er slitte og utette, og det anbefales utskifting av disse på sikt. Det må påregnes noe vedlikehold/justering av boligens dører. Det er påvist noen glassruter som er punktert.

-Balkong / terrasse: Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Balkong i 2.etasje av trekonstruksjoner som er tekket med membran. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres. Det registreres skjevheter i balkong i 2.etasje.

-Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

-Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret.

-Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

-Øvrige rom: Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og bruksslitasje. Det er lagt vannbåren gulvvarme på loftstue. Det registreres fuktskader i gulv på loftstue. Det er uvisst hva skadeårsak er. Overflater bærer preg av alder. Det vil være påregnelig med oppgradering av innvendige overflater.

-WC-rom: Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette.

-Garasje: Garasje oppført i trekonstruksjoner over støpt gulv og murte vegger, i tillegg til vegger av tre. Det er 2stk leddporter i tre, med portåpnere installert i garasjen. Ytterdør til garasjen i tre. Det er riss i mur inne i garasjen. Det er bygget trapp inne i garasjen for tilgang til loft/kaldloft. Trappen tilfredstiller ikke kravene til sikring av trapp. Da det mangler rekkverk, og åpninger i trinn er over 10cm. Bygget fremstår slitt og med behov for vedlikehold.

-Uthus: Uthuset er oppført i enkel plankkonstruksjon. Taket er tekket med lakkerte stålplater. Det registreres fukt i konstruksjonen og fuktmerker i treverket. Det anbefales å vedlikeholde bygget. Det anbefales å etablere ventiler i bygget for gjennomlufting/utlufting av fuktighet i konstruksjonen.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpte/murte ringmurer. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med koblet glass og 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1745,00 kvm.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er

basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme i gulv og radiatorer. Luft til vann. Elektrisk via panelovner/ varmekabler. Vedovn. Varmepumpe, luft til luft. .

Energikarakter: E - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 690 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

92 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

3 802 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 22 884,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Vann Kr 7709,-
- Kloakk rens Kr 7193,-
- Feiing Kr 434,-
- Slamtank 4m3 - Årl tømming Kr 2908,76
- Kommunal andel slam Kr 250,-
- Renovasjon 80 l Kr 4263,76
- Kommunal andel renov. Kr 125,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader
Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:
- TV-pakke og internett
- Energi, herunder elektrisitet
- Forsikring av bygning og innbo
- Alarm

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Eiendomsskatt
Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 815 173,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 260 690,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Ørland kommune, med PlanID 1321201600, vedtatt 07.02.2018, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann via private stikkledninger/anlegg.

Eiendommen har septiktank. Kostnader knyttet til dette ligger under kommunale avgifter

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 109, tgl. 19.01.1954 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 2082, tgl. 07.11.1955 - Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt

Dnr. 2083, tgl. 07.11.1955 - Bestemmelse om veg
Vegvesenets betingelser vedtatt

Dnr. 5571, tgl. 29.11.1996 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5571, tgl. 29.11.1996 - Målebrev
Målebrev

Dnr. 108, tgl. 19.01.1954 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved

salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som

mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
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 bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informsajon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering
Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier
Eier er Agnes Pettersen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ryggaveien 9.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 178, bnr. 42 i Ørland.

Vårt oppdragsnummer er 69250092.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 50 000 inkl. mva

Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 3 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Silje Buvarp / +47 41 45 47 46/ silje.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 21.06.2025

Tekniske dokumenter

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander &Partners AS avd Fosen

Oppdragsnr.
69250092

Selger 1 navn
Monika Pettersen

Gateadresse
Ryggaveien 9

Poststed
OPPHAUG

Postnr
7140

Er det dødsbo?
☐ Nei ☑ Ja
Avdødes navn: Agnes Pettersen

Er det salg ved fullmakt?
☐ Nei ☑ Ja
Hjemmelshavers navn: Monika Pettersen

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1955

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år:
Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Eika
Polise/avtalenr.: 5333104/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Dusj

Document reference: 69250092

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Diverse endringer i kurser m.m.
Arbeid utført av: Elektro Fosen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: el-tilsyn 2022

Filer
Vedtak.pdf Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Tak og fasade i 2002
Arbeid utført av: Systembygg AS

Document reference: 69250092

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 69250092

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 69250092

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monika Pettersen	2a91ef8001417bb8e5c3aa cbd58394d403a3c741	19.06.2025 09:49:36 UTC	Signer authenticated by One time code

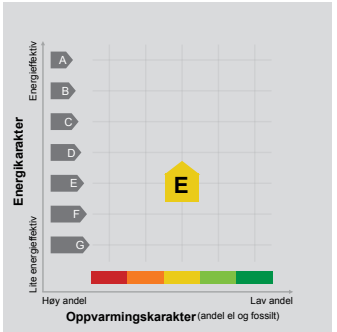
Document reference: 69250092

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Ryggaveien 9
Postnummer	7140
Sted	OPPHAUG
Kommunenavn	Ørland
Gårdsnummer	178
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183414097
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133998
Dato	11.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

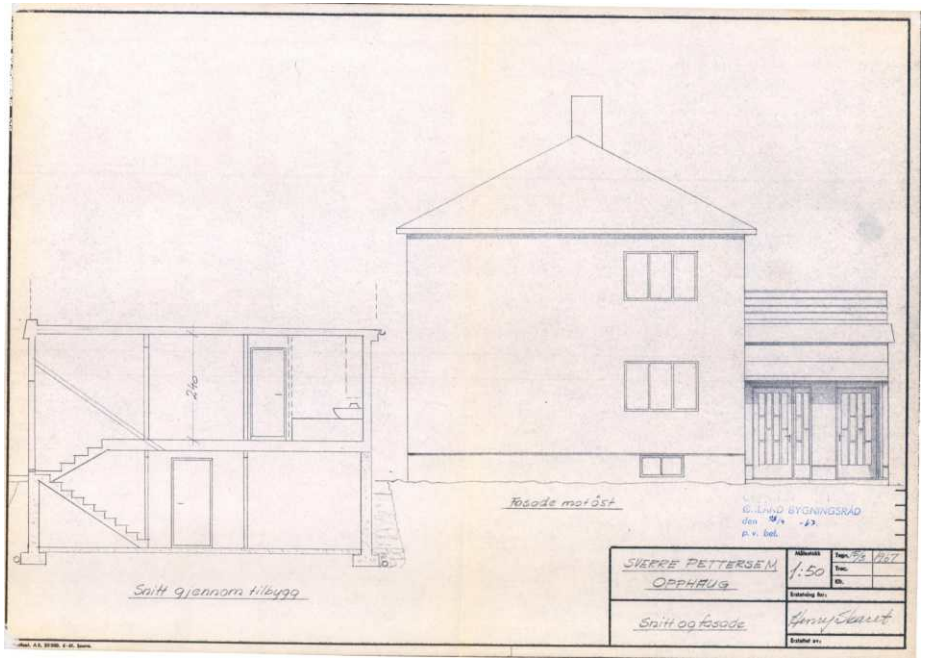
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

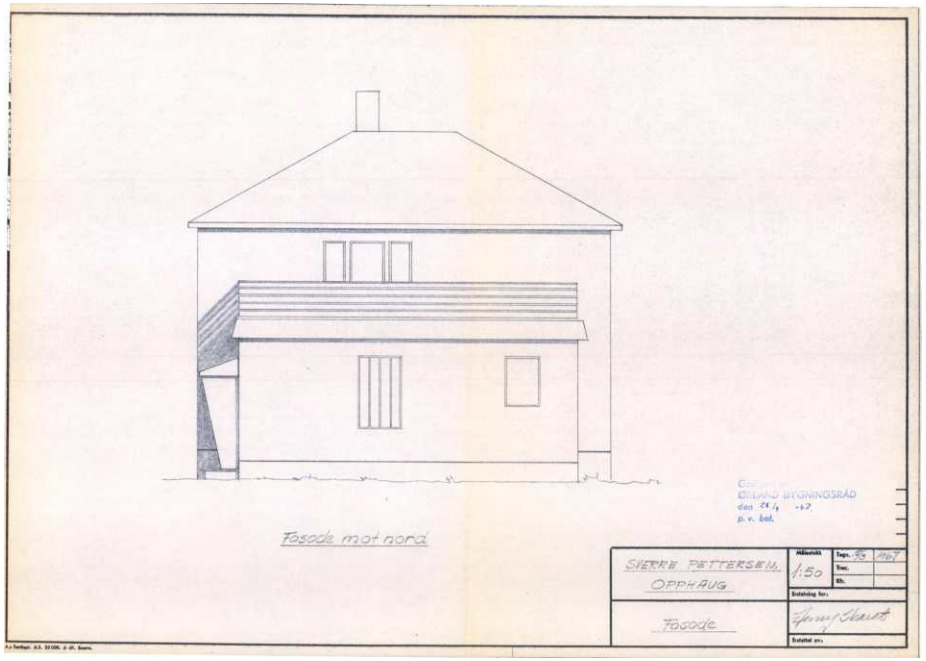
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

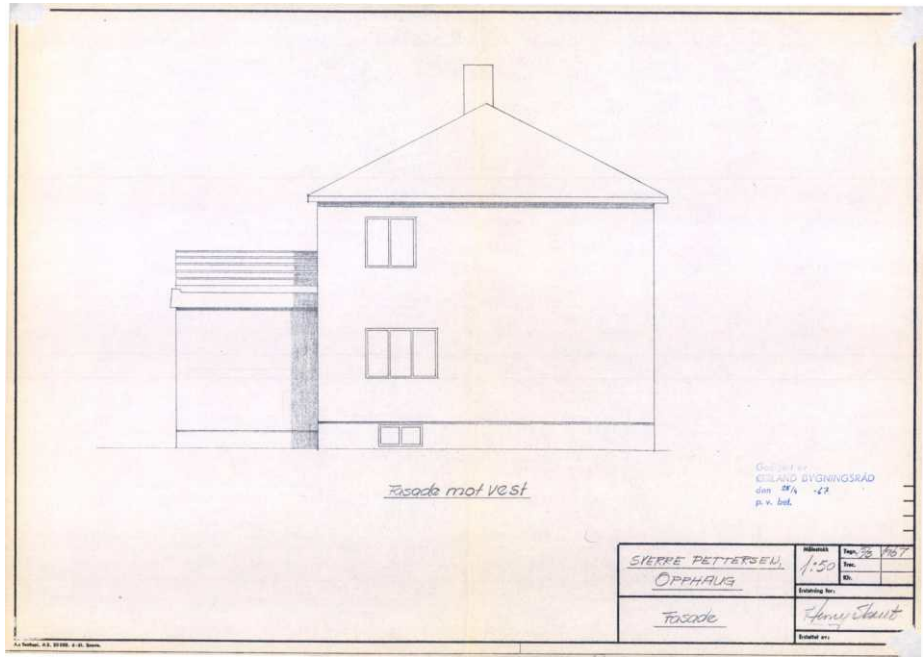
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	289
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

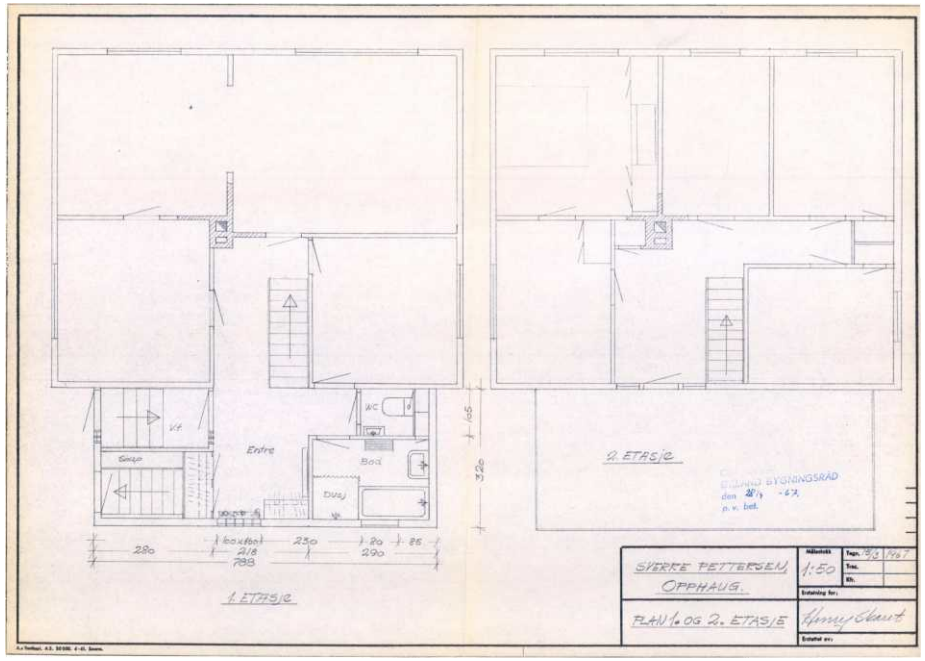
Teknisk installasjon

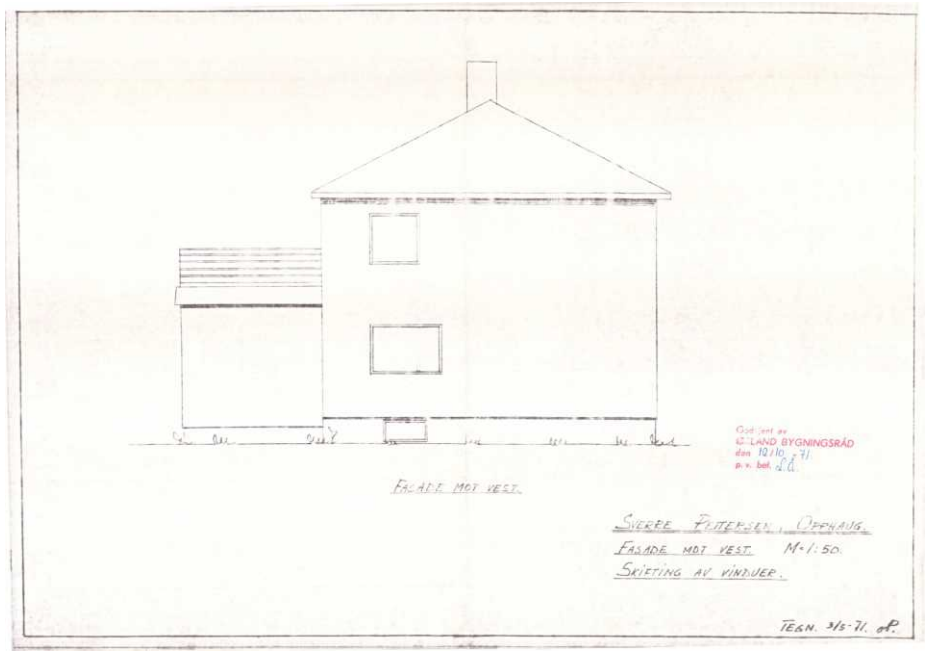
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

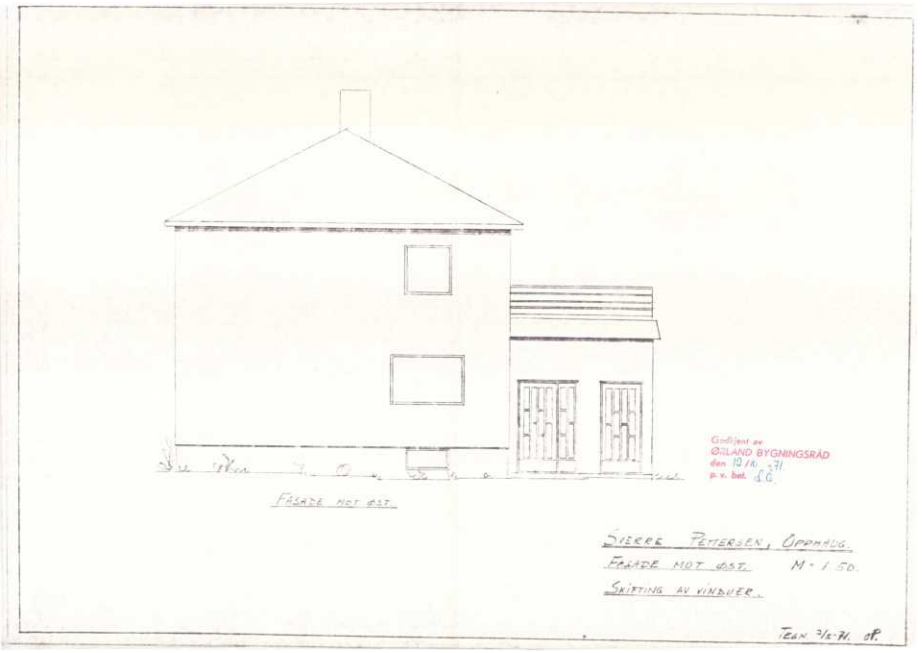

Snitt gjennom tilbygg
Fasade mot øst
SVERRE PETTERSEN
OPPHAUG
1:50
Snitt og fasade

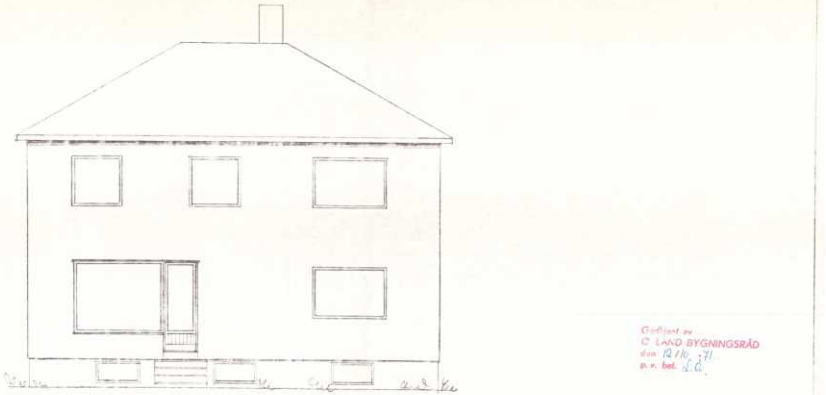

Fasade mot nord
SVERRE PETTERSEN
OPPHAUG
1:50
Fasade


Fasade mot vest
Godkjent for
EIGERSUND BYGNINGSRÅD
dato 28/4 -67
p. v. vedt.
SVERRE PETTERSEN
OPPHAUG
Fasade
1:50
Tegn. 22/2 1967
Trac.
Kfr.
Erstatter tegn.:
Erstattet av:


WC
Entre
Bad
Dusj
Vk
Vf
Sklp
105
320
280
Inngangsparti
218
230
20
25
290
788
1. ETASJE
2. ETASJE
Godkjent for
EIGERSUND BYGNINGSRÅD
dato 28/4 -67
p. v. vedt.
SVERRE PETTERSEN
OPPHAUG
PLAN 1. OG 2. ETASJE
1:50
Tegn. 8/3 1967
Trac.
Kfr.
Erstatter tegn.:
Erstattet av:


Godkjent av
GJESDAL BYGNINGSRÅD
den 10/11 -71
p.v. bet.
FASADE MOT VEST.
SIGRID PETTERSEN, OPPHAUG.
FASADE MOT VEST. M=1:50.
SKIFTING AV VINDUER.
TEGN. 3/12-71. OP.


Godkjent av
GJESDAL BYGNINGSRÅD
den 10/11 -71
p.v. bet.
FASADE MOT ØST.
SIGRID PETTERSEN, OPPHAUG.
FASADE MOT ØST. M=1:50.
SKIFTING AV VINDUER.
TEGN 3/12-71. OP.

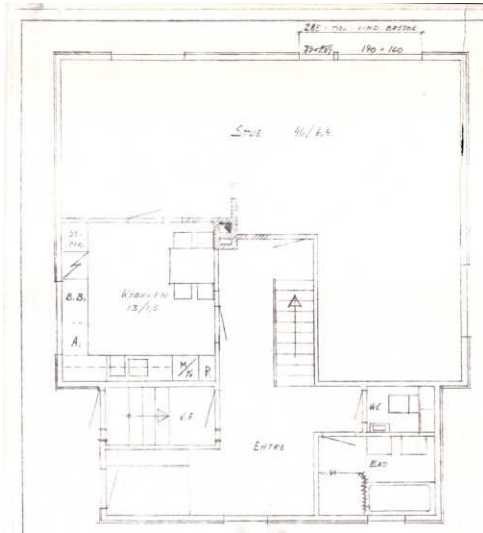


FASADE MOT SYD.

Godkjent av
LAND BYGNINGSRÅD
den 12/10 -71
p.v. bet. [illegible]

SVERRE PETTERSEN, OPPHUS.
FASADE MOT SYD. M - 1:50.
SKIFTING AV VINDUER. DØR FRA STUE.

TEGN. 3/5-71. oP

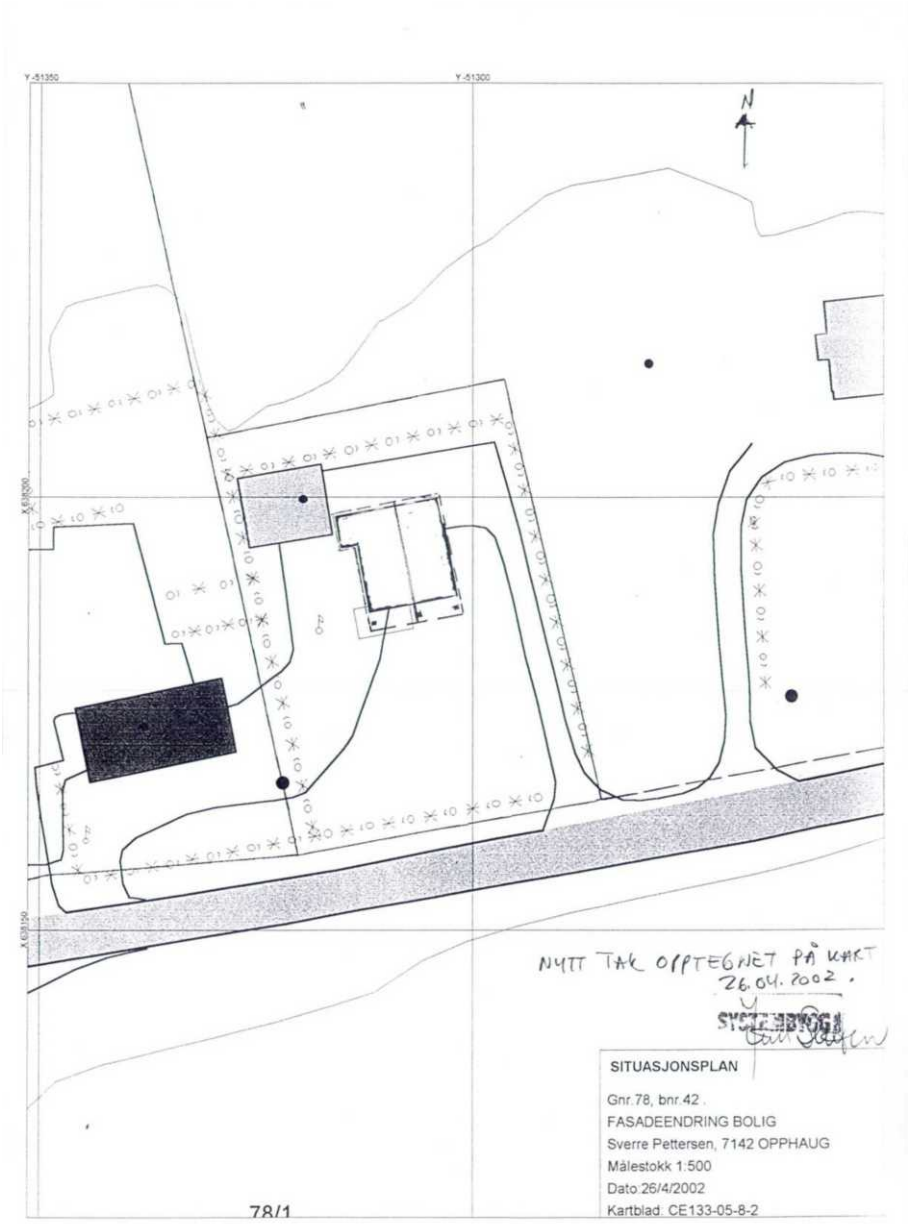


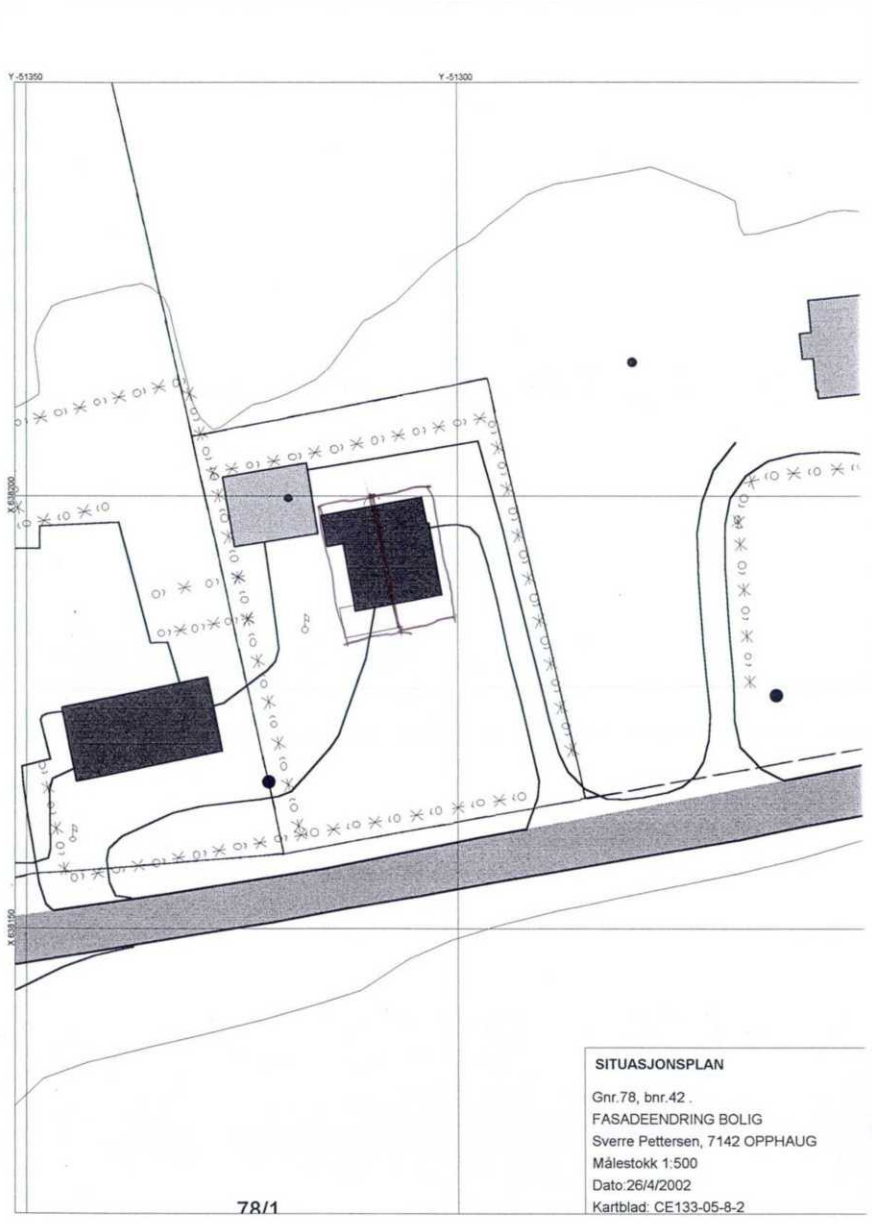
1. ETASJE

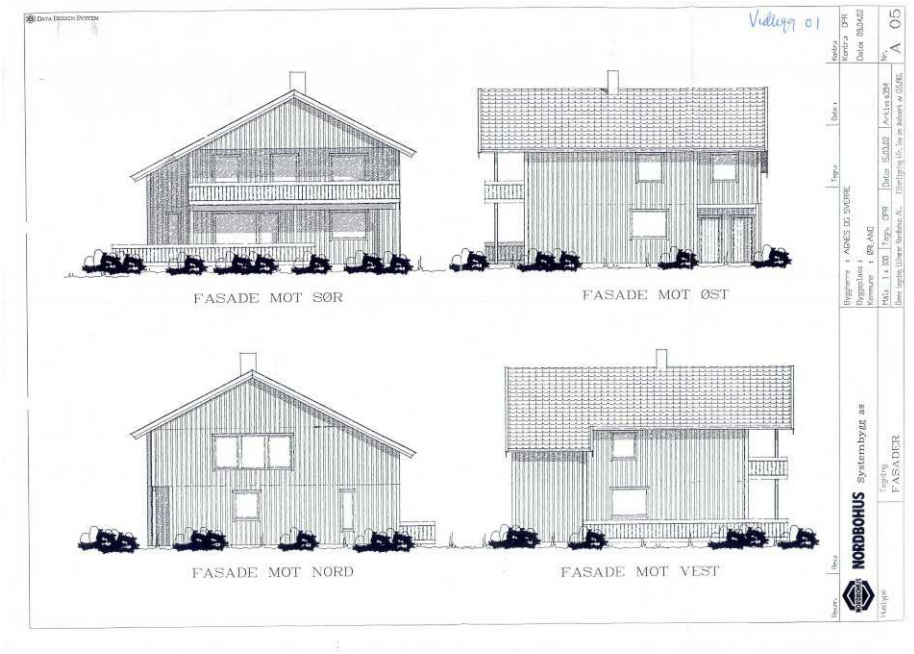
Godkjent av
LAND BYGNINGSRÅD
den 12/10 -71
p.v. bet. [illegible]

SVERRE PETTERSEN, OPPHUS.
PLAN 1 ETASJE. M-1:50.
UTVIDELSE AV STUE.
ENDRING AV KJØKKENINNREDNING.
SKIFTING AV VINDUER.

TEGN. 3/5-71. oP.


Y-51350
Y-51300
N
NYTT TAK OPPTEGNET PÅ KART
26.04.2002.
SITUASJONSPLAN
Gnr.78, bnr.42 .
FASADEENDRING BOLIG
Sverre Pettersen, 7142 OPPHAUG
Målestokk 1:500
Dato:26/4/2002
Kartblad: CE133-05-8-2
78/1


Y-51350
Y-51300
SITUASJONSPLAN
Gnr.78, bnr.42 .
FASADEENDRING BOLIG
Sverre Pettersen, 7142 OPPHAUG
Målestokk 1:500
Dato:26/4/2002
Kartblad: CE133-05-8-2
78/1



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 178, Bruksnr 42	**Kommune:**	5057	Ørland
Adresse:				
Veiadresse:	Ryggaveien 9, gatenr 3615 7140 Opphaug	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	104 6	Opphaug Opphaug
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	9050201 6542	Ørland Opphaug

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Fredtun	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	19.01.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 745,7 kvm	**Skyld:**	0,04		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5057/178/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5057/178/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grensejustering	Forretning:	29.10.1996	Avgiver	5057/178/5	-1 571,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/178/42	1 571,0
Skylddeling	Forretning:	19.01.1954	Avgiver	5057/178/5	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5057/178/42	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ryggaveien 9	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183414097			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183414089			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

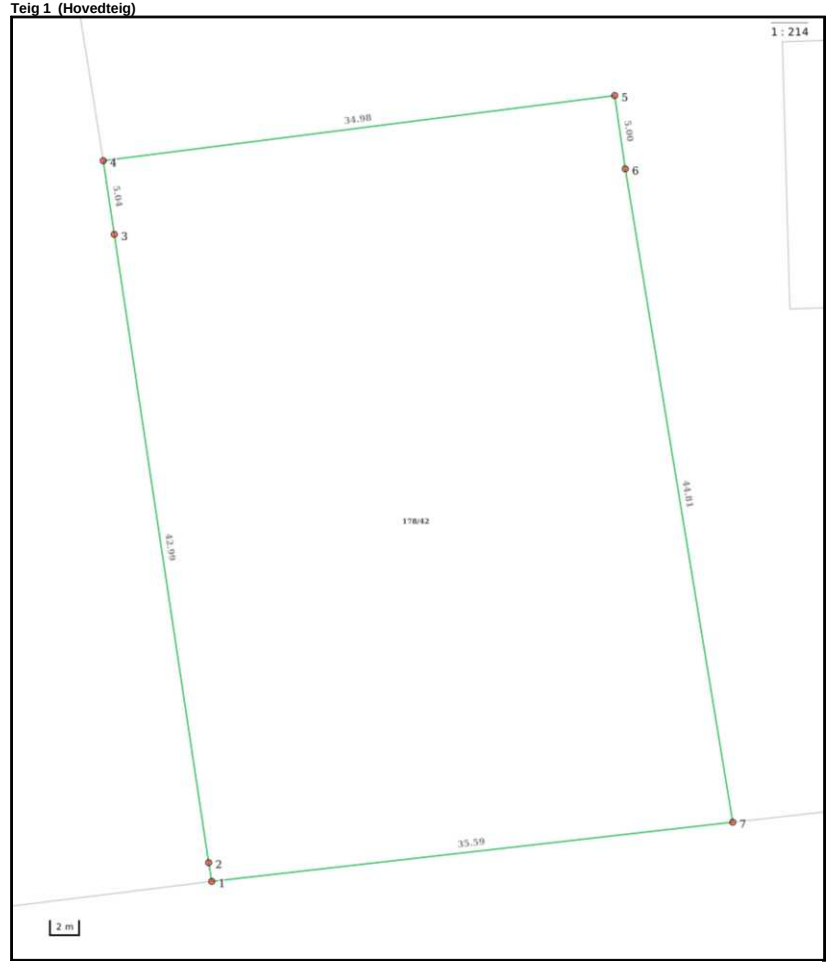


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 745,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

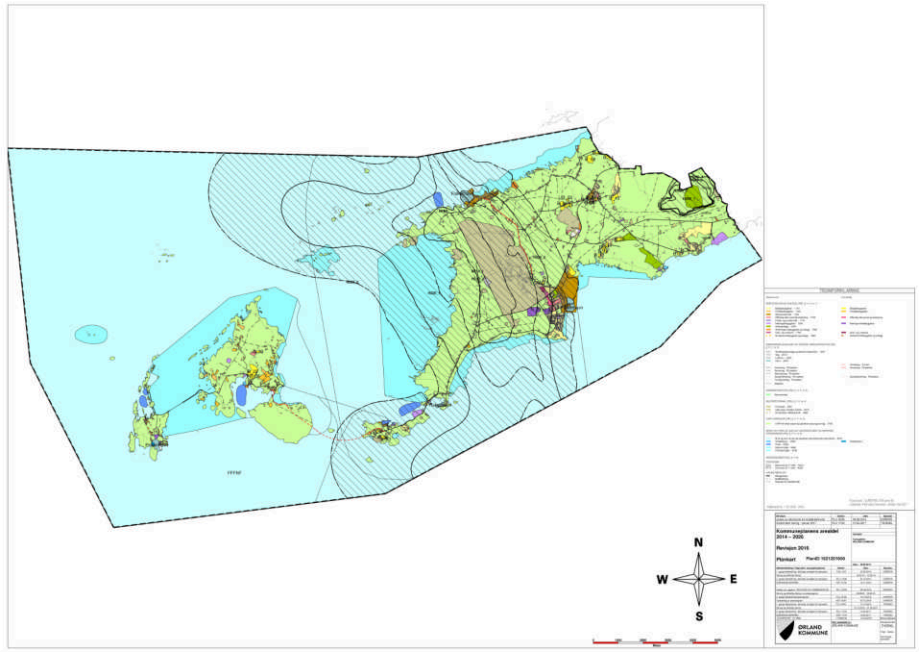
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 066 482,49	533 533,31	1,28m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 066 483,73	533 532,99	42,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
3	7 066 525,45	533 522,62	5,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Stein eller røys
4	7 066 530,34	533 521,41	34,98m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 066 537,98	533 555,55	5,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 066 533,12	533 556,73	44,81m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 066 489,79	533 568,14	35,59m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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





Planbeskrivelse og planbestemmelser

Strategisk utvikling av Ørland kommune

Kommuneplanens arealdel 2014-2026

REVIDERT ETTER STADFESTING HOS KOMMUNAL OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET
07.02.2018

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.0 FORMÅL 3

1.1 Om kommuneplanens arealdel 3
1.2 Om planbeskrivelsen 3
1.3 Om planarbeidet 3

2.0 PLANFORUTSETNINGER 4

2.1 Gjeldende arealdel 4
2.2 Planprogram 4

3.0 OVERORDNET PLANGREP 5

3.1 Boligareal 5
3.2 Næringsareal 5
3.3 Støy 5
3.4 Landbruk 6

4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER 6

4.1 Boligbygging 6
4.2 Næringsareal 9
4.3 Landbruksareal 10
4.4 Masseuttak/Steinbrudd 11
4.5 Bestemmelsesområder 11
4.6 Hensynssoner 12
4.7 Sjøarealene 16
4.8 Vindmøller 17

5.0 KONSEKVENSUTREDNING AV PLANFORSLAGET 17

5.1 Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene 17
5.2 Samlede virkninger av planforslaget 17

ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING 40

HENSYNSONE DETALJERING 42

HENSYNSONE BÅNDLEGGING 44

HENSYNSONE BEVARING 44

Opprettelse av hensynssone på gårdsnr. 82, matrikkelgården Austrått (ref. plankart hensynsone H550) 45

Uthaug – Fosens eneste fiskevær etter nordnorsk mønster (ref. plankart hensynsone H570_6) 47

Vedlegg – katalog over innspill nye utbyggingsområder se eget dokument

Forsidefoto:
Oddgeir Myklebust

1.0 FORMÅL

1.1 Om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en plan for forvaltning av kommunens arealer og legges til grunn for all arealplanlegging og utbygging i kommunen. Den omfatter alt areal, både land- og vannareal.

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 gjelder hele kommunen og erstatter tidligere arealdel og delplanene for Brekstad, Opphaug, Uthaug, Garten/Beian, Austrått og Storfosna/Kråkvåg. For Brekstad sentrum utarbeides det områdeplan.

Arealdelen består av plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og retningslinjer.

- Plankartet viser arealbruken som planen fastlegger og som sammen med bestemmelser, fastlegger den juridisk bindende arealbruken.
- Planbeskrivelsen beskriver valg av løsninger som ligger til grunn for arealdisponeringene i plankartet..
- Retningslinjene gir utfyllende veiledning om planens faglige intensjoner og føringer for hvordan plan med bestemmelser kan påregnes praktisert.

1.2 Om planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen beskriver planforutsetninger og hvilke grep som er tatt i planforslaget. Planbeskrivelsen inneholder også en konsekvensutredning.

1.3 Om planarbeidet

Kommuneplanens samfunns- og arealdel rulleres samtidig. Planprogrammet for arbeidet ble fastsatt av kommunestyret 01.11.13. For de overordnede føringene for planarbeidet vises det til samfunnsdelen.

Siden planoppstart er følgende prosess gjennomført:

- Kommunestyreseminar
- Folkemøte
- Fortløpende orienteringer/drøftinger i formannskap
- Befaring med formannskap
- Orientering i regionalt planforum

2.0 PLANFORUTSETNINGER

For de generelle planforutsetningene, vises det til samfunnsdelen. Her tas de arealspesifikke forutsetningene opp.

2.1 Gjeldende arealdel

Gjeldende arealdel ble vedtatt av kommunestyret 25.11.2004. Den består av hovedkart og delplaner for Brekstad, Opphaug, Uthaug, Garten/Beian, Austrått, Storfosna/Kråkvåg.

Til gjeldende arealdel ble det utarbeidet en rekke temakart. Noen av dem videreføres, noen må revideres og noen utgår. Status er som følger:

- *Jord og skog (videreføres)*
- *Fiskeri/havbruk (videreføres)*
- *Viktige viltområder (videreføres)*
- *Biologisk mangfold (videreføres)*
- *Hensynskart (utgår)*
- *Småskala vindkraftverk (utgår)*
- *Friluftsområder (under arbeid)*
- *Kulturminnekart (under arbeid)*

2.2 Planprogram

Felles planprogram for rullering av kommuneplanens samfunns- og arealdel ble vedtatt 01.11.13. I tillegg til strategiske valg definerer planprogrammet generelle prinsipper for arealdelen og for behandling av enkeltsaker som skal legges til grunn for planarbeidet:

- Det meste av veksten bør foregå som fortetting
- Planlegge for et attraktiv og konsentrert sentrum tilpasset ulike brukergrupper og med universell utforming
- Tilrettelegge for gode bokvaliteter og et allsidig botilbud med stort innslag av leiligheter/mindre boenheter
- Fortetting i sentrum med høy utnyttelsesgrad, samtidig som det er godt tilbud i bygdesentraene
- I sentrum må det forventes at betydelige deler av parkeringen legges under bakkeplan
- Tjenestetilbud og detaljhandel lokaliseres innen Brekstad sentrum
- Arealkrevende industri og næring lokaliseres utenfor Brekstad sentrum
- Grønnstruktur som gir lett tilgang til attraktive natur- og friluftsområder og i størst mulig grad integrerer nærmiljøanlegg og kulturminner
- Satsing på estetisk gode løsninger, blant annet gjennom estetiske retningslinjer i kommuneplanens arealdel
- Planlegge for et godt gang- og sykkelvegtilbud
- Satsing på aksen Brekstad-Botngård gjennom utbedring av dagens FV710, utbygging av gang-sykkelveger og tilrettelegging for bedre kollektivtilbud
- Planlegging i sjø og strandsone baserer seg på arealarbeidet fra «Kysten er klar»

Dette er sentral føringer for arbeidet både med kommuneplanens arealdel og områdeplan for Brekstad.

3.0 OVERORDNET PLANGREP

Som en følge av utbyggingen på ØHF og veksten som følger av denne, er det ved denne rulleringen av arealdelen spesiell fokus på:

- boligareal
- næringsareal
- støy
- landbruk

3.1 Boligareal

Kommunens strategiske valg om å skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning har stor betydning for kommuneplanens arealdel. Målsettingen er en befolkningsvekst på 35 %.

Overordnet plangrep for å legge til rette for dette er:

- Satsing på Kystbyen Brekstad. Her utarbeides det egen områdeplan. Gjennom den skal det planlegges for et attraktiv og konsentrert sentrum med inntil 1.000 boenheter.
- Legge til rette for et variert botilbud i Ørland kommune med muligheter for boområder også utenfor Brekstad sentrum. Særlig for de støyberørte må det legges til rette for tilgang på boligtomter.

Det legges ikke opp til spredt boligbygging i LNF-områdene. I de delene av gjeldende kommuneplanens arealdel hvor det er åpnet for dette i dag, ønskes bebyggelsen nå styrt til boligklynger/-felt i stedet. De få tilfellene hvor det er ønske om spredt bebyggelse behandles som dispensasjonssaker.

3.2 Næringsareal

Kommunens strategiske valg om kreativ og fremtidsrettet næringslivssatsing har stor betydning for kommuneplanens arealdel. Kommunen ønsker å legge til rette for et godt og variert tilbud med næringsareal.

ABC-prinsippet legges til grunn for å styre rett virksomhet til rett plass.

3.3 Støy

Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.

Støy fra flyaktiviteten på ØHF er førende for kommunens planlegging. Hovedgrepet er å ikke planlegge ny støyømfintlig virksomhet eller bebyggelse innenfor støysonene. Det legges inn hensynssoner for støy. Disse knyttes det bestemmelser og/eller retningslinjer til.

3.4 Landbruk

Regulering av ØHF medfører omdisponering av store areal med verdifull dyrka mark. Som landbrukskommune er Ørland kommune opptatt av å ta vare på matproduserende areal. Det er et overordnet grep i kommuneplanens arealdel å omdisponere minst mulig dyrka mark. Det er også en målsetting å bidra til langsiktige grenser mellom bebygde områder og landbruksområder.

Gjennom revisjon av kommuneplanen i 2016 ønsker kommunen å styrke et aktivt landbruket i rød støysone og legge til rette for omdisponering av areal til dyrka jord.

4.0 FORSLAG TIL LØSNINGER

4.1 Boligbygging

4.1.1 Dimensjonering

Det dimensjoneres for en befolkningsvekst på 35 %, noe som betyr ca 2000 nye innbyggere (jf planstrategi). I Norge bor det i snitt 2,2 personer/bolig. 2000 nye innbyggere gir dermed et behov for 909 nye boliger i planperioden. I en planperiode på 12 år gir dette behov for bygging av 75 boliger pr år.

En viktig del av dette bildet er at kommunen må kunne tilby de støyberørte som godtar tilbud om innløsing, nye tomter.

Det er en klar målsetting at mye av boligbyggingen skal skje på Brekstad som fortetting/omforming. Gjennom områdeplan for Brekstad har kommunen et ambisiøst mål om å legge til rette for 900 boenheter i sentrum. Parallelloppdraget for Kystbyen Brekstad viste at det er mulig. En overveiende del av dette vil naturligvis være leiligheter. Siden fortetting og omforming er relativt utfordrende og tidkrevende prosesser, vil det ta tid å hente ut potensialet i Brekstad sentrum.

Det er også en klar målsetting å legge til rette for et variert botilbud med muligheter for boområder utenfor Brekstad sentrum. Her er det et betydelig potensial i planavklarte, ubebygde boligområder (se under).

Planavklarte, ubebygde boligområder:

- Kommunale områder, byggeklare	51 daa
- Private områder, byggeklare	58 daa
- Kommunale områder, regulert, ikke byggeklare	99 daa
- Private områder, regulert, ikke byggeklare	331 daa
- Kommunale områder i arealdel, ikke regulert	65 daa
- Private områder i arealdel, ikke regulert	37 daa
Totalt	**641 daa**

Oversikten viser at det er en god del planavklarte områder til boligformål i kommunen. Det er en utfordring å gjøre flere av disse områdene byggeklare.

For å legge til rette for et variert boligtilbud, både geografisk og mht type boliger, foreslår kommunen også nye boligområder (se 4.1.2).

Sammen med potensialet i Brekstad sentrum og i planavklarte, ubebygde boligområder, vil Ørland kommune være godt rustet med areal til boligformål. Dette er viktig for en kommune med en ambisiøs målsetting om 35 % befolkningsvekst. Det er også viktig å ha et godt tilbud med boligarealer siden kommunen planlegger med stor usikkerhet. Hvor stor blir befolkningsveksten? Hvilke preferanser har både gamle og nye innbyggere? I tillegg til denne usikkerheten kan utbyggingen av ØHF være starten på en kraftsamling i flyvåpenet som det har skjedd i de andre våpengrenene. Det kan bety at enda flere funksjoner og personell i flyvåpenet vil flyttes til Ørlandet på sikt.

Kommunen må ha en planmessig beredskap for en slik mulig utvikling og tenke langsiktig, også ut over planperioden.

4.1.2 Nye boligområder

Det har kommet mange innspill til nye boligområder. I alt 67 innspill på til sammen 2306 daa.. De er vurdert ut fra følgende kriterier:

- Politiske føringer (vedtak planprogram + parallelloppdrag)
- Satsing på Brekstad
- Boligområder også utenfor Brekstad
- Variert tilbud (geografisk+ type bolig)
- Attraktive tomter
- Støy
- Nærhet skole/barnehage
- Store tomter for støyberørte
- Dyrka mark
- Unngå konflikt med grønne interesser
  - Friluftsområder
  - Biologisk mangfold
- Kulturminner
- Kommunal infrastruktur

Kriteriene er ikke rangert, men vern av dyrka mark har likevel veid tungt i vurderingene. Det har gjort at mange innspill som i all hovedsak ligger på dyrka mark, ikke er videreført i planforslaget.

Til høringsforslaget ble det gitt en rekke innsigelser. Det har medført at noen områder er tatt ut av planen mens andre er redusert.

Følgende nye boligområder er vedtatt (nr i parentes henviser til områdenes nummer i katalog over innspill)*:*

B02 (63), B03 (64), B04 (68), B05 (67), B06 (11), B07 (76), B08 (80), B10 (70), B11 (44), B12 (40/45), B13 (78), B14 (75), B15 (25), B17 (52), B18 (77), B19 (3), B21 (21), B22 (1), B23 (12), B24 (60), B29 (49), B31 (47),

Opplysninger om det enkelte område fremgår av katalog over innspill til kommuneplanens arealdel. Her fremgår også konsekvenser og eventuelle konflikter med sektorinteresser.

De nye boligområdene utgjør til sammen 766 daa.

4.1.3 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad for nye boligområder vil variere fra tett bebyggelse i sentrale områder til tradisjonelle eneboligtomter og større tomter mer perifert. Det er en klar politisk føring at man skal legge til rette for større tomter for støyberørte.

De høyeste kravene til utnyttingsgrad vil være i Brekstad sentrum. Disse fastsettes gjennom områdeplan for Brekstad.

For de fleste andre boligområdene mener kommunen det er hensiktsmessig at utnyttingsgrad fastsettes gjennom reguleringsplan. Da vil man ha bedre oversikt over topografi og andre forhold som påvirker hvor stor del av byggeområdet som faktisk kan bebygges. I noen områder ønsker man også at det legges til rette for større tomter for støyberørte.

For noen sentralt beliggende boligområder nært Brekstad og Opphaug, og for områder som ligger på dyrka mark, er det hensiktsmessig med krav om en høyere arealutnytting. Her vil det kreves minimum 2 boenheter/daa. For to områder kreves det minimum 3 boenheter/daa.. Dette går fram av planbestemmelsene.

Utnyttingsgraden angis som minimumskrav. Dermed åpnes det for å vurdere en høyere arealutnytting i områder hvor det av ulike grunner kan være aktuelt.

4.1.4 Spredt boligbygging

Det legges ikke opp til spredt bolig- eller fritidsbebyggelse i LNF-områdene. De få tilfellene hvor det er ønske om spredt bebyggelse, behandles som dispensasjonssaker. Det er utarbeidet retningslinjer til formålet. I de delene av gjeldene kommuneplanens arealdel hvor det er åpnet for spredt boligbygging i dag, ønskes bebyggelsen styrt til boligklynger i stedet.

4.1.5 Boligtomter for støyberørte

Det er en klar politisk føring at det skal legges til rette boligtomter for støyberørte. Gjennom å legge ut så mye boligareal som det foreslås, mener vi langt på vei å ha imøtekommet dette.

Det aller meste av de nye boligområdene er private forslag. Kommunen kan ikke kreve at disse skal forbeholdes støyberørte med mindre kommunen inngår avtale om kjøp. Gjennom

å legge ut såpass store areal til boligformål, bør det være likevel være godt med boligtomter å velge imellom for de støyberørte som velger å flytte.

Det er også vanskelig å vite hvilke preferanser de som takker ja til tilbud om innløsing har med hensyn til ny bolig. Det løses gjennom at det legges ut boligareal som vil kunne gi ulik type utbygging. Fra tett bebyggelse med leiligheter til større tomter for eneboliger mer perifert. Så det vil bli et variert tilbud.

For å ivareta de støyberørte, må vi også regne med en god del enkeltsaker. Av retningslinjene til LNF-områdene (se planbestemmelser) går det fram at hensynet til eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen, skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder. Her vil kommunen strekke seg langt så fremt det ikke kommer i konflikt med særskilt viktige sektorinteresser.

4.2 Næringsareal

Det er viktig med god tilgang på næringsareal av ulike typer i en kommune hvor det planlegges for en betydelig vekst. Det forventes at noen virksomheter ønsker å lokalisere seg nær ØHF.

Følgende nye næringsområder foreslås (nr i parentes referer til katalog over innspill til arealdelen):

N1 (91), N2 (92) og N3 (78)

Reguleringsplaner utarbeides parallelt for Brekstad Vestre og Ulsetmyra. I tillegg legges det ut næringsareal gjennom revisjon av reguleringsplan for Uthaug havn og i Brekstadbukta gjennom områdeplan for Brekstad. De to sistnevnte vil også løse kommunens behov for deponering av masser.

Samlet utgjør de nye næringsområdene ca 208 daa.. Brekstad Vestre og Ulsetmyra er meget viktige for Ørland kommune. Nærmere opplysninger om de to områdene fremgår av katalog over innspill til kommuneplanens arealdel. Spesielt Ulsetmyra ligger gunstig til for virksomheter som ønsker å etablere seg nært ØHF.

Til sammen vil disse områdene utgjøre et godt tilbud for etablering av ny næringsvirksomhet.

For å lokalisere rett virksomhet på rett plass legges ABC-prinsippet til grunn (se under). Det er viktig at arealkrevende industri og næring lokaliseres utenfor Brekstad sentrum. I sentrum ønskes omforming og fortetting.

Det vil bidra til gode løsninger både med tanke på transport og arealbruk.

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet	Arealbehov for virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (for eksempel kontorer, utdannings- og helseinstitusjoner).	Lite arealbehov/ arealeffektivt
B	Middels	Middels avhengig av bil (for eksempel lettere industri, salg og service).	Middels arealbehov
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (for eksempel industri, lager-, engros- og transportfirmaer)	Arealkrevende

A-lokalitet. Brekstad sentrum
B-lokaliteter: Næringsområdet ved Brekstadbukta, Brekstad Vestre
C-lokaliteter: Ulsetmyra, Uthaug havn

4.3 Landbruksareal

Ørland kommune forvalter store areal med verdifull dyrka mark. Reguleringsplan for ØHF fører til omdisponering av mye dyrka mark, noe som er meget utfordrende. Kommunen har en restriktiv holdning til omdisponering av dyrka mark i revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Det har kommet mange innspill på nye boligområder på dyrka mark. Disse er i stor grad ikke videreført i planforslaget.

Til høringsforslaget ble det også reist innsigelser til noen områder med bakgrunn i jordvern.

Det gjør at planen nå fører til omdisponering av 128 dekar dyrka mark til andre formål.

Ved revisjon av kommuneplanen er det et ønske om å legge til rette for omdisponering av areal til dyrka mark i rød støysone, i de tilfeller der boliger blir innløst og revet.

4.4 Masseuttak/Steinbrudd

Det har kommet en rekke innspill på områder for steinbrudd. Disse er knyttet opp mot behovet for masser i forbindelse med utbyggingen på ØHF.

M1 på Skimmelsberget tas ikke inn i kommuneplanens arealdel. Ved behov for større masseuttak i planperioden kan det fremmes reguleringsplan for området. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det gjennomføres vurderinger av alternative uttaksområder, og det skal foretas avveininger av bruks- og verneinteressene, jfr. protokoll fra mekling mellom Fylkesmannen og kommunen.

Forsvarsbygg går videre med regulering av steinbruddet i Lerberen (M2). Her er det aktuelt å ta ned «skalken» som står igjen etter tidligere steinbrudd. Etter uttak kan dette bli et attraktivt boligområde. I tillegg vurderes et område inne på basen som aktuelt for uttak av steinmasser. Det er også aktuelt å bruke masser fra Ottersbo.

Flere av innspillene er ikke aktuelle ut fra Forsvarets behov og er konfliktfylte ut fra sektorinteresser. De videreføres ikke i planforslaget. Begrunnelse går fram av katalog over innspill til arealdelen.

4.5 Bestemmelsesområder

For å styre utviklingen i rød støysone er det opprettet to typer bestemmelsesområder innenfor dette arealet.

4.5.1 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap i LNF-områder innenfor rød støysone

Bestemmelsene er avgrenset til LNF-områder innenfor rød støysone. Målet er å hindre en tilfeldig bruk av arealet når boliger og annen støyømfintlig bebyggelse får tilbud om innløsing. Aktivt landbruk er et viktig virkemiddel for å styrke miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap.

4.5.2 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone.

Innenfor rød støysoner vil en rekke verneverdige bygninger bli berørt ved innløsing av bofunksjon. Det er gjennomført en vurdering av hvordan historisk bebyggelse i rød støysone på Ørland bør forvaltes videre.

Den bevaringsverdige bebyggelsen i rød støysone deles inn i to hovedkategorier. Den første er regionalt viktige kulturmiljøer. Disse bygningsmiljøene skal i utgangspunktet ikke rives eller flyttes. Den andre kategorien er bevaringsverdige bygninger og gårder av lokal verdi. Bestemmelsene er knyttet til områder med regionalt viktige kulturmiljøer.

4.6 Hensynssoner

Det er lagt inn en rekke hensynssoner i planen. Dette er områder hvor det er spesielle hensyn som skal ivaretas. Til hensynssonene er det knyttet retningslinjer eller bestemmelser.

4.6.1 Hensynssone støy

Som følge av etablering av kampflybase på Ørland, vil kommunen få et nytt støybilde som krever ekstra fokus på gjeldende regelverk og retningslinjer og anvendelse av disse i forbindelse med plan- og byggesaker.

Støykart med tilhørende retningslinjer som temakart til gjeldende arealplan for 2004, er ikke lenger anvendelig ut fra ny situasjon med jagerfly F 35.

Med bakgrunn i dette vil håndtering av byggesaker måtte håndteres etter T 1442 - retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, og det til en hver tid mest aktuelle støykart.

T 1442 er selv en retningslinje som blant annet angir krav til både innendørs og utendørs støynivåer og anbefalinger med hensyn til håndtering av avvik. Den angir også når bygge- eller plansaker krever støyfaglig utredning. Retningslinjen er til dels grov og gir muligheter for skjønn. Behovet for å snevre noe inn for å ha enklere kjøreregler synes derfor å gjøre seg gjeldende. Slik vil retningslinjen bidra til å forenkle arbeidet for utbyggere og for kommunen som saksbehandler.

T 1442 bærer preg av å være tilpasset støy fra kilder med mer konstant støybelastning, eks vegtrafikkstøy og støy fra sivile flyplasser. Dette medfører bl.a. at krav til støynivå på uteplasser bør ses i lys av denne faktiske situasjon. Det vil samtidig ofte være vanskelig å oppnå støyskjermede uteplasser uten for eksempel innglassing i flere områder rundt kampflybasen. Ved eventuelt krav om innglassing, reises også spørsmålet om dette er i konflikt med plan- og bygningslovens krav om kvalitet på uteplass og hvilke hensyn som bør veie tyngst.

Til kommuneplanens arealdel lages det bestemmelser og retningslinjer om hva som er tillatt innenfor de ulike sonene.

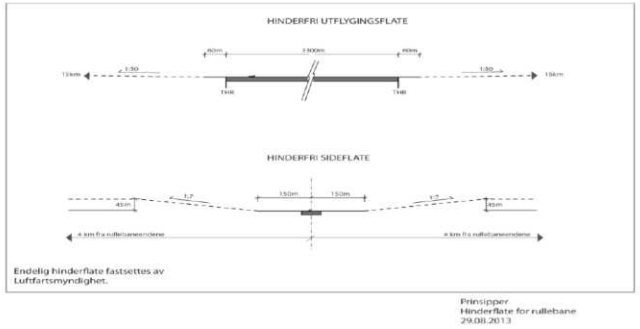
4.6.2 Andre hensynssoner Forsvaret

Forsvarets aktivitet og bebyggelse i tilknytning til ØHF gjør at det må legges inn flere hensynssoner:

Hensynssone sikring (hinderflater): I denne sonen er det restriksjoner for å skape sikre flyoperative forhold. Det medfører krav til hinderfrie flater. Det vises *til Reguleringsplan for ØHF, planbeskrivelse med konsekvensutredning, tilleggsnotat nr 09 om restriksjonssoner, datert 29.04.2014.*

De hinderfrie flatene er absolutte i inn- og utflyvningssonene, og ingen hindre tillates å bryte planet. Hindre som bryter andre deler av flaten vurderes og kan tillates med merking dersom dette gir tilfredsstillende sikkerhet. De hinderfrie flatene skal også sikre sirkling rundt flyplassen.

Restriksjonene knyttet til denne hensynssonen, fremgår av planbestemmelsene.



Figur: Prinsipper for fastsettelse av flyoperative hinderflater (jf reguleringsplan for ØHF, planbeskrivelse med konsekvensutredning, tilleggsnotat nr 09 om restriksjonssoner, datert 29.04.2014.

Forsvaret tar sikte på å starte arbeidet med en fullstendig restriksjonsplan for Ørland i løpet av 2014. Den skal vise de høydebegrensninger og andre rådighetsinnskrenkninger som er nødvendige i og omkring lufthavnområdet med hensyn til bebyggelse, master og ledninger etc..

Faresone eksplosjonsrisiko: Denne legges rundt nytt amo-lager for ØHF og lager med eksplosiver i Djupdalen og Kalvå i Bjugn. Restriksjonssonen for sistnevnte strekker seg inn i Ørland kommune. Her er det bestemmelser om hvilke bygninger og anlegg som ikke tillates ut fra sikkerhetshensyn.

Hensynssone bevaring kulturmiljø: Denne legges inn for å sikre bevaringsverdige bygninger og anlegg i Forsvaret. Det gjelder Austrått fort, Brekstad tankanlegg og verneområdet for Lørbern.

Hensynssoner militær virksomhet: Legges inn for å ivareta Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø. Sivile interesser som farled, fiske og friluftsliv kan bruke områdene når det ikke er forsvarsaktivitet der. Aktivitetene må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

4.6.3 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone

Innenfor rød støysone står en rekke gårdstun i fare for å bli revet. Det som en følge av at Forsvarsbygg som utgangspunkt ønsker å rive bebyggelse som innløses grunnet støy. Kommunen mener en slik løsning vil være meget uheldig av mange grunner. For de enkelte berørte gårdbruker vil en riving oppleves svært dramatisk.

Å rive gårdstun vil også ha store, negative landskapsmessige konsekvenser. Den spredte gårdsbebyggelsen på Ørlandet er meget viktig som landskapselement/kulturmiljø i jordbrukets kulturlandskap. Betydningen forsterkes av det flate landskapet som gjør at gårdsbebyggelsen blir visuelt veldig synlig.

Kommunen ønsker gjennom denne hensynssonen å signalisere en klar holdning om at gårdsbebyggelsen ikke bør rives, men bli stående selv om den ikke kan bebos permanent. Det bør søkes fornuftige løsninger i dialogen mellom Forsvarsbygg og grunneierne som gjør at bebyggelsen kan bli stående. De konkrete løsningene er et privatrettslig forhold som ikke kan løses gjennom kommuneplanens arealdel.

For bevaringsverdige bygninger og gårder av lokal verdi er det knyttet retningslinjer. Dersom det ikke er mulig med bruk der de står i dag bør det legges til rette for at bygningene kan flyttes utenfor rød støysone.

4.6.4 Hensynssone Kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått herregårdslandskap

Eksisterende hensynssone kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård, videreføres. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av området. Kommunen og Ørland kultursenter skal arbeide videre med å utvikle en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

Begrunnelsen for hensynssonen er at Austråttområdet er Ørlandets viktigste rekreasjonsområde og kulturhistoriske opplevelsessone. Herregårdsbygningen og det omkringliggende kulturlandskapet er blant Norges viktigste kulturmiljøer. Dette er kommunens udiskutabelt største attraksjon for turister.

Disse verdiene må ligge til grunn for den videre utviklingen av området. Skal vi lykkes med å ivareta både landskapets reiselivspotensial og tillate mer vekst innenfor bolig- og annen næring, må den videre utviklingen skje etter en plan. Grensesettingen mellom boligutbygging, næringsutvikling som krever inngrep i landskapet og ivaretakelse av den unike resursen som herregårdslandskapet er, må nedfelles i et mer fast veiledningsdokument enn det som eksisterer i dag.

Ørland kultursenter har nå startet opp et utviklingsprosjekt som skal registrere herregårdskulturens spor i landskapet. Målet med registreringsprosjektet er å gjøre tilgjengelig alle de særegne historiske sporene som forsvant med herregårdskulturen på 1870-tallet. For å fremme folkehelse og skape større bevissthet om egen historie ønsker

man derfor å gjøre kulturhistorien leselig og sanselig i hele arealet som en gang var Austrått herregård.

På gamle Austrått herregård eksisterer det i dag både industri og store boligområder. Det er all grunn til å tro at det også i framtiden vil komme mer av både bolig og næring innenfor denne sonen. Ottersbo er for eksempel en av kommunens største byggefelt og ligger inne på herregården. En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Det er per i dag for eksempel mulig å bygge ut flere hundre boliger på Ottersbo uten at disse er synlige fra kjerneområdene rundt herregården. Dette gjelder også for andre deler av Austråtteiendommen. Det er allikevel viktig at det settes opp regler for hvor denne utbyggingen skal skje så man skaper forutsigbarhet for grunneiere og næringsaktører som ønsker å investere i området og ivaretar opplevelsesverdiene i landskapet. Man skal ikke stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

4.6.5 Hensynssone Kulturmiljø - Fiskevær Uthaug

Det foreslås opprettet en hensynssone kulturmiljø på Uthaug. Hensynsonen omfatter område for sentrumsformål i arealdelen. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av området.

Begrunnelsen for hensynssonen er å ta vare på kulturmiljøet rundt Uthaugs historie som fiskevær (se vedlegg for nærmere beskrivelse av stedets kulturhistorie og kulturmiljø). Uthaugsgården ble i sin tid utvidet til en herskapelig væreiergård og tomter ble lagt ut for strandsittere langs stranden. Konsentrasjonen av disse danner fortsatt det som i dag kalles Sjøgata. I tillegg til dette lå det spredt strandsitterbebyggelse langs den nåværende Havneveien og langs stranda fra Skarbukta til det fortsatt eksisterende strandsittermiljøet på Nesset.

Uthaug som fiskevær utviklet seg til et konsentrert landsbypreget miljø fram til de tidlige etterkrigsårene da havna, strandsitterhusene, butikken, postkontoret, fiskemottaket og de øvrige tomtene på stedet ble solgt fra væreiergården. Siden har Uthaug utviklet seg som et regulært tettsted i Ørland. På tross av at fiskeværet gikk i oppløsning som eiendom, er fortsatt dette kulturmiljøet veldig godt bevart. Uthaug er en av landets best bevarte fiskevær da de fleste bygningsmiljøene som knyttet seg til fiskeværet særegne driftsform er intakt.

Disse verdiene må ligge til grunn for den videre utviklingen av området. Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør derfor underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging. For å kunne utvikle en mer spesifikk veileder som er tydeligere på kulturverdiene bør det gjennomføres en registrering av kulturminner innenfor den definerte hensynssonen.

4.6.6 Hensynssone båndlegging - automatisk fredete kulturminner

Det foreslås en hensynssone som viser automatisk fredete kulturminner. Dette er kulturminner som man uansett må ta hensyn til. Til hensynssonen er det knyttet bestemmelser for forvaltningen av kulturminnene.

4.6.7 Hensynssone båndlegging - forskriftsfredete kulturminner

Det foreslås en hensynssone som viser forskriftsfredete kulturminner. Dette er kulturminner som man uansett må ta hensyn til. Til hensynssonen er det knyttet bestemmelser for forvaltningen av kulturminnene.

4.6.8 Hensynssone bevaring av kulturmiljø

Det foreslås en hensynssone som viser kulturminner medtatt i verneklasse 1 i utkast til statlig landsverneplan. Til hensynssonen er det knyttet retningslinjer for forvaltningen av kulturminnene.

4.7 Sjøarealene

Ved planlegging av sjøområdene er det tatt utgangspunkt i interkommunal kystsoneplan. Den lokale medvirkningsprosessen og dialog med sektormyndigheter har medført at det er gjort enkelte endringer og nye prioriteringer. Dette gjelder primært prioritering av viktige bløtbunnsområder rundt øygruppen Grandeholmene-Juldagan med Kjeungen hvor det er flere overlappende interesser bl.a. vilt (fugl særskilt), friluft, fisk, landskap og kulturmiljø (Kjeungen). Kommunen er en RAMSAR-kommune, og ønsker dermed å ivareta og sikre funksjonsområder som må ses i sammenheng med fredningsområdene.

Videre har kommunen valgt å videreføre hensynssone landskap /kultumiljø rundt Austråttborgen ut i sjø samtidig som man har unntatt akvakultur fra formålet. Dette er samtidig nasjonal laksefjord der oppdrettsanlegg for matfisk ikke er tillatt.

Ut fra Forsvarets behov for *skyte- og øvingsfelt i sjø*, er det klare restriksjoner knyttet til det aller meste av kommunens sjøareal. Det kan ikke etableres faste anlegg som akvakultur og sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

4.8 Vindmøller

Til tidligere kommuneplans arealdel 2004-2012 som siste gang ble revidert i november 2004, ble det utarbeidet kommundelplaner og temakart vindmøller (datert 7.1.2005) med tilhørende kriterier for etablering av småskala vindkraftverk. Det har i senere år vært henvendelser om å føre opp nye vindmøller.

Nye føringer fra Luftoperativt inspektorat (LOI) sier at eventuelle turbiner må plasseres mer enn 25 km fra ØHF (jf. planbeskrivelse for reguleringsplan ØHF, pkt. 4.5.3). Det gjør det uaktuelt å legge til rette for nye vindmøller gjennom kommuneplanens arealdel. Temakart vindmøller (datert 7.1.2005) videreføres ikke.

5.0 KONSEKVENSUTREDNING AV PLANFORSLAGET

I følge plan- og bygningsloven §4-2 annet ledd, er det krav om konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredningen skal beskrive virkninger for miljø og samfunn av alle nye områder for utbygging og vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder.

5.1 Virkninger av de enkelte utbyggingsområdene

Konsekvensene av de enkelt foreslåtte utbyggingsområder går fram av katalog over innspill til arealdelen (se vedlegg). Konsekvensene er vurdert på et overordnet nivå. Av katalogen går det også fram at det er vurdert en rekke alternative områder som ikke er tatt med i planforslaget.

5.2 Samlede virkninger av planforslaget

De samlede virkningene av planforslaget vurderes ut fra arealformål og noen sentrale tema.

5.2.1 Arealformål

Boligområder

Samlet foreslås det store areal til boligformål gjennom arealdelen. Dette ut fra vedtatte målsettinger om å skape et attraktivt bosted med bolyst for en økende befolkning. I tillegg til satsing på Kystbyen Brekstad, er det lagt opp til å styrke bosetting i kommunen forøvrig. Boligområdene i Kleivan, Døsvika, Røstadhaugan, Ottersbo og på Opphaug, bygger opp under barneskolen på Opphaug.

De foreslåtte boligområdene kommer i liten grad i konflikt med støy, naturmangfold, kulturminner, kulturlandskap eller andre verneinteresser. Landbruksinteresser utfordres i noen av områdene. Forholdet til dyrka mark har veid tungt i kommunens vurderinger og prioriteringer. For noen av områdene må forholdet til verneinteresser avklares gjennom arbeid med reguleringsplan.

Alternativvurderinger: Som det går fram av katalog over innspill, er det vurdert en rekke alternative boligområder. Mange innspill videreføres ikke i planforslaget. Begrunnelsen går fram av katalogen.

Næringsareal

Det legges ut relativt store og verdifulle områder til næringsformål gjennom arealdelen. Dette ut fra vedtatt målsetting om aktiv næringslivssatsing.

Spesielt Brekstad Vestre og Ulsetmyra er svært viktige områder for kommunen. Ulsetmyra har god beliggenhet nær ØHF. For en kommune som forventer betydelig vekst, er det viktig med god tilgang på næringsareal av ulike typer.

De foreslåtte næringsområdene kommer i liten grad i konflikt med støy, landbruksinteresser, naturmangfold, kulturminner, kulturlandskap eller andre verneinteresser. Gjennom reguleringsplaner som utarbeides parallelt for Brekstad Vestre og Ulsetmyra,vil konsekvenser opp mot ulike interesser vurderes nærmere.

For å lokalisere rett virksomhet på rett plass legges ABC-prinsippet til grunn. Det vil bidra til gode løsninger både med tanke på transport og arealbruk.

Alternativvurderinger: Det er utfordrende å finne nye næringsareal på Ørlandet med god beliggenhet da man fort kommer i konflikt med verneinteresser. Spesielt dyrka mark og strandsone. Områdene på Brekstad Vestre og Ulsetmyra har en god lokalisering og er ikke i vesentlig konflikt med verneinteresser. Brekstad Vestre berører noe dyrka mark, men det meste er allerede omdisponert. Ulsetmyra ligger på dyrkbar mark, men det er mye bedre enn å omdisponere dyrka mark til formålet. De to områdene grenser delvis opp mot dyrka mark. På Ørlandet er det så å si umulig å finne utbyggingsareal som ikke gjør det.

Et alternativ til de to næringsområdene kunne ha vært mer utfylling i strandsonen som i Brekstadbukta eller annen plass. Det er heller ikke noe godt alternativ. Gjennom arbeidet med områdeplan for Brekstad, arbeides det med en avgrensning av utfyllingen i Brekstadbukta. Den bør være et kompromiss mellom behov for næringsareal, behov for å legge til rette for et attraktivt friluftsområde for befolkningen på Brekstad og å ta vare på et verdifullt område for sjøfugl. Det er heller ikke ønskelig å lokalisere typisk C-virksomheter (industri og annen arealkrevende virksomhet) i Brekstadbukta. Ulsetmyra er mer egnet for det.

LNF

Det aller meste av kommunens areal er naturlig nok LNF-områder. LNF-områdene er rendyrket som LNF-områder. Det er ikke åpnet for hverken spredt bolig- eller fritidsbebyggelse. Det er lagt ut tilstrekkelig med boligområder som erstatter behovet for spredt bygging. De få sakene hvor det er ønske om dette, tas heller som dispensasjonssaker. Det er utarbeidet retningslinjer for formålet.

Hensynssone Austrått

Hensynssone kulturmiljø for gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård, videreføres.

Konsekvensen av denne sonen er ikke forbud mot annen aktivitet. Sonen er et uttrykk for at det er viktig å ivareta verdiene knyttet til det nasjonalt viktige kulturmiljøet rundt Austrått. Det gis retningslinjer som sier noe om hvordan annen aktivitet bør ta hensyn til og tilpasse seg disse verdiene. Disse legges til grunn for forvaltningen av området. Kommunen og Ørland kultursenter skal arbeide videre med å utvikle en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

Hensynssoner Forsvaret

Det foreslås ulike hensynssoner for å ivareta forsvarsinteresser.

Konsekvensene av disse sonene kan være forbud mot annen aktivitet.. Til *hensynssone fare (eksplosjonsrisiko)* er det klare restriksjoner på hvilke bygninger og anlegg som ikke tillates ut fra sikkerhetshensyn.

Til *hensynssoner militær virksomhet (skyte- og øvingsfelt i sjø*) er det også klare restriksjoner. Det kan ikke etableres faste anlegg som akvakultur og sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret. Dette gjelder det aller meste av kommunens sjøareal.

Sjøområdene

Planen sikrer de viktigste natur-, frilufts - og fiskeområder etter grundig gjennomgang av temakart og etter samråd. Områder for akvakultur er sterkt redusert ut fra Forsvarets behov for skyte- og øvingsfelt. Kommunen har sine største naturverdier i sjø, bl.a. gjennom både nasjonale - og internasjonalt vernede våtmarksområder. Viktige landskapsverdier er prioritert og ivaretatt bl.a. rundt Austrått og utenfor Hoøya/Uthaug.

5.2.2 Sentrale tema

Støy

Støybildet som følger av etablering av ny kampflybase er godt dokumentert og redegjort for gjennom støysonekart og konsekvensutredninger som følger reguleringsplan for ØHF. Støysonene innarbeides som hensynssoner i arealdelen med tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Planbestemmelsene følger i all hovedsak anbefalingene i T 1442 med tilhørende veiledning. Dette gjelder både mht. hva som tillates i tiltak i støysonene og krav til dokumentasjon. Planlagte boligområder ligger i all hovedsak utenfor støysonene, men man har enkelte områder i nedre del av gul sone - et område med forholdsvis lav støybelastning.

Planforslaget vurderes samlet sett å ivareta hensynet til støybelastning på en forsvarlig måte

Som følge av etablering av kampflybasen vil mange huseiere og gårdsbruk få tilbud om innløsning. Dette gir kommunen en stor utfordring mht å kunne sikre tomteareal til alle

som må flytte. Denne konsekvensen er søkt ivaretatt ved å legge ut varierte og tilstrekkelig boligområder. Alle med eiendom i forventet sone for innløsning bor i dag i landlige omgivelser. Det vil derfor være en del som ikke ønsker å etablere seg i boligfelt. Det er vanskelig for kommunen å løse dette gjennom områder for spredt boligbygging da man er lite kjent med preferansene, og fordi kravene til kartfesting av tomter i LNF områder med spredt boligbygging er såpass strenge. En har derfor valg å lage en retningslinje til dispensasjonssøknader der hensynet til støyberørte skal tillegges vekt ved dispensasjonsvurdering.

Dyrka mark

I forbindelse med etableringen av ØHF omdisponeres det store arealer med verdifull dyrka mark. Det er alvorlig for de berørte gårdbrukerne, men også for Ørland kommune. Som landbrukskommune har Ørland kommune en aktiv holdning til jordvern. Ut fra dette har ivaretakelse av verdifull dyrka mark vært sentralt i arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Som det går fram av katalog over innspill til arealdelen, er det foreslått en rekke boligområder på dyrka mark (over 1000 daa). Disse er i stor grad ikke tatt med i planforslaget. I tillegg har kommunen etterstrebet å etablere langsiktige, klare grenser mellom bebyggelse og landbruksområder gjennom foreslåtte utbyggingsområder. Fortetting og høyere arealutnyttelse er sentrale grep ved utviklingen av kystbyen Brekstad. Det vil bidra til redusert press mot verdifull dyrka mark.

Til høringsforslaget ble det også reist innsigelser til noen områder med bakgrunn i jordvern.

Det gjør at planen nå fører til omdisponering av 128 dekar dyrka mark til andre formål.

Samlet sett er det tatt klare jordverngrep i planforslaget.

Verdifulle landskap og kulturmiljøer

Landskapet på Ørlandet er spesielt. Gjennom vurdering av enkeltområder har man søkt å sikre kvaliteter i landskapet.

For det spesielle kulturmiljøet rundt Austrått videreføres hensynssonen rundt området. Det er utarbeidet retningslinjer som skal bidra til å ivareta verdiene i området.

For å ivareta kulturmiljøet knyttet til Uthaugs historie som fiskevær, er det opprettet en hensynssone. Det er utarbeidet retningslinjer som skal bidra til å ivareta verdiene i området.

Samlet sett er det tatt klare grep for å sikre kulturmiljø og landskapet.

Naturmangfold

Gjennom vurdering av enkeltområder har man søkt å ivareta hensynet til naturmangfoldet. Det er få områder hvor det er en potensiell konflikt med naturmangfold. For disse kreves det både nærmere kartlegging og vurdering gjennom regulering av områdene.

Samlet sett tas det klare grep for å sikre naturmangfoldet.

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget mht naturmangfold, er det gjort mange kartlegginger og registreringer i Ørland på ulike nivå. Mye er samlet i naturbasen, rapport "biologisk mangfold i Ørland kommune" av NIJOS 2002 "naturtypekartlegging i Ørland" av Miljørevisjon AS, 2012-2013 (ikke ferdigstilt) og en mengde enkeltrapporter som i stor grad er brukt som grunnlagsinformasjon for overnevnte baser og kartlegginger.

Ørland kommune har hatt dialog med både Fylkesmannen og ansvarlige for de nevnte rapporter mht å få et bilde av dekningsgraden av de kartlegginger som er gjort.

Ørland kommune er liten, fastlandsdelen er forholdsvis oversiktlig og mye av kommunens arealer er godt undersøkt. Dette gjelder spesielt sjø- og strandområdene. Gjennom kartlegging utført av Miljøfaglig utredning AS må også Storfosna/Kråkvåg vurdere å ha meget høy dekningsgrad mht naturtyper.

Men kartleggingene for øvrig er som i andre kommuner ofte et ikke systematiske nok. Ingen av kartleggingene har total dekningsgrad, og en kan derfor ikke utelukke at det finnes andre viktige områder i kommunen.

For alle planlagte byggeområder må en derfor foreta en nærmere vurdering av verdiene i forbindelse med utarbeidelse av den enkelte reguleringsplan. Ved vurdering av behovet og nivået på ytterligere undersøkelser, bør kommunen eller utbygger kontakte de som har hatt sentrale kartleggingsoppdrag i kommunen.

De kartlegginger som er gjort er imidlertid et godt grunnlag for å gjennomføre oversiktsplanlegging, og det vil være mindre sannsynlig å finne naturmangfold med stor verdi i planlagte utbyggingsområder.

Planbestemmelser

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2014-2026
jfr. plan- og bygningsloven §§ 11-9 til 11-11

PLANSAKSBEHANDLING:
Behandlet 1. gang i planutvalget: 12.06.2014
På høring til 12.09.14
Behandlet 2. gang i planutvalget: 23.10.2014
Vedtatt av Ørland kommunestyre: 13.11.2014
Revidert av Ørland kommunestyre: 10.05.2017

Dato: 19.11.14
Revidert 10.05.2017 for oversendelse til KMD
Sist revidert 07.02.2018 i hht. Stadefesting hos Kommunal og moderniseringsdep.

0.0 GENERELLE BESTEMMELSER (plan- og bygningslovens § 11-9)

0.1 Forhold til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret 25.11.2004.

Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde og ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens arealdel med mindre annet er fastsatt i de øvrige bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Dersom det er motstrid mellom formål og/eller bestemmelser i kommuneplanens arealdel og formål eller bestemmelser i følgende planer skal kommuneplanen gå foran:

PLANID	PLANNAVN
1621 1966 01	Hovde
1621 1966 02	Opphaug I
1621 1966 03	Uthaug I
1621 1968 01	Brekstadbukta Bruholmen
1621 1970 01	Uthaug I
1621 1971 01	Friluftsområde Austrått
1621 1981 02	Renovasjonsplass Kråka
1621 1983 02	Skoleområdet på Storfosna
1621 1985 02	Pelsdyrfarmanlegg på Karlsenget
1621 1989 02	Pelsdyrfarmanlegg på Vestmyran, Storfosna
1621 1991 01	Brekstad vestre, område nord – mot kirken
1621 1992 01	Uthaug sentrum
1621 1996 01	Skogly boligfelt
1621 2004 05	Bertelsvika
1621 2004 06	Hårberg skole
1621 2005 02	Ottersbo pukkverk
1621 2005 03	Del av Uthaug – steinuttak, område for forsvaret
1621 2006 04	Del av Uthaug havn
1621 2009 01	Del av Brekstad sentrum -Ungdomskole, idrettshall mm
1621 2011 02	Del av Uthaug havn
1621 2010 01	Hårberg skole

0.2 Plankrav (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 1)

I alle framtidige områder for bebyggelse og anlegg er det krav om regulering før tiltak jfr. plan- og bygningslovens § 1-6.

Mindre byggearbeider kan tillates etter ordinær behandling der de er i tråd med arealdel og gjeldende reguleringsplaner.

0.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (plan- og bygningslovens § 11-9 nr. 2)

I forbindelse med plan- og byggetiltak kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur (jf. § 17-2, 1. ledd).

Kommunen kan til en hver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang (jf. plan- og bygningslovens kap 18). Dette kan for eksempel være opparbeidelse av; gang og sykkelveg, infrastruktur i grunnen, turveger, skilting, belysning, støyskjermer og lignende.

Ved utforming av utbyggingsavtaler skal kommunens til enhver tid gjeldende prinsippvedtak for utbyggingsavtaler legges til grunn. jf. sak 14/32, vedtatt 14.03.2014:
- Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.
- Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel, tematiske kommuneplaner, aktuell plan utbyggingen er hjemlet i og eventuell tilhørende konsekvensanalyse. Sannsynlig belastning en utbygging medfører kan dog alltid avbøtes gjennom en utbyggingsavtale. En utbyggingsavtale skal også tilpasses kommunens økonomiplan.
- Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.
- Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen, eller som er nødvendig for å avbøte belastninger ved utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grønnstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).
- Det samme gjelder grunnavståelse til offentlige anlegg som veger, gang-/sykkelveger, turveger og friområder. Oppregningen er ikke uttømmende. Kommunen kan kreve forkjøpsrett til markedspris inntil 20 % av boenhetene/boligene innenfor hele eller deler av det området utbyggingsavtalen gjelder.
- Utbyggingsavtalen kan inneholde bestemmelser om rekkefølge, dvs. krav om ferdigstillelse eller gjennomføring av tiltak før igangsetting.
- Rådmannen, eller den han bemyndiger, undertegner avtalene etter at den aktuelle plan er godkjent.

0.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens §11-9 nr.3)

Vann- og avløp:
Ved all planlegging og utbygging skal kommunens, til enhver tid gjeldende, VA-norm (vann- og avløp) legges til grunn. Det skal sikres areal til renovasjonsløsninger.

Generelt om vann- og avløpstilknytning:
Det skal alltid søkes kommunen om tillatelse til påkobling på kommunalt vann- og avløpsanlegg. Kommunen skal anvise påkoblingspunkt på hovedledningen, gps-registrere tilknytningspunktet og legge det inn i eget VA-register.

Kommunalt vannverk:
Ved utbygging skal bebyggelsen tilknyttes kommunal vannforsyning.

Kommunalt avløpsanlegg:
Ved utbygging i følgende områder kreves tilkobling til offentlig vann- og avløpsledning:
B 02, 03, 04, 05, 07,10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 24, 29, 31,
N 01 og N 02

Ved utbygging i område B08 skal tilknytning til kommunal avløp vurderes.

Kommunen kan kreve vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Det kan kreves felles plan for flere eiendommer som ligger i nær tilknytning til hverandre. Kommunen kan beslutte at godkjent VA-plan innebærer forhåndsgodkjennelse av tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.

Private utslipp:
Dersom kommunalt avløpsanlegg ikke er tilgjengelig skal det alltid søkes kommunen om privat utslippstillatelse, *jf. Forurensningsforskriftens kap. 12*

Vei:
Ved all planlegging og utbygging skal kommunens til enhver tid gjeldende vei-norm legges til grunn. *Kommune kan kreve en helhetlig vei-plan som viser hvordan vei og tilliggende terreng samhandler og oppfylles krav i hht. vei-normen.*

I ny bebyggelse bør vannbesparende anlegg vurderes. I områder med kommunal vanntilførsel tillates ikke basseng uten godkjent søknad.

Aktsomhetskart for arkeologiske kulturminner og retningslinjer for gravearbeider i Ørland kommune legges til grunn i saksbehandlingen.

Deler av bestemmelsene er gitt med utgangspunkt i gjeldende Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp, tekniske- og administrative bestemmelser og Kommunal forskrift for vann- og avløpsgebyr. Øvrige regler og vilkår gitt i disse dokumenter gjelder i forbindelse med tilknytning til kommunale VA-anlegg.

0.5 Byggegrenser og parkering (plan- og bygningslovens §11-9 nr.5)

I områder som ikke omfattes av reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser til veg:

Byggegrense til tidligere riksveg (fv710) er 50 m
Byggegrense til øvrige fylkesveger er 20 m
Byggegrense til kommunal veg er 15 m.

Ved krav til parkeringsplasser (i reguleringsplan), kan kommunen samtykke i at dette oppfylles ved at det legges fram dokumentasjon på kjøp av parkeringsareal på annen eiendom.

Byggegrenser måles fra senterlinje veg, jf. vegloven

Bestemmelser for bygging nær offentlig vann- og avløpsanlegg skal følge regler i kommunens "Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp, Administrative bestemmelser".

0.6 Estetikk (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6)

Det som bygges skal ha høy estetisk og teknisk kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene

Estetisk kvalitet tar utgangspunkt i bygningens bruk, der man kan si at dess mer offentlig en bygning er dess mer ekspressiv tåles det at den er. Vanlige enkeltbygninger bør innordne seg i sammenhengen og ta hensyn til omliggende bebyggelse og landskap. Dette gjelder både plassering, hovedform, materialbruk og håndverksmessig utførelse.

Ved tilbygg og istandsetting bør det tas hensyn til historiske verdier både i bygningene i seg selv og i omgivelsene. Verneverdige bygninger bør heller bygges til enn å bygges om.

Gårdsbebyggelse bør bygge opp om eksisterende tundannelser.

Ny bybebyggelse bør støtte opp eksisterende og planlagte byrom, gateløp og siktakser.

Det bør legges vekt på å skape gode, klare offentlige rom og fellesarealer med gode sol- og klimaforhold og hvor det føles trygt og hyggelig å oppholde seg.

0.7 100-metersbeltet i strandsonen (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 5)

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø er det forbudt med byggetiltak, med mindre annet fremgår av pkt 1.0. For eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, gjelder byggegrense på 50 m. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av reguleringsplan.

Byggegrense på 50 m for eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, er satt med bakgrunn i at disse eiendommene allerede i dag grenser ned til sjøen og har bebyggelse som ligger i tilsvarende avstand.

0.8 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap i LNF-områder innenfor rød støysone (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6)

På LNF-områder er det ikke tillatt med midlertidige bygninger til annet enn landbruksrelatert virksomhet.

På LNF-områder tillates ikke utendørs lagring til annet enn stedbunden næring.

På LNF-områder tillates ikke ny bygg annet enn til styrking av landbruksrelatert virksomhet.

Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskapet i LNF området i rød støysone skal styrkes ved aktiv landbruksdrift. Innenfor området skal det legges til rette for tilbakeføring og nydyrking av areal til landbruksformål for å oppnå gode driftsmessige løsninger og et sammenhengende kulturlandskap.

Aktive gårdsbruk bør ha tilgjengelig bygning med bofunksjon med mulighet for opphold over flere døgn og sesongarbeid. Eksisterende bolig/fritidsbolig kan benyttes til dette formålet. Det tillates ikke midlertidig bygning for opphold over flere døgn.

Bestemmelsesområdet gjelder LNF-områder og har samme avgrensning som 7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210_2)

0.9 Bevaring av eksisterende regionale verdifulle bygninger og annet kulturmiljø innenfor rød støysone(plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)

Regionalt viktige bebyggelse har følgende bygningsnr: 183397427, 183397419, 183397354, 183397389, 183397397, 183397370, 183397311, 183397338, 183397303, 183397281, 183397273, 183397192, 183397206, 183397214, 183397958, 183397931, 183396579, 183396552, 183396587, 183396781, 183396803, 183396811, 183396862, 183396870, 183396854, 183396897, 183396900, 183396919, 183396986, 183396994, 183407201, 183406787, 183406795, 183406825, 183406833, 183406817, 183406957, 183393626, 183393596, 183428098, 183403001, 183403028, 183403060, 183403079, 183403087, 183403109, 183403125, 183403133, 183403141, 183403117, 183403192, 183403206, 183403184, 183403176, 183403168, 183428012, 183403265, 183403257, 183403354, 183403281, 183400304, 183400371, 183400363

Regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal bevares, og tillates ikke revet eller flyttet.

Tiltak på regionalt verdifulle bygninger i rød støysone skal planlegges i samråd med lokal (kommunen) og regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen).

Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygninger som hindrer formålet med bevaring. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygninger kan på- og tilbygges så fremt dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

Bestemmelsesområdet er avmerket på plankartet med #1, #2, #3

1.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 1, §11-10)

1.1 Boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse

Framtidig boligbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig boligbebyggelse – se generelle bestemmelser.

Utnyttingsgrad (plan- og bygningslovens § 11-9, pkt. 5)

For følgende områder kreves det minimum 2 boenheter/dekar:
B 04, B 10 og B 18

For følgende områder kreves minimum 3 boenheter/dekar:
B_15 og B_29

Beregningsgrunnlag er bruttoareal på tomta.

Krav til enkeltområder

B_06: Gjennom reguleringsplan må det sikres at ny bebyggelse plasseres slik at den underordnes eksisterende landskapsformasjoner.

B_08: Som del av reguleringsplan må det gjennomføres ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området. Ny og eksisterende kunnskap må legges til grunn for avgrensning og utbygging av området.

B_12: Eksisterende, eldre vegetasjon må kartlegges og ivaretas i plan på en måte som sikrer at mest mulig av den eldre vegetasjonen som rester av den gamle Austråttlunden bevares. Bebyggelsen må gis en material-, form- og fargebruk som er tilpasset eksisterende vegetasjon og som bidrar til at bebyggelsen underordner seg landskapstrekk og blir minst mulig eksponert.

B_22: Som del av reguleringsplan må det gjennomføres en ytterligere kartlegging av naturmangfoldet i området. Ny og eksisterende kunnskap må legges til grunn for avgrensning og utbygging av området.

B_24. Gjennom reguleringsplan må det sikres at eksisterende stitrasse mellom gapahuk og Andedamman blir sikret eventuelt justert. Det må også gjennomføres en kartlegging og sikring av eventuelle andre ønskede ferdselskorridorer av hensyn til friluftsinteressene i området. Viltinteressene skal vies særskilt oppmerksomhet i planarbeidet. Adkomst til Forsvarets eiendom 78/40 må sikres gjennom reguleringsplan.

1.2 Fritidsbebyggelse

Nåværende fritidsbebyggelse

Nåværende og framtidig fritidsbebyggelse framgår av plankartet. Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig fritidsbebyggelse – se generelle bestemmelser.

På hver eiendom tillates kun en bruksenhet. Maks 3 bygg tillates per tomt. Anneks skal være underordnet fritidsboligen og ikke overstige 25m2 BYA.

Bygninger skal ved plassering, utforming, farge- og materialbruk tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon (jf. estetiske retningslinjer). Terrasser og verandaer skal tilpasses hovedbygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terrengnivå. Tilknytning til terreng vurderes med henblikk på tomtas eksponering i forhold til omgivelsene. Det skal tas særlige hensyn i strandsonelandskap og områder med lite vegetasjon.

På enkeltstående tomter skal nye tilleggsbygg plasseres med akseptabel tilknytning til eksisterende hovedbygning. Dette vil være særskilt relevant for store tomter.

Samlet BYA for bebyggelse i 100-metersbeltet skal ikke overskride 90m2. I uregulert område tillates ikke utvidelser/tilbygg mot sjøsiden.

Terasser/verandaer kommer i tillegg, men skal ikke overskride 20m2 og skal være sammenbygd med fritidsbolig. For fritidsboliger beliggende nærmere strandsonen enn 50 meter tillates ikke etablering av ny eller utvidelse av terrasse/veranda mot sjøsiden. Unntak er platting tilknyttet terreng på inntil 10m2, dog ikke nærmere strandsonen enn 15 meter.

Terrasse/veranda er i denne sammenheng definert som konstruksjoner med høyde mindre enn 30 cm målt i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå rundt terrassen.

1.3 Sentrumsformål

Framtidig sentrumsformål

Det skal utarbeides områdeplan for Brekstad sentrum

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen.

Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett plass. Arbeids- og/eller besøksintensive virksomheter bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for fotgjengere og god kollektivdekning, fortrinnsvis innenfor arealformålet sentrumsformål.

1.4 Råstoffutvinning

Framtidig område for råstoffutvinning /Nåværende område for råstoffutvinning
Innenfor formålet kan det ikke etableres eller utvides område for råstoffutvinning eller skje fradeling til slikt formål, før området inngår i en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise avgrensning av arealet for masseuttak. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

Reguleringsplanen skal omhandle en plan for istandsetting.

M2 i Lerberen unntas fra rettsvirkning og vises som «utsatt virkning pga. innsigelse» i påvente av reguleringsplan.

1.5 Næringsbebyggelse

Framtidig næringsbebyggelse
Det stilles krav om detaljregulering i alle områder for framtidig næringsbebyggelse – se generelle bestemmelser.

% BYA skal være minimum 30.

Næringsvirksomhet bør lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett plass. Næringsområder med god tilgjengelighet for bil og dårlig kollektivtilgjengelighet tilrettelegges for lager, industri - og mindre besøksintensive virksomheter.

2.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 2 og §11-10)

Nåværende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur framgår av plankartet.
Det stilles krav om detaljregulering i alle framtidige områder satt av til dette formålet, se generelle bestemmelser pkt. 1.0.

Byggegrense langs fylkesveg 710 er 50 meter.
Byggegrense for øvrige fylkesveger er 20 meter.
Byggegrense kommunale veg er 15 meter.

Byggegrense måles fra senterlinje veg.

3.0 GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 3 og §11-10)

Naturområde
Vegetasjonsbeltet skal bevares. Felling av trær er ikke tillatt.

4.0 FORSVARET (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 4 og §11-10)

Forsvarsformål fremgår av plankartet

5.0 Landbruks-, natur- og friluftsformål (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 5 og §11-11)

5.1 LNF-område
I LNF-områder tillates kun nødvendig bebyggelse og tiltak tilknyttet stedbunden næring. Enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt.

Private vindturbiner kan ikke etableres**.** Dette ut fra krav fra LOI (Luftoperativt inspektorat).

Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i samsvar med lokale byggeskikk. Nye bygninger skal gis en god plassering i forhold til tun og landskapsbilde.

I LNF-områder legges hensynet til landbruk, natur og allmenn rekreasjon til grunn for kommunens forvaltning.

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun, kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må ikke være i konflikt med landbruksvirksomheten i området.

Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging.

Spredt bebyggelse skal ikke være i konflikt med viktige landbruks-, natur-, vilt-, friluft-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser. Trafikksikkerhet skal vektlegges spesielt ved lokalisering og adkomstløsning.

Hensynet for eiere av eiendommer som blir innløst av Forsvarsbygg som følge av kampflybasen skal tillegges stor vekt i forbindelse med søknad om fradeling av tomter i LNF-områder. Kommunen vil strekke seg langt såfremt fradeling ikke kommer i stor konflikt med særskilte viktige sektorinteresser. Gode agronomiske løsninger skal foretrekkes.

Veileder T- 1443 -Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss (Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet), legges til grunn ved vurderinger av hva som hører inn under landbruksbegrepet.

Stedbunden næring er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gårdens eget ressursgrunnlag vil også inngå i begrepet.

Vindturbiner: Nye føringer fra Luftoperativt inspektorat (LOI) sier at eventuelle turbiner må plasseres mer enn 25 km fra ØHF (jf. planbeskrivelse for reguleringsplan ØHF, pkt. 4.5.3).

5.2 Eksisterende bebyggelse i LNF-område

Mindre byggearbeid som påbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, samt nye garasjer og uthus, på bebygd eiendom kan tillates etter ordinær søknad.

5.3 Tiltak i 100-metersbeltet i LNF-område

Nødvendige tiltak med landbruksformål kan tillates etter ordinær søknad også i 100-metersbeltet langs sjøen, dersom de plasseres i forbindelse med eksisterende driftssenter på landbrukseiendom, og ikke kommer nærmere sjøen enn eksisterende bygninger og tiltak i tunet.

Tiltak som er nødvendig for landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs kan tillates.

6.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (plan- og bygningslovens §11-7 nr. 6 og § 11-11)

6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Sone FFFNF: Ferdsel, farled, fiske-, natur- og friluftsområder

Ved inngrep i sjø skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmuligheter på land og i sjø.

Hvis planene innebærer tiltak i sjø, må Vitenskapsmuseet, seksjon for arkeologi og kulturhistorie varsles, slik at det kan vurdere tiltaket med henblikk på undersjøiske kulturminner

Naturområde:

I naturområder skal det i vannoverflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturtypene.

Friluftsområde:

Tiltak som forringer friluftsinteressene tillates ikke.

7.0 HENSYNSSONER (plan- og bygningslovens § 11-8, bokstav a – f, § 12-6)

7.1 Hensynssone støy (§11-8, tredje ledd, bokstav a)

7.1.1 Rød støysone 1 (maks støysoner MFNday >= 110 dB(A)) (H 210_1)

I disse områdene tillates ikke oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager)

Forbudet omfatter også bruksendring til slike formål og utvidelser som øker antall boenheter. Unntak gjelder bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav så fremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles så langt dette er bygningsteknisk mulig innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold.

Som del av søknad om tillatelse til tiltak, jf. PBL § 20-1 for oppføring av nybygg, skal det utarbeides støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442. Tilsvarende gjelder tilbygg av rom med støyømfintlig bruksformål.

Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.

Ved søknad om dispensasjon vil eventuelle endringer i støybildet over tid bli tillagt vekt. Likeså vil behov for bosted på gårdsbruk i drift bli tillagt vekt

Det kan være krevende både bygningsteknisk og kostnadsmessig å tilfredsstille kravene til innendørs støynviå i denne sonen. Ved søknad om dispensasjon fra kravet vil dette være et argument som skal vektes. Det bør ikke tillates høyere innendørsnivåer enn 35 $L_{pA,eq,24h}$(db) tilsvarende klasse D i NS 8175.

7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210_2)

I disse områdene tillates ikke oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager).

Forbudet omfatter også bruksendring til slike formål og utvidelser som øker antall boenheter. Unntak gjelder bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygg uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres. Kravene til innendørs støynivå jamfør T 1442 skal tilfredsstilles.

Som del av søknad om tillatelse til tiltak jf. PBL § 20-1 for oppføring av nybygg skal det utarbeides støyfaglig utredning i samsvar med anbefalinger i T 1442. Tilsvarende gjelder tilbygg av rom med støyømfintlig bruksformål.

Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.

Ved søknad om dispensasjon vil eventuelle endringer i støybildet over tid bli tillagt vekt. Likeså vil behov for bosted på gårdsbruk i drift bli tillagt vekt

Bruksendring fra ikke støyømfintlige bruksformål til rom for kortvarig fritidsutleie kan vurderes etter dispensasjonssøknad.

Omfang av støyfaglig utredning tilpasses det aktuelle tiltak.

I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål tilstrebes lagt mot stille side. Tilsvarende gjelder uteoppholdsareal, veid opp mot andre krav til kvalitet på uteplass jf. tekniske forskrifter.

7.1.3 Gul støysone (H 220)

I disse områdene tillates oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse i henhold til avsatt arealbruksformål såfremt kravene til innendørs støynivå jf. retningslinje T-1442 tilfredsstilles.

Tilsvarende gjelder tilbygg, ombygging og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål.

I områder med plankrav kreves støyfaglig utredning som del av reguleringsplan jf. T 1442.

Ved fastsettelse av støykrav i reguleringsbestemmelsene skal eventuelle avvik fra støygrenser i T 1442 for uteplass og støy utenfor rom med støyfølsomt bruksformål vurderes ut fra retningslinje for behandling av dispensasjonssaker i gul støysone jf. nedenfor.

Krav til dokumentasjon i enkeltsaker uten plankrav:

Nedre del av gul sone (Lden = 52-56 dB(A))

Sammen med byggesøknad skal foreligge en bekreftelse fra kompetente foretak på at innendørskravene i teknisk forskrift er tilfredsstilt, og hvilke eventuelle ekstratiltak som er prosjektert for å kunne overholde kravene.

I denne sonen vil hus som bygges etter tekniske forskrifter normalt tilfredsstille krav til innendørs støynivå uten særskilte tiltak, evt. under gitte forutsetninger

Støynivå utenfor rom med støyfølsomt bruksformål må synliggjøres. Det må foreligge bekreftelse på at grenseverdiene i T 1442 er tilfredsstilt, eventuelt begrunnelse for avvik.

Øvre del av gul sone (Lden = 57-62 dB(A))

Oppføring av nybygg, tilbygg, ombygging og bruksendring til støyfølsomme bruksformål krever støyfaglig utredning i samsvar med anbefalingene i T 1442.

Jamfør PBL § 21-3, 2.ledd skal Forsvarsbygg varsles som berørt interessent ved søknad om tiltak. Støyfaglig rapport skal være en del av grunnlagsmaterialet som oversendes i varselet.

Retningslinjer for vurdering av enkeltsaker, herunder dispensasjonssaker:

Nedre del av gul sone (Lden = 52-56 dB(A))

Oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse kan normalt tillates. I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål tilstrebes lagt mot stille side. Ivaretakelse av støygrenser for uteplass vurderes mindre relevant jamfør støynivået i sonen og pga det spesielle støybildet man har ved en militær flyplass med normalt kun 2 flygeøkter per dag.

Øvre del av gul sone (Lden = 57-62 dB(A))

Oppføring av ny støyømfintlig bebyggelse må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Ved vurderingen vektlegges vurderingskriterier gitt i T 1442, pkt. 4.3.5. I tillegg vektlegges type formål, støynivå på den aktuelle tomt og hvorvidt tomta har andre, mer lokale støybelastninger som gjør den mindre egnet til formålet. Skole - og barnehagebygg frarådes. En skal også hensynta Forsvarets evt. fremtidige utvidelsesbehov i de tilfeller Forsvaret fraråder med bakgrunn i dette.

I de områder hvor det er mulig å oppnå skjermingseffekt av bygning, skal rom med støyfølsomme bruksformål legges mot stille side. Tilsvarende gjelder uteoppholdsareal, men da veid opp mot andre krav til kvalitet på uteplass, jf. tekniske forskrifter, og det spesielle støybildet man har ved en militær flyplass med normalt kun 2 flygeøkter per dag.

7.2 Hensynssone sikring (hinderflater) (§11-8, tredje ledd, bokstav a) (H130)

Sonen viser område med hinderrestriksjoner.

Innenfor en avstand på 150 m fra rullebanens senterlinje må terrenget være flatt. Utenfor dette stiger et restriksjonsplan med en helning på 1:7 inntil en høyde på 45 m høyere enn rullebanen. Derfra er restriksjonsplanet flatt i en radius på 4 km fra rullebaneendene. Ingen bygg eller anlegg tillates å bryte restriksjonsplanet.

I lengderetningen må rullebanen være flat i hele rullebanens lengde + 60 m i hver ende. Herfra stiger restriksjonsplanet med en helning på 1:50 i en avstand på 15 km fra rullebanens endepunkt.

Det vises til figur Prinsipper for fastsettelse av flyoperative hinderflater i planbeskrivelsen pkt 4.5.2.

7.3 Hensynssone fare (§11-8, tredje ledd, bokstav a)

7.3.1 Faresone eksplosjonsrisiko (H350)

Sonene viser områder med eksplosjonsrisiko.

Hensynssonen er inndelt i 3 soner i økende avstand fra lager med eksplosiver. For de 3 sonene gjelder følgende bestemmelser:

Sone 1. Det tillates ikke etablering av bygninger, vei, bane, eller annen trafikklinje for offentlig ferdsel som ikke har tilknytning til virksomheten ved Forsvarets anlegg.

Sone 2. Det tillates ikke etablering av bolig- eller hyttebebyggelse eller annen form for bebyggelse som innebærer mulighet for permanent opphold.

Sone 3. Det tillates ikke etablering av boligblokkbebyggelse over tre etasjer, eller annen bebyggelse som gir mulighet for ansamling av et stort antall personer (sykehus, skoler, konsertarenaer, idrettsarenaer o.l.).

7.3.2 Høyspent (H370)

I faresone H370_1 er det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler, barnehager, institusjoner eller anlegg der det skal oppholde seg mennesker. Sonen er innmålt med yttergrense 30 meter fra ytterste tråd målt i horisontalplanet. Sonene fremstilles i eget kartvedlegg.

Dersom det kommer søknader om tiltak i strid med dette, må det søkes om dispensasjon. Ved ønske om etablering av boliger, barnehager, skoler, lekeområder og andre rekreasjonsområder nærmere enn dette må det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Utredningene må da foreslå avbøtende tiltak.

I øvrige fareområder skal det ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse fremlegges beregning av strålingsnivå.

Det tillates ikke nye bolighus, skoler eller barnehager dersom strålingsnivået overskrider 0,4 µT.

Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt som mulig plasseres slik at de får minst mulig strålingsnivå.

7.3.4 Militær virksomhet (H380)

Sonene viser forsvarets skyte- og øvingsfelt. Disse fremstilles i eget kartvedlegg.

Det kan ikke aksepteres faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

Områdene kan fortsatt brukes til sivil aktivitet som farled, fiske og friluftsliv, men ikke samtidig med militær aktivitet. Sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

7.4 Hensynssone - særlig hensyn med angivelse av interesse (§ 11-8, tredje ledd, bokstav c)

7.4.1 Kulturmiljø og kulturlandskap i rød støysone (H570)

Sonen viser kulturhistorisk verdifull gårdsbebyggelse og særpreget miljø, herunder landskapsverdier som søkes bevart.

Gårdsbebyggelse som tilbys innløsing på grunn av støy, bør så langt som mulig bli stående av landskapsmessige/estetiske hensyn. Tilsvarende gjelder SEFRAK-registrerte bolig- og fritidshus som etter vurdering av kulturminnemyndigheten bør bevares. Det bør vurderes om boliger fortsatt kan brukes til ferieformål eller annen hensiktsmessig bruk.

Lokalt viktige bygninger har følgende bygningsnr: 183397486, 183396668, 183396676, 183396722, 183396730, 183397109, 183397095, 183397168, 183397141, 183407562, 183407554, 183407546, 183407473, 183403451, 183403427, 183403575, 183403613, 183403621, 183403648, 183400339, 183406868.

Bygninger som har lokal verneverdi skal ikke rives, men kan flyttes til områder utenfor rød støysone. Dersom husene ikke kan flyttes av bygningsteknisk årsaker eller innenfor et forsvarlig kost/nytte forhold, kan de omsøkes revet.

Tiltak på lokalt verdifulle eiendommer i rød støysone skal planlegges i samråd med antikvarisk myndighet.

Det kan ikke gjennomføres endringer på bevaringsverdige bygg som hindrer formålet om å ivaretar kulturlandskapet.

Det skal tas hensyn til disse bygningenes kulturminneverdier ved endring eller oppussing av fasade. Ved tiltak som innebærer endring eller oppussing av fasade, skal husets takform, fasader, vinduer, dører og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres.

Bygningen kan på- og tilbygges såfremt dette ikke reduseres bygningens verneverdi. Eventuelle tilbygg må tilpasses eller underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse og materialbruk.

Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

Sonen har samme avgrensning som 7.1.2 Rød støysone 2 (øvrige deler av rød støysone) (H 210_2).

7.4.2 Kulturmiljø og kulturlandskap - Austrått herregårdslandskap (H550)

Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet rundt Austråttborgen.

Sonen angir område der kulturminne- og kulturlandskapsinteressene er dominerende og hvor hensynet til disse interessene skal vektlegges ved tiltak.

Tiltak som forringer kulturlandskapet og alle tilhørende fredete og bevaringsverdige kulturminner og historiske landskapsformer, skal ikke tillates.

Ved søknad eller planer om tiltak innenfor hensynssonen, skal det redegjøres for hvordan kulturmiljøet/landskapet er tenkt ivaretatt.

I reguleringsplanarbeidet for nye boligområder og forvaltning skal bevaringsinteressene tillegges stor vekt.

Det skal være høye krav til arkitektonisk utforming og tilpasning til kulturlandskap ved underordning. Høyde, takform og fargesetting er svært viktige elementer i denne tilpasningsprosessen. Siktkorridorer og siktakser er svært viktige verktøy til å utrede konsekvenser for de svært høye opplevelsesverdiene og at kulturhistoriske formidlingsverdier ikke forringes vesentlig.

Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

7.4.3 Kulturmiljø – Fiskevær Uthaug (H570_6)

Sonen viser det historisk verdifulle kulturmiljøet knyttet til Uthaugs historie som fiskevær.

Sonen angir område hvor hensynet til kulturminneinteressene skal vektlegges ved tiltak.

Ved søknad eller planer om tiltak innenfor hensynssonen, skal det redegjøres for hvordan kulturmiljøet er tenkt ivaretatt.

Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging.

Tiltak som vil på virke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

7.5 Hensynssone båndlegging (§ 11-8 bokstav d)

7.5.1 Automatisk fredete kulturminner (H730)

Automatisk fredete kulturminner. Kulturminnet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredete kulturminner eller framkalle fare for at dette kan skje, uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

7.5.2 Forskriftsfredete kulturminner (H730)

Forskriftsfredete bygninger/anlegg. Disse forvaltes i henhold til bestemmelsene i forskrift om fredning av forsvarsanlegg mv. og kulturminneloven. Dette gjelder Messerschmidthangarer (8 stk.) inne på flystasjonens område, Beltefyllingshus i Lerberen og Tankanlegg på Brekstad.

Tiltak som vil påvirke kulturminner med stor verdi innenfor hensynssonen må omsøkes/forelegges kulturminneforvaltningen til godkjenning.

7.6 Hensynssone bevaring av kulturmiljø (H 570) (§ 11-8 bokstav c)

Kulturminner medtatt i verneklasse 1 i utkast til statlig landsverneplan.

Tiltak som påvirker fredete og varslet fredete kulturminner innenfor hensynssonen skal forelegges kulturminneforvaltningen.

7.7 Hensynssone – videreføring av gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan (§11-8, bokstav f) (H910)

Sone hvor eksisterende reguleringsplaner gjelder. Under kapittel 0.0 Generelle bestemmelser, er det opplistet planer som ikke medtas i denne bestemmelsen. Områdene fremstilles på eget kartvedlegg.

Nummer/plan-ID på den enkelte reguleringsplan vises på plankartet. Disse er også listet opp i tabell bak i dette dokumentet.

ANDRE RETNINGSLINJER FOR SAKSBEHANDLING

Forhold som skal vurderes ved regulering eller utbygging:

ROS-analyse
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS-analysen skal danne grunnlag for reguleringsarbeidet.

ROS skal som minimum inneholde risiko- og sårbarhetsbetraktninger på følgende forhold/tema:

- fare for liv
- helsemessige konsekvenser
- miljøkonsekvenser (herunder konsekvenser for vann og vassdrag, biologisk mangfold, forurensning, landskap, kulturminner, kulturmiljø og friluftsliv)
- infrastruktur
- materielle verdier

ROS skal knyttes til arealet slik det er fra naturens side og forhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging.

Der ROS- analysen viser at sikkerheten ikke er tilfredsstillende, at det er områder innen planens avgrensning og / eller influensområde der tiltaket medfører redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal planen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet eller avvises.

Støy
Krav og retningslinjer for utredning og dokumentasjon i plan- og byggesaker framgår av bestemmelsenes pkt 7.1

Helsevurderinger
I alle reguleringsplaner skal de helsemessige konsekvensene av planforslaget beskrives. I planbeskrivelsen skal det gå klart fram hvordan forholdet til helse er ivaretatt i tiltaket/planen.

Veileder Helse i plan med sjekkliste skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

Kulturminner og kulturmiljø – krav til bevaring (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 7)
Ved regulering skal det avklares om arkeologiske undersøkelser skal gjennomføres i forbindelse med reguleringsarbeidet samt være en del av beslutningsunderlaget.

Kulturminner og bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi skal ivaretas i forbindelse med plan- og byggesaker, grøftegraving og alle andre tiltak som kan medføre inngrep i eksisterende markoverflate. Ved søknader og planbehandling skal eksisterende og planlagte forhold dokumenteres.

Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden http://askeladden.ra.no/sok/, sammen med Kulturminneprognosen, er en viktig del av beslutningsunderlaget i kommunens plan og byggesaksbehandling.

Uteområde for lek og opphold
I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging redegjøres for hvordan områder for lek og opphold er ivaretatt

Områder for lek og opphold skal opparbeides samtidig med utbyggingen av områdene

Biologisk mangfold
I alle byggeområder skal det ved regulering og utbygging foreligge en vurdering av det biologiske mangfoldet i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen. Reguleringsplanen skal vise hvor og hvordan hensynet til biologisk mangfold er ivaretatt. Jf. Lov om naturmangfold.

Med biologisk mangfold menes:
- prioriterte naturtyper
- prioriterte arter
- utvalgte naturtyper, jfr. Naturmangfoldloven
- miljøregistreringer i skog
- vilt

Informasjon om biologisk mangfold er tilgjengelig via nettsiden til Artsdatabanken og Direktoratet for naturforvaltning. Noe informasjon er også tilgjengelig gjennom kommunens kartsystem.

Tilrettelegging for alternativ energi
I alle utbyggingsområder skal alternative energiløsninger vurderes og det skal framgå av planbeskrivelsen, evt. søknad om tiltak hvordan energiforsyningen vil bli løst.

Med utbyggingsområder menes alle områder avsatt til bolig- og næringsbebyggelse.

HENSYNSONE GJELDENDE REGULERINGSPLAN

Detaljering jf. pbl. §11-8 bokstav f)

H910_01	1621199501	Munken hytteområde
H910_02	1621199401	Garten
H910_03	1621200702	Nikolinahaugen
H910_04	1621197901	Breivika boligområde
H910_05	1621201208	Del av Breivika - naustområde
H910_06	1621200705	Storslåttøya småbåthavn
H910_07	1621200707	Nordhavna
H910_08	1621201301	Gjelhaugen
H910_09	1621200903	Storbakken del av gbnr. 59/2
H910_10	1621200803	Ovehaugen
H910_11	1621198503	Stabbursholmen
H910_12	1621199502	Skoglund hytteområde Storfosna
H910_13	1621198902	Pelsdyrfarmanlegg Storfosna
H910_14	1621200703	Steinan, gbnr. 60/2
H910_15	1621200401	Solheimsmyran hytteområde
H910_16	1621200403	Prærieutsikten hytteområde
H910_17	1621198302	Skoleområde på Storfosna
H910_18	1621200405	Bertelsvika hytteområde
H910_19	1621200603	Tinnvika hytteutleie
H910_20	1621200801	Tinnvika steinuttak
H910_21	1621201002	Langtinden hytteområde
H910_22	1621200407	Dypmyr hytteområde
H910_23	1621200701	Haugen hyttefelt
H910_24	1621201403	Kilen hytteområde
H910_25	1621198504	Djupmyra boligområde
H910_26	1621200704	Storfosen 1 og 2
H910_27	1621200802	Tunnelforbindelse Garten - Storfosna
H910_28	1621198301	Synnøra næringsareal
H910_29	1621201305	Ørland flystasjon
H910_30	1621199202	Ørland Lufthavn
H910_31	1621201401	Ulsetmyra næringsområde
H910_32	1621201202	Hovde gbnr- 66/447
H910_33	1621201203	Hovde Sør
H910_34	1621201102	Del av Uthaug havn
H910_35	1621200402	Utstrand boligområde
H910_36	1621198102	Renovasjonsplass på Utstrand
H910_37	1621201001	Hårberg
H910_38	1621200807	Utvidelse av ørland kirkegård
H910_39	1621199103	Kirken - Tingvoll
H910_40	1621200901	Del av Brekstad sentrum

H910_41	1621199701	Reksterberg
H910_42	1621198304	Brekstadbukta Bruholmen
H910_43	1621201201	Yrjarsgate 33 og 35
H910_44	1621199102	Hovde I
H910_45	1621196601	Hovde I
H910_46	1621198702	Endring på del av hovde II
H910_47	1621200804	Del av Brekstad sør
H910_48	1621198901	Brekstad sør
H910_49	1621199101	Brekstad Vestre - (mot kirken)
H910_50	1621201204	Underhaugen I
H910_51	1621200001	Brekstad sentrum
H910_52	1621200201	Døsvik småbåthavn
H910_53	1621198303	Opphaug I
H910_54	1621198002	Røstadhaugan I
H910_55	1621201004	Røstadhaugan II
H910_56	1621200205	Rusasetvatnet
H910_57	1621198701	Eiendommen Bakken 81/25
H910_58	1621197602	Ottar Åstum - Skaret
H910_59	1621201205	Skogly boligfelt
H910_60	1621199901	Skoglund travbane
H910_61	1621200706	Austrött golfbane
H910_62	1621198001	Friluftsområde ved Austrött
H910_63	1621197601	Ottersbo I
H910_64	1621197801	Ottersbo II
H910_65	1621198104	_1 Ottersbo III-samleveg justert
H910_66	1621198104	Ottersbo III
H910_67	1621201101	Del av Ottersbo III - 5 boligtomter
H910_68	1621198104	Ottersbo III
H910_69	1621201302	Ottersbo pukkv - utvid området
H910_70	1621200501	Nordsjøhaugan hytteutleie
H910_71	1621198103	Hovde II
H910_72	1621200002	Vegforbindelse mellom Kråkvåg og Storfosna
H910_73	1621200101	Sankt Hans Holet skytebaneanlegg
H910_74	1621201402	Brekstad vestre næringsområde
H910_75	1621198601	Brekstad vestre (boligområde)
H910_76	1621200602	Opphaug Telestasjon
H910_77	1621199201	Uthaug sentrum
H910_78	1621200504	Lerbern Barnehage (futura)
H910_79	1621199002	Del av Lørbern (steinbruddet)
H910_80	1621200902	Del av Reksterberg II - Reksterfaret 3a og 3b
H910_81	1621197401	Opphaug sentrum
H910_82	1621200601	Storslåttøya
H910_83	1621198505	Brekstad Vestre
H910_84	1621198502	Pelsdyrfarmanlegg ved Karlsenget

HENSYNSONE BÅNDLEGGING

Båndlegging jf. pbl. §11-8 bokstav d)

H720_1	Dyrefredningsområde Kråkvågsvaet
H720_2	Naturreservat Grandefjæra
H720_3	Dyrefredningsområde Innstrandfjæra
H720_4	Dyrefredningsområde Hovsfjæra
H720_5	Landskapsvernområde Austrått fort
H720_6	Landskapsvernområde Austrått borgparken
H730_1	Tankanlegg Brekstad
H730_2	Nøkkelhaugen
H730_3	Kjeungskjær fyr

HENSYNSONE BEVARING

Angitt hensyn jf. pbl. §11-8 3.ledd bokstav c)

H570_1	Tinnen husmannsplass
H570_2	Buffersone rundt Nøkkelhaugen
H570_3	Kulturlandskap Ryggamyra
H570_4	Buffersone rundt Kjeungskjær fyr
H570_5	Buffersone rundt Kjeungskjær fyr
H570_6	Fiskevær Uthaug
H550	Austrått herregårdslandskap

Opprettelse av hensynssone på gårdsnr. 82, matrikkelgården Austrått (ref. plankart hensynsone H550)

Bakgrunn

Ørland kommune gjennomfører nå en revidering av kommuneplanens arealdel. Dette med bakgrunn i de samfunnsmessige endringene og befolkningsøkningen som kommer med anleggelsen av det norske luftforsvarets hovedbase på Ørland.

En naturlig konsekvens av basevedtaket er en økning i utbyggingssaker, både fra boligutbyggere, grunneiere og annet næringsliv. Samtidig blir store deler av Ørlandet påvirket at flystøy fra de nye kampflyene F35. Dette fører til begrensninger både på attraktive boligområder og friområder i støysonen, og mer press på de arealene på Ørlandet som ikke er støyutsatt.

Behov

En god regel for forvaltning og næringsutvikling er at man ikke skal slå i hjel en resurs i forsøket på å skape en annen. Austråttområdet er Ørlandets viktigste rekreasjonsområde og kulturhistoriske opplevelsessone. Herregårdsbygningen og det omkringliggende kulturlandskapet er blant Norges viktigste kulturmiljøer. Dette er Ørlandets udiskutabelt største attraksjon for turister.

Ørland kultursenter har nå startet opp et utviklingsprosjekt som skal registrere og tilgjengeliggjøre herregårdskulturens spor i landskapet. Prosjektet kan betraktes som et incentiv for alle lokale aktører innenfor turisme og opplevelsesnæring og som et folkeopplysnings- og folkehelsefremmede tiltak for lokalbefolkningen. Skal vi lykkes med å ivareta både landskapets reiselivspotensiale og tillate mer vekst innenfor boligog annen næring, må den videre utviklingen skje etter en plan. Grensesettingen mellom boligutbygging, næringsutvikling som krever inngrep i landskapet og ivaretakelse av den unike resursen som herregårdslandskapet er, må nedfelles i et mer fast veiledningsdokument enn det som eksisterer i dag.

Historikk

Ørland og Bjugn var fram til på 1870-tallet i hovedsak eid av godseierne på Austrått som er Norges eldste herregård med en historie som strekker seg tilbake til vikingetiden. Som kjerne i Austråttgodset lå selve herregården på over 10 000 mål. Dette området defineres i dag som gårdsnummer 82 eller matrikkelgården Austrått.

Etter at leilendingsgodset var solgt fra på 1870-tallet begynte en ytterligere oppstykking av selve herregården. Dette betød en oppdeling av en eiendom som trolig da hadde hatt uforandrede grenser i over 800 år. Dette pågikk til 1935 da Ørland kommune kjøpte den gjenværende delen av eiendommen som i dag utgjør ca 1500 mål. På denne eiendommen ligger de viktigste kulturhistoriske kjerneområdene på herregården, og omfatter blant annet grunnen som det store hageanlegget fra 1600-tallet lå, og alt areal hvor herregårdsmiljøet bygninger har stått fra vikingetiden og fram til i dag. I tillegg til dette eier kommunen jaktparken Austråttlunden og arealene mellom denne og herregården.

Utviklingsplanen for Austråttområdet
Det arbeides nå med en plan for å kartlegge de særegne, kulturhistoriske sporene 1000 år med herregårdsdrift har etterlatt seg i landskapet. Dette prosjektet omhandler i første omgang en registrering av alle underfunksjonene på herregården som oppdrettsanlegg for gjedde, karper og karrus, herregårdsjegeren, herregårdens fiskere og deres hus og hytter, Norges eldste alléanlegg som gikk gjennom landskapet fram til på 1870-tallet, møllebrukene, enkesetet og mye mer. Dette er underfunksjoner som forteller om den spesielle driftsformen på en herregård og ligger i dag spredt på hele gårdsnummer 82.

Austrått herregård er i dag Ørlandets viktigste rekreasjons- og friområde med tyngdepunkt i Austråttlunden og Rusasetområdet. Det sistnevnte var herregårdens utmark med særegne underfunksjoner dokumentert tilbake til førreformatorisk tid. Målet med registreringsprosjektet er å tilgjengeliggjøre alle de særegne historiske sporene som forsvant med herregårdskulturen på 1870-tallet. For å fremme folkehelse og skape større bevissthet om egen historie ønsker vi derfor å gjøre kulturhistorien leselig og sanselig i hele arealet som en gang var Austrått herregård.

Anbefaling for vedtak og videre utvikling
På gamle Austrått herregård eksisterer det i dag både industri og store boligområder. Det er all grunn til å tro at det også i framtiden vil komme mer av både bolig og næring innenfor denne sonen. Ottersbo er for eksempel en av Ørlandets største byggefelt og ligger inne på herregården. En forvaltning av gårdsnummer 82 må hensynta både behovet for boligutbygging og næringsutvikling samtidig som det må ivareta de viktigste opplevelsesverdiene i landskapet. Det er per i dag for eksempel mulig å bygge ut flere hundre boliger på Ottersbo uten at disse er synlige fra kjerneområdene rundt herregården. Dette gjelder også for andre deler av Austråtteiendommen. Det er allikevel viktig at det settes opp regler for hvor denne utbyggingen skal skje så man skaper forutsigbarhet for grunneiere og næringsaktører som ønsker å investere i området og ivaretar opplevelsesverdiene i landskapet. Man skal ikke stanse utviklingen på gårdsnummer 82, men lede den til de sonene av arealet hvor de kan få spillerom uten å ødelegge de kulturhistoriske verdiene i herregårdslandskapet.

Vi foreslår derfor at gårdsnummer 82, gamle Austrått herregård defineres som en egen hensynssone og at det utvikles en egen veileder for forvaltning av dette landskapet.

Uthaug – Fosens eneste fiskevær etter nordnorsk mønster (ref. plankart hensynsone H570_6)

Beskrivelse av stedets kulturhistorie og kulturmiljø

Ørland inneholder en rekke kulturmiljøer som er preget av drifts- og leveformer som ikke er like vanlig i det øvrige av Midt-Norge. Kommunens to herregårder Storfosen og Austrått ble drevet på en helt særegen måte og dette har etterlatt et vel av bygnings- og landskapsmessige spor i kjerneområdene rundt herregårdene. På samme måte finner man fortsatt rester av Ørlands eldre landsbystruktur fra før storskiftet i 1870-årene da godseierveldet gikk i oppløsning og gårdene brøt ut av fellesskapet og ble spredt.

Oppløsningen av godsene etterlot seg også noen helt særegne kulturmiljøer og en av disse er fiskeværet Uthaug. Uthaug er en gammel gård på Ørland. Vest for tettstedet ligger Trøndelags største gravrøys fra bronsealderen, Nøkkelhaugen. Navnet er en omskriving av den eldre formen ”Miklahaugen” som betyr ”den store haugen.” Det er trolig dette kulturminnet som har gitt Uthaug sitt navn på samme måte som storhaugen ved Prix på Opphaug trolig er utgangspunkt for det stedsnavnet. Midt i Uthaug sentrum ligger også den tidligere husmannsplassen Kirkebakke som rommer tuftene av en middelalderkirke med gravplass. Vi har kun arkeologiske og stedsnavnskilder på denne kirken, men dens påviste eksistens og den enorme Nøkkelhaugen forteller oss at Uthaug har vært et knutepunkt på nordkysten av Ørland fra førkristen tid og i middelalderen.

I 1760 kjøpe Ålesunds største klippfiskeksportør, Hans Holtermann, Austråttgodset. Allerede ti år etter begynte han å berede grunnen for arveutbetaling til sine store barneflokk. Dette gjorde han ved å stykke ut mindre gods fra det store Austråttgodset. Dette var en praksis som familien fortsatte med helt til eiendommen var redusert til selve Austrått hovedgård. I hele Ørland og Bjugn finnes det spor av denne oppstykkingen i smågods. Gårder som Ervik, Mebostad, Balsnes, Hoøya og Uthaug har eller har hatt store herskapsbygninger som forteller om deres kortvarige status som sentrum for et lite gods opprettet til en Holtermann-arving.

Uthaug ble stykket ut med en rekke leilendingsbruk til Hans Holtermanns sønn Anton Ulrik Holtermann i 1774. Det er trolig denne som har gitt navn til gården Ulriksborg og dette kan ha vært den første hovedgården i det lille godskomplekset. Senere ble sentrum for det lille godset flyttet til den nåværende Uthaugsgården og eiendommen ble utviklet til et regulært fiskevær etter mønster vi i dag mest kjenner fra Nord-Norge. Uthaugsgården ble utvidet til en herskapelig væreiergård og tomter ble lagt ut for strandsittere langs stranden. Konsentrasjonen av disse danner fortsatt det som i dag kalles Sjøgata og bukta utenfor denne var fram til 1920-tallet stedets havn. I tillegg til dette lå det spredt strandsitterbebyggelse langs den nåværende Havneveien og langs stranda fra Skarbukta til det fortsatt eksisterende strandsittermiljøet på Nesset.

Mellom 1912 og 1924 ble den nåværende Uthaug havn bygget av væreierfamilien. Dette ble da en av Trøndelags beste fiskerihavner. Uthaug som fiskevær utviklet seg til et konsentrert landsbypreget miljø fram til de tidlige etterkrigsårene da havna, strandsitterhusene, butikken, postkontoret, fiskemottaket og de øvrige tomtene på stedet ble solgt fra væreiergården. Siden har Uthaug utviklet seg som et regulært tettsted i Ørland. På tross av at fiskeværet gikk i oppløsning som eiendom er fortsatt dette kulturmiljøet veldig godt bevart. Uthaugsgården drives i dag som et museum med en av Norges best bevarte samlinger knyttet til et fiskeværs drift og en væreierfamilies levesett. Strandsittermiljøet på Uthaug og Nesset er bevart, men burde underlegges en større innsats for å veilede og inspirere eiere til å skjøtte husene etter antikvariske prinsipper. Bryggemiljøet i Uthaug havn er også velbevart på tross av at flere brygger har blitt revet de siste 30 årene for å gi plass for industri. Noen av bryggene som i dag vender mot Uthaug havn ble flyttet fra den eldre havna i 1920-årene, mens de fleste som den store Guldteigbrygga ble bygget i mellomkrigstiden. Det er i dag vanskelig å se helheten i fiskeværet Uthaug da området mellom Uthaugsgården, Sjøgata og havna har blitt fortettet med boliger. På tross av dette er Uthaug en av landets best bevarte fiskevær, da de fleste bygningsmiljøene som knyttet seg til fiskeværet særegne driftsform er intakt.

Veileder for hensynssone kulturmiljø på Uthaug

Kulturminner fra før 1537 som Nøkkelhaugen og middelalderarkeologien rundt kirkestedet er ivaretatt i lov om automatisk fredning av kulturminner og håndheves av riksantikvaren. Den viktigste delen av Uthaugs øvrige kulturmiljø er det som knytter seg til stedet særegne status som fiskevær fra slutten av 1700-tallet til utgangen av siste verdenskrig. Bygninger og strukturer innenfor hensynssonen som er eldre enn 1945 bør derfor underlegges en ekstra skjønnsvurdering i tilfelle søknader om rivning eller ombygging. For å kunne utvikle en mer spesifikk veileder som er tydeligere på kulturverdiene bør det gjennomføres en registrering av kulturminner innenfor den definerte hensynssonen.

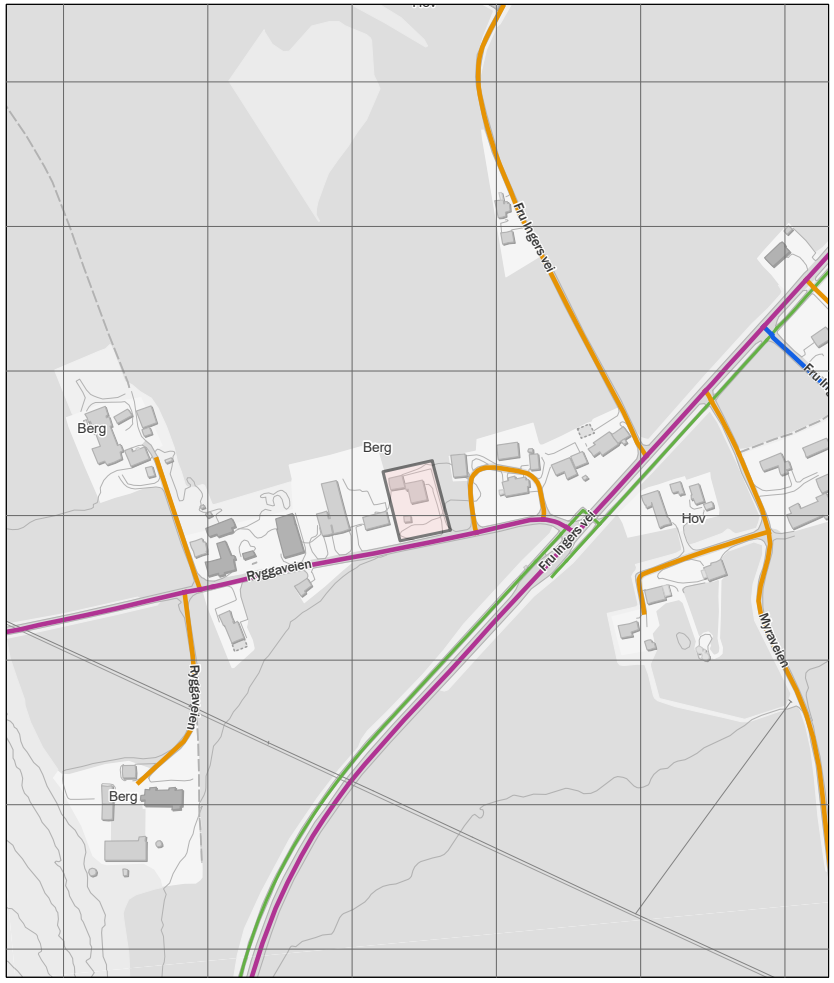
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Ørland
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 178/42/0/0
Adresse: Ryggaveien 9, 7140 OPPHAUG

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04/06/2025



Nr. 1633 a.
PÅ LAGER SEM S SKJEMPES ½ DSD
9–55.

Avskrift
Godkjent til innføring i panteboka

18/1-54
18/1-54

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruks- og Bustadbank av 30. oktober 1947.

Lørdag, den 16 januar 1954 holdt Småbruks- og Bustadnemnda skylddelingsforretning over gården Berg.

g.nr. 78. br.nr. 5. av skyld mark 3,32 i Ørland.

herred. Forretningen er forlangt av Johan J. Breting. Opphaug.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Av utvalgets medlemmer har samtlige. gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) For selgeren Johan Breting og kjøperen Sverre Pettersen, Naboen Birger Berg var innkalt og møtte og påviste merkene.

Som formann fungerte nemndas formann hr. Arne Nikkelhaug.

Over de ¤ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse.**[4])

Den fraskilte del ligger i eiendommens vestre del og grenser i sør mot riksvegen Opphaug – Brekstad, i vest mot Birger bergs eiendom og mot nord og aust til hovedbruket.

Grenselina går ut fra en i dag nedsatt stein i tomtas sørvestre hjørne og går så i nordlig rettning i en lengde av 43 m. til nedsatt stein, videre i austlig rettning i en lengde av 35 m. til nedsatt stein, videre i sørlig rettning i en lengde

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ¼ 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.
den 19
N. N.»
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at hefteisen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som hefteisen skal hvile på (lovens § 5).

av 43 m. til nedsatt stein, videre i vestlig rettning i en lengde av 35m. til utgangspuntet.

Tomta utgjør 1,5 dekar.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei.

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare.

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Intet nytt felleskap.

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.04

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ok. mk. 3 2 8

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) F r e d t u n .

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Sverre Pettersen. Opphaug. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ørland. 16/1. 1954.

Oddvar Berg
Martin Solli

Antatt til tinglysing 19. januar 1954
A. Pettersen
Sfm

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 78 br.nr. 42

Gnr. 36 Bnr. 42 1955

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen (S-T)

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlige veger.

(Jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16-3-1935.)

2082
7-11-55

ERKLÆRING

Undertegnede Sverre Pettersen

eier/bruker av eiendommen Fredtun gnr. 78

bnr. 42 i Örland herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge en kloakkledning

gjennom riksveg nr. 685

vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller trafikken.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Kryssingen bör skje mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning. Helserådets og eventuelt nedenforliggende grunneieres samtykke må ledningseieren selv innhente.
   Gröften gjöres smalest mulig og ved gjenfylling må massene stampes godt.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes i gang før nærværende erklæring er tinglyst, når dette kreves av vegvesenet.[1])

Opphaug den 4/11 55
Sverre Pettersen

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som hefte på eiendommen.

Til vitterlighet
vegtilsynsmann

Opphaug den 4/11 55
Sverre Pettersen

[1]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

E. KONGSVINGER 1000 9-54

Vegsjefen i Sör-Tröndelag fylke

1828-55
Øm/Gå.

Trondheim, den 17. juni 1955.

Herr Sverre Pettersen,
Opphaug.

Etter Deres søknad av 25. mai 1955
gir en herved tillatelse til å legge en kloakkledning

gjennom riksveg nr. 685
ved km 4,200 fra Brekstad.

Tillatelsen er gitt på omstående vilkår.

Vegvesenets arbeidsanvisninger ved oppsyngmann Samstad
Indre Bjugn må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen være innlevert til
lensmannen i Örland
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst og tinglysingsgjenpart sendt vegkontoret innen 4 måneder fra dags dato.

for vegsjefen

Sendes herr vegtilsynsmannen i Örland for videre ekspedisjon til søkeren.

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

20 JUN

Kommune: 1621 ØRLAND

MÅLEBREV — [ ] uten grensejustering [X] ved grensejustering

Jur.: 43/96
Målebrev nr.: 1338
Evt. mindl. forretnings dato ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	78	42	
	Bruksnavn/adresse: Fredtun		
Areal	1746.9 m²		

Dagbokstempel: Fosen Sorenskriverembete Reg. 29 NOV. 1996 Dagbokn. 3171

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	04.10.1996
Rekvirent	John Bretting
Bestyrer	Asle Ellefsen
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Fredtun" gnr. 78, bnr. 42. Eiendommen "Berg" gnr. 78, bnr. 5 avgir en parsell ved denne justeringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brekstad	29/10-1996	Knut Berg	Asle Ellefsen

Tinglysning

Dagbokstempel	Tinglysningsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr 5571 Tinglyst 29.11.1996 Emb 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 78 | Bnr. 42 | Festenr.

Representasjonspunkt: X 638186. Y -51308. Z

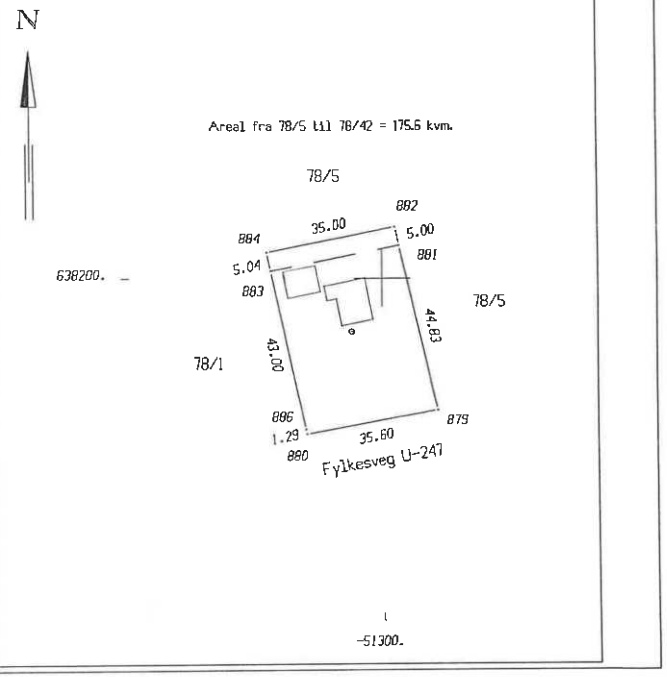
Kartblad: CE133-1-08 [X] Landsnett

Målestokk: 1 : 1000. Areal: 1746.9 m²

MÅLEBREVKART

Jur.: 43/96
Målebrev nr.: 1338

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
882	umerket	638213.61	-51296.48	35.00	
884	jordmrk.	638206.89	-51330.83	5.04	
883	stein	638201.97	-51329.75	43.00	
886	stein	638159.97	-51320.50	1.29	
880	jordmrk.	638159.72	-51320.22	35.60	
879	jordmrk.	638165.08	-51285.19	44.83	
881	jordmrk.	638208.72	-51295.43	5.00	



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2083/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:30

Ø. I. inn. 35 Vg. 1955

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

2083
7-11-55

Private avkjørsler fra riksvegene.
og andre offentlige veger.

ERKLÆRING

Undertegnede Sverre Pettersen eier av eiendommen Fredtun gnr. 78 bnr. 42 i Örland herved, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra rikseveg nr. 685 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørselen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørselen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørselen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Opphaug den 4/11 55
Sverre Pettersen

Til vitterlighet:

LENSMANNEN I ÖRLAND UTSKRIVER
INNSTAD

10-54. 2080. Standard Boktrykkeri

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2083/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:30

Vegsjefen i Sör-Trøndelag fylke. Trondheim, den 17. 6. 1955.

1828-55
Sm/Gå

Herr Sverre Pettersen,
Opphaug.

Etter Deres søknad av 25.5.1955 gir en herved tillatelse til å legge en avkjörsel fra riksveg 685

gjennom

ved km 4,200 fra Brekstad.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Avkjörselen bygges etter anvisning av oppsynsmann Samstad, Indre Bjugn.

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til lensmannen i Örland som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst. og tinglysingsgjenpart sendt vegkontoret innen 4 mndr. fra dags dato.

for vegsjefen
Gulliksen

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

Opphaug den 4/11 55
Sverre Pettersen

Til vitterlighet:

LENSMANNEN I ÖRLAND UTSKRIVER
BREKSTAD

Sendes herr vegtilsynsmannen i Örland for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

20 JUN

Nedk. småbruk.

Nr. 41. a.
forlagt av SEM & CHRISTENSEN a. Oslo
Enerett 6-52.

Til innhefting i panteboka.

10 9
19-1-54

Skjøte.

Undertegnede Johan J. Bretting. Ørland.

født 16/1. 1910.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Sverre Pettersen. Ørland.

født 12/4. 1930.
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Fretun.

g.nr. 78. *br.nr.* ... *av skyld mk* 0,04 *i* Ørland *herred*[1])

matr.nr. ... *i* ... [1])

for en kjøpesum stor kr. avtatt verdi Kr. 700.00

som er avgjort på omforenet måte.

Gjerdeplikt påhviler kjøperen.

Ørland *den* 16 januar 1954.

Johan J. Bretting
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Johan J. Bretting *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Birgit Berg Kåre Berg

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godkjent av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

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

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Ørland *den* 16 januar 1954.

Bera Bretting

Til vitterlighet:
1. Birgit Berg
2. Kåre Berg

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/109/63
Attesteringstidspunkt 2025-06-05 10:29

MÅLEBREV — [ ] uten grensejustering [X] med grensejustering

Kommune: 1621 ØRLAND

Lnr.: 43/96

Målebrev nr.: 1338

Evt. midl. forretning dato refer.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	78	42	
Bruksnavn/adresse	Fredtun		
Areal	1746.9 m²		

Dagbokstempel: Fosen Sorenskriverembete Reg. 29 NOV. 1996 Dagbokn. 5571

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	04.10.1996
Rekvirent	John Bretting
Bestyrer	Asle Ellefsen
Forretning	Kartforretning med grensejustering over eiendommen "Fredtun" gnr. 78, bnr. 42. Eiendommen "Berg" gnr. 78, bnr. 5 avgir en parsell ved denne justeringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brekstad	29/10-1996	Knut Berg	Asle Ellefsen

Tinglysning

Dagbokstempel	Tinglysningsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr 5571 Tinglyst 29.11.1996 Emb 053
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr. 78 | Bnr. 42 | Festenr.

Representasjonspunkt: X 638186. Y -51308. Z

Kartblad: CE133-1-08 | [X] Landsnett

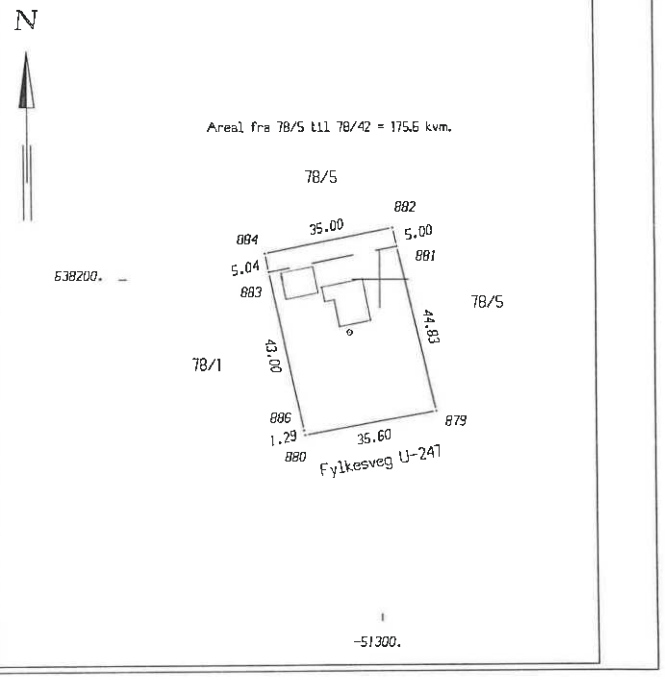
Målestokk: 1 : 1000. | Areal: 1746.9 m²

MÅLEBREVKART

Lnr.: 43/96

Målebrev nr.: 1338

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
882	unerket	638213.61	-51286.48		
884	jordmrk.	638206.89	-51330.83	35.00	
883	stein	638201.97	-51329.75	5.04	
886	stein	638159.97	-51320.59	43.00	
880	jordmrk.	638158.72	-51320.22	1.29	
879	jordmrk.	638165.09	-51285.19	35.60	
881	jordmrk.	638208.12	-51295.43	44.83	
				5.00	



Ryggaveien 9

Nabolaget Opphaug - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Opphaug Linje 451, 558, 559	6 min 0.6 km
Ørland lufthavn	8 min

Skoler

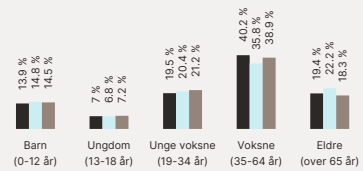
Opphaug skole (1-7 kl.) 204 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Ørland ungdomsskole (8-10 kl.) 178 elever, 10 klasser	7 min 4.8 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	11 min 9.8 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	45 min 53.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Opphaug	749	356
Ørland kommune	10 371	5 486
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Opphaug naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.6 km
Futura barnehage (1-5 år) 117 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Opphaug Post i butikk, PostNord	6 min 0.6 km
Coop Extra Brekstad	5 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

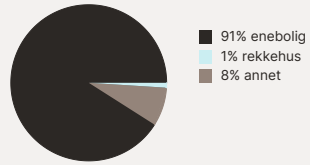
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Sport

Opphaug skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 1 km
Lundavoll ipl Ballspill, fotball	19 min 1.8 km
Fosen Trenings- og kampsportse...	5 min
EasyFit Brekstad	7 min

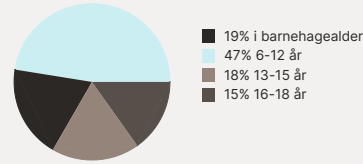
Boligmasse



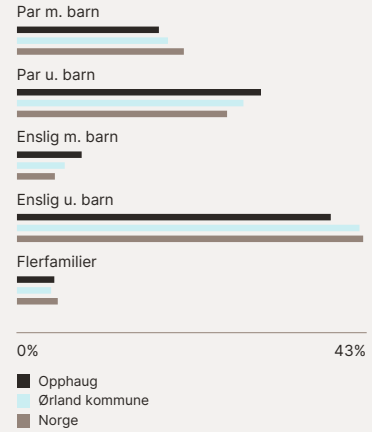
Varer/Tjenester

Libra Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Brekstad	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

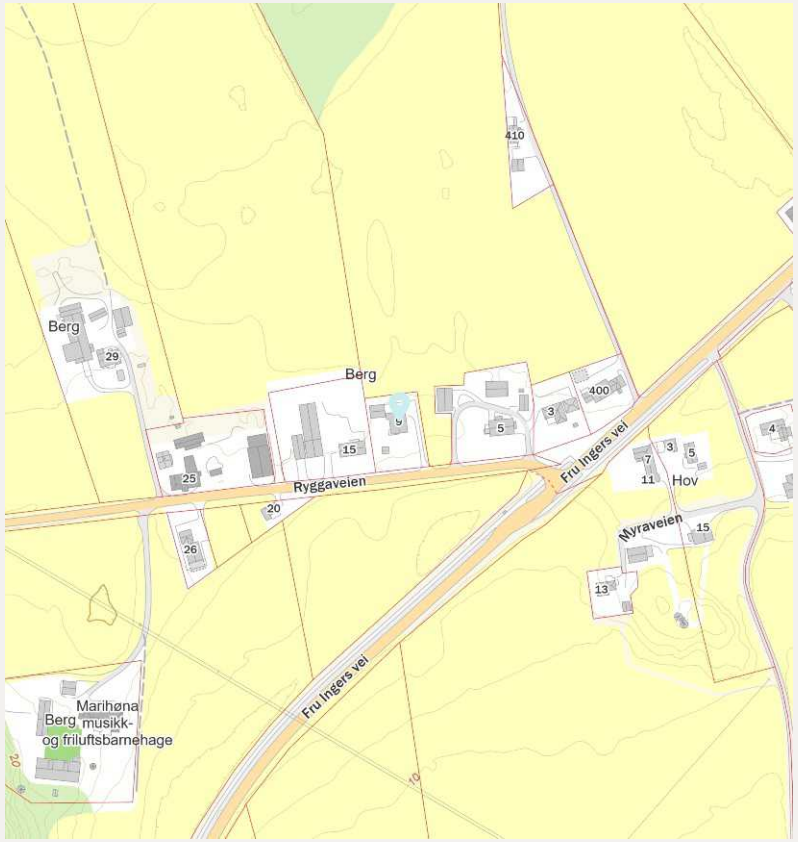


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69250092
Adresse: Ryggaveien 9, 7140 Opphaug
Betegnelse: Gnr. 178, Bnr. 42, Ørland kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 21.06.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no