
HASLELIÅSEN
BOLIGFELT
19 tomter på Nesjestranda
i Molde kommune
SOLID
UTBYGGING AS
EiendomsMegler 1

ET NYTT BOLIGFELT MED MANGE MULIGHETER

Hasleliåsen boligfelt ligger på Nesjestranda i Molde Kommune.
Ca. 200 boenheter fordelt på eneboliger, rekkehus, småhus i kjede og lavblokker.
Her kommer lekeplasser, friområder og natur i umiddelbar nærhet.

Et boligområde for hele framilien.





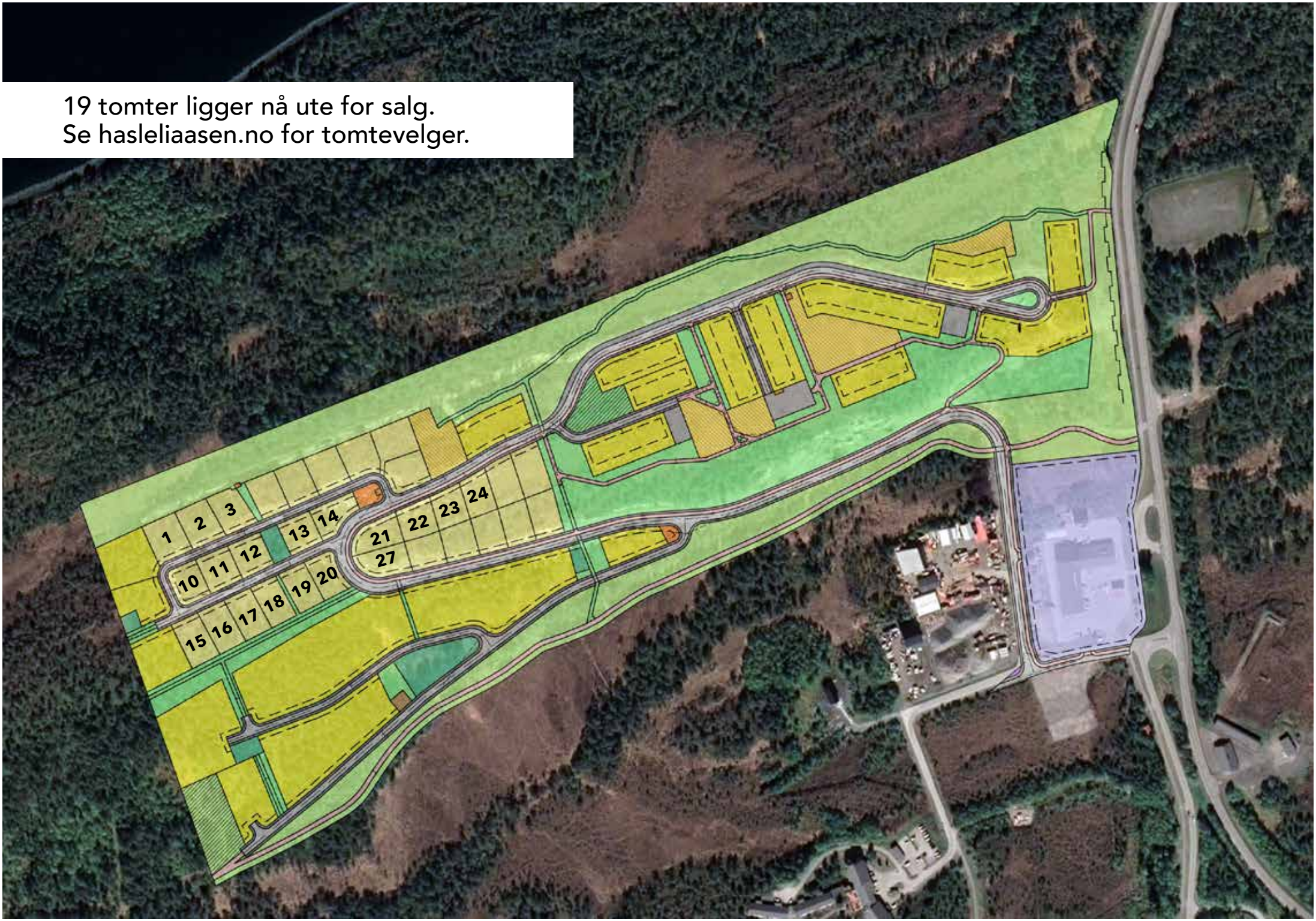




MED NATUREN PÅ ALLE KANTER

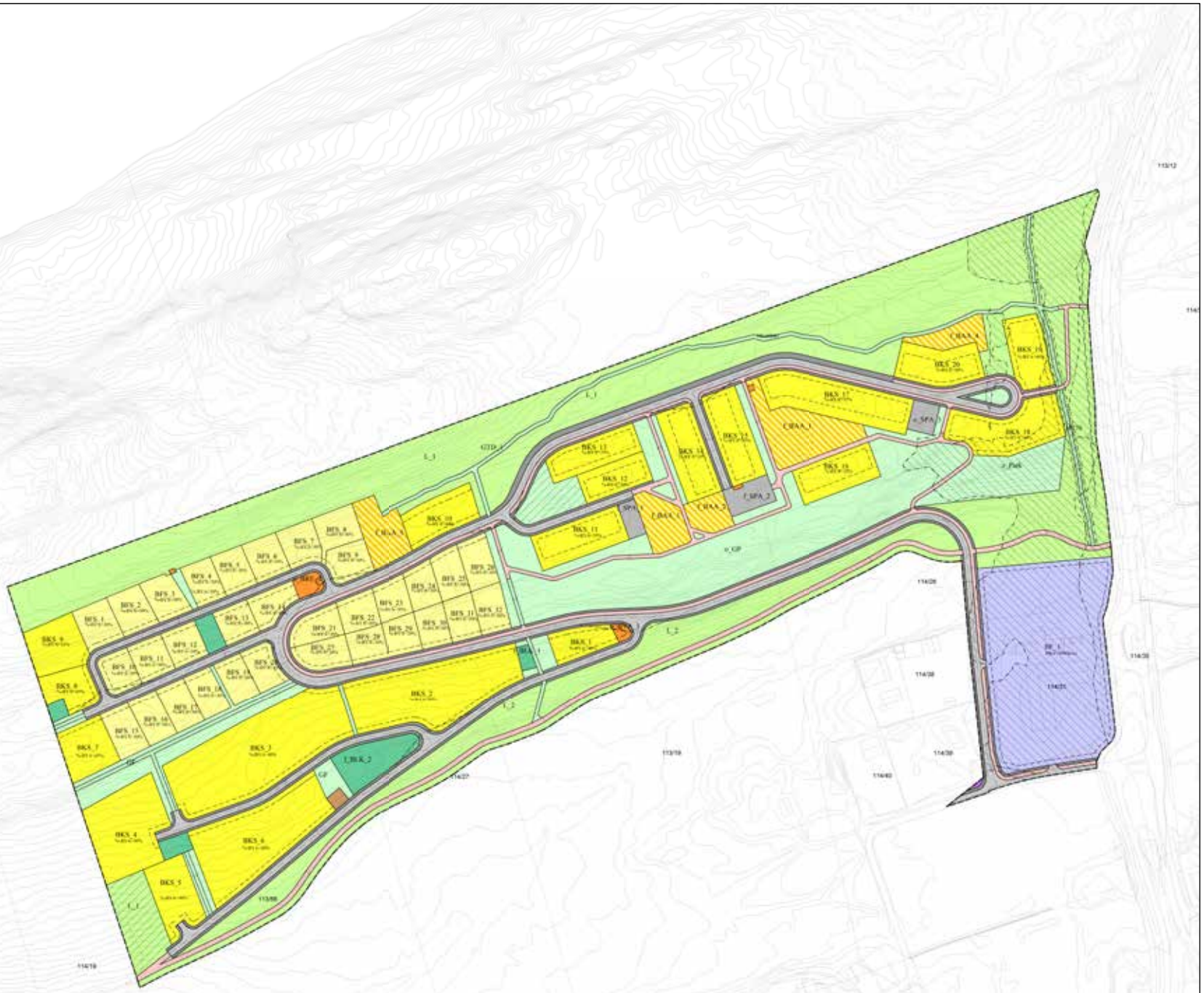


19 tomter ligger nå ute for salg.
Se hasleliaasen.no for tomtevelger.




Molde lufthavn
Molde
Bolsøya
Røvika
HASLELIÅSEN
BOLIGFELT
Nesjestranda
Hovdenakken
Røbekk
Veøya
Sekken
Tussentunnelen
64
E39
662

PLANKART
PLANBESTEMMELSER
OG KJØPSBETINGELSER:



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Forretninger
- Industri
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Parkering
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Park
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Reguleringe- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm

Mindre endring	Plannummer
HASLELIÅSEN	**202015**

Kartopplysninger

Konsulent	Molde Kommune	Lovgrunnlag	PBL 2008
Kilde for basiskart	Gisline	Målestokk	1:1 000
Dato for basiskart		0 20 40 60 m	
Koordinatsystem	UTM sone 32 / Euref 89		
Høydegrunnlag	NGO 1954		

Behandling etter plan- og bygningsloven	Saksnummer	Dato (fra-til)	Saksbehandler
Forhåndskonferanse			
Varsel om oppstart av planarbeid		06.05.2020	Adrian Barsten
Plan- og utviklingsutvalget (1. gang)			
Offentlig ettersyn (1. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (2. gang)			
Offentlig ettersyn (2. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (3. gang)			
Offentlig ettersyn (3. gang)			
Plan- og utviklingsutvalget (4. gang)			
Formannskapet			
		10.06.2020	**AB**
1. revisjon av plankart			
2. revisjon av plankart			
3. revisjon av plankart			

MOLDE KOMMUNE
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

Underskrift/initialer

Stempel

HASLELIÅSEN

BOLIGFELT

KJØPSBETINGELSER

for Hasleliåsen tomtefelt av 19.08.20, rev. 12.10.2020

Oppdragsnr.: 13200193

Meglerforetak:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054, Torgarden
7434 TRONDHEIM

Beskrivelse av Prosjektet:
HASLELIÅSEN TOMTER er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Disse kjøpsbetingelsene gjelder totalt 19 tomter regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse.

Adresse og matrikkelnummer:
Tomtene har p.t. ikke fått tildelt endelige adresser.
Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 113/56, 114/27 og 113/19/0/0 i Molde kommune.
Tomtene vil bli sammenføyd og deretter fradelt, og hver tomt blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget bruksnummer og endelig adresse.

Tomt:
Hver tomt er eiertomt, og vil få et areal på ca. 909 - 1124 kvm.
Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.
Tomtene er iht. detaljreguleringsplanen markert som
BFS 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, og 27.

Regulering:
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2008-2020 vedtatt 28.05.2009. Eiendommen er vist som Boligområde - framtidig.

Eiendommen omfattes også av detaljreguleringsplan "Hasleliåsen - øst, mindre endring" med bestemmelser vedtatt 12.06.2020 med plan-ID 202015. Planen erstatter plan-ID 201411 "Hasleliåsen boligfelt". Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, samt LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR. Tomtene i disse kjøpsbetingelsene er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS).

Detaljreguleringsplanen har bl.a. følgende bestemmelser:

Parkering jfr. § 1.8
a) For boenheter under 60 kvm må det avsettes 1,5 parkeringsplasser for biler og 1 parkeringsplass for sykkel per boenhet.
b) For boenheter over 60 kvm må det avsettes 2 parkeringsplasser for biler og 2 parkeringsplass for sykkel per boenhet.
c) Parkering skal skje på egen tomt, med unntak for området BKS_16 og deler på BKS_12, der parkering skal skje på felles parkeringsareal f_SPA_1 og f_SPA_2.

d) I tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall.
e) Eneboliger er unntatt fra krav om sykkelparkering.

Frittliggende småhusbebyggelse jfr. § 3.3
a) For områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse tillates en mak. ut-nyttelsesgrad på %-BYA=30%.
b) Maks mønehøyde for bolighus settes til 9 meter og for garasjer til 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
c) Maks gesimshøyde for bolighus settes til 7 meter og for garasjer til 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
d) Maksimal takvinkel settes til 45 grader. Garasjer skal ha lik takutforming som bolighuset.
e) Hvert bolighus må ha minst 50 kvm uteoppholdsareal.

Sandlekeplasser § 3.10.1
a. f_BLK_1 skal være felles sandlekeplass for BKS_1 og BKS_2 og BFS_27-BFS_32
e. f_BLK_5 skal være felles sandlekeplass for BFS_1 – BFS_20.
g. Innenfor området f_BAA_5 skal det etableres felles sandlekeplass for BKS_10 og BFS_21-26. Sandlekeplassen kan inngå i kvartalslekeplassen (jf. § 3.10.2).
k. Sandlekeplassen skal ferdigstilles samsvar med bestemmelsene samtidig med første leilighet som ferdigstilles i området lekeplassen er felles for.
l. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m^2 og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m^2.
m. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.
n. I områdene f_BAA_5 og f_BAA_4 skal lekearealet integreres som naturlig del av landskapet/vegetasjonen. Lekeplassen skal ta vare på områdets naturlige særpreg så langt det er mulig innenfor de grensene satt i bestemmelsene.

Kvartalslekeplasser § 3.10.2
b. Innenfor området f_BAA_5 skal det etableres felles kvartalslekeplass for BFS_1-BFS_32 og BKS_7-BKS_10
d. Kvartalslekeplassen skal ferdigstilles samsvar med bestemmelsene samtidig med første leilighet som ferdigstilles i området lekeplassen er felles for.
e. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m^2 og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
f. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski.
g. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.
h. På de 50 % av kvartalslekeplassen som ikke har krav om stigningsforhold og overflate skal vegetasjon og terrengform bevares. Planering av området og fjerning av vegetasjon tillates ikke uten Molde kommunens samtykke.
i. I områdene f_BAA_5 og f_BAA_4 skal lekearealet integreres som naturlig del av landskapet/vegetasjonen. Lekeplassen skal ta vare på områdets naturlige særpreg så langt det er mulig innenfor de grensene satt i bestemmelsene.

Rekkefølgebestemmelser § 8

Krav vedrørende vegetasjon § 8-1
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for tiltak, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.

Krav til veger, vann- og avløpsledninger § 8.2
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedsegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

Krav før brukstillatelse for tiltak § 8.3
Før det utstedes brukstillatelse for tiltak på enkelttomter og veianlegget, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen/landskapsplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år.

Dette gjelder følgende tiltak (hvis planlagt/nødvendig):
- Sikringsgjerder langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l.
- Gjerde mellom boligeiendom og lekeplass, grønnstruktur, LNF-områder o.l.
- Felles lekearealer
- Støyskjerm/-voll/skjermbelte ved skytebanen i samsvar med støyvurdering
- Rassikring
- Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med utomhusplan.

Kommunal overtagelse av friområder § 8.4
Før friområder overtas av kommunen, skal området opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan/landskapsplan.

Lekeplasser § 8.5
Ferdigstilling av lekeplasser må skje i samsvar med reguleringsbestemmelsene (jf. § 3.9) før det kan gis brukstillatelse. For lekeplasser skal det utarbeides egen utomhusplan iht. § 1.2.

Brannslokkevann § 8.7
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet før forsyning med brannslokkevann er sikret for tiltaket i samsvar med kravene fra Molde brannvesen og de til søknadstidspunktet gjeldende lover og retningslinjer.

Støy § 8.9
Boligbebyggelsen BKS_18-BKS_20 og lekeplassen f_BAA_4 kan ikke igangsettes før det er dokumentert at bebyggelsen vil skjerme området for støybelastning i samsvar med planbestemmelsene og støyrapporten.
Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en prosjektbasert støyprosjektering som viser at kravene oppfylles. Byggeprosessen må oppfølges under hele byggeperioden med støyfaglig ekspertise.
Det kan ikke gis ferdigattest/brukstillatelse for det er dokumentert at støykravene/grenseverdiene overholdes.

Fortau/Overganger § 8.10
Fortau langs Kaptein Dreyers veg og hovedvegen innenfor planområdet samt regulerte fotgjengerfelt må bygges og ferdigstilles sammen med hovedvegen.

Overvannshåndtering § 8.11
Før det kan igangsettes tiltak i området må det foreligge planer for overvanns-håndtering. Planene skal utarbeides for hvert enkelt område BKS og for sammenhengende (dvs. ikke skilt med veg) BFS områdene.
Overvannshåndtering for veg, veganlegg og andre trafikkområder skal utarbeides samlet.
Overvannshåndtering for parkområder og lekeplasser skal vises i en plan.
Overvann skal – der det er mulig – brukes som element i landskapet.

Turveg § 8.12
Før det kan gis brukstillatelse for boliger på boligtomtene BF_1 – BF_20 må turstien som erstatter Hauastien (turveger sør for BKS_8/nor for BKS_2-4) være ferdigstilt.
Turvegen skal også være tilkoblet gamle Hauastien vest for planområdet. Løsninger for dette må utarbeides i samråd med Molde kommune.
Kopi av detaljreguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøper plikter å sette seg inn i og følge de reguleringsbestemmelsene som myndighetene har fastsatt for tomten og for feltet. Dette gjelder særdeles for de bestemmelser som er fastsatt for byggeskikk, fargevalg etc. Kjøper er med dette varslet om at ytterligere bygging innenfor det regulerte området vil skje, og at byggeaktivitet i området må påregnes.

Tillatelse til opparbeidelse av teknisk infrastruktur er gitt 06.05.2019.

Tomt - Vei - vann - kloakk- fiber:
Tomtene leveres grovplanert slik de fremstår ved besiktigelse.
All videre opparbeidelse er kjøpers ansvar.

Tomtene vil være tilrettelagt for å kunne tilknyttes offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.
Tilknytning bekostes av kjøper. Ta kontakt med Molde kommune for pris, se vedlagte gebyrregulativ.

Trekkrør til fiber (TV/internett) er lagt inn til tomtegrense.
Tilknytning og abonnement bekostes av kjøper.

Forurensing i grunn:
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.

Konsesjon:
Erverv av tomten er konsesjonsfritt på visse vilkår, ref. egenerklæring om konsesjonsfrihet.
- tomten må bebygges innen 5 år
- tomten må bebygges slik plansituasjonen forutsetter
Om tomten er godkjent for bolig, så er det ikke tilstrekkelig å oppføre en garasje.

Oversittelse av fristen eller oppføring av bebyggelse i strid med plan vil utløse konsesjonsplikt.

Byggemelding:
Kjøperen er selv ansvarlig for å byggeanmelde samt å fremskaffe bygning-smyndighetenes godkjennelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnad-er i forbindelse med byggeanmeldelse, tilknytningsgebyr m.m. påhviler kjøperne.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest på infrastruktur.

Det er inngått avtale mellom selger og Molde kommune for opparbeidelse av teknisk infrastruktur. Selger og kommune skal samarbeide om etablering av teknisk infrastruktur slik at regulert tomtegrunn blir klargjort for bygging i samsvar med reguleringsplanen.
Utbygging av infrastrukturen vil skje i minst to byggetrinn.

Dersom ferdigattest på infrastruktur ikke foreligger vil et beløp fra oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av §47 garanti eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning
Se annonse på www.hasleliasentomter.no, www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Økonomi

Pris
Se prisliste.

Finansiering
Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.
Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.
EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.
Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:
Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift, 2,5 % av kjøpesum	Se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr. 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr. 585,-
- Fradelingskostnad	kr. 4.400,-
- Oppmåling	kr. 25.000,-

Tilknytning og abonnement TV/internett bekostes av kjøper.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.
Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kommunale avgifter og ligningsverdi:
Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som

til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).
Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Velforening:
Selger har inngått utbyggingsavtale med Molde kommune.
Feltet, og dermed lekeplasser og fellesområder, er delt mellom selger og Molde kommune. All eiendom tilhørende fellesarealer, veg og lekeplasser m.m., vil bli overført til Molde kommune.

Pliktig medlemskap i velforening som ev. blir etablert i boligfeltet, kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, som har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, som bestående av alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen.

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Solid Utbygging AS, org.nr: 991 801 561.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger.
Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selger tar forbehold om følgende:
Selgeren tar ingen forbehold om gjennomføring av tomteprosjektet.

Offentlige forbehold:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/panteheftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Overtakelse:
Kjøper kan overta tomten, og starte søknadsprosess og bygging av egen bolig så snart infrastruktur for området er ferdigstilt, og fradeling er gjennomført av kommunen. Dette er beregnet til desember 2020 - februar 2021.

Tomtene er klare for overtagelse når tomtene har fått egne gnr/bnr, og rekkefølgebestemmelse for igangsetting er innfridd, og det er mindre enn 6 mnd. til rekkefølgebestemmelser for brukstillatelse er innfridd. Det må stilles garanti eller holdes tilfredsstillende beløp til brukstillatelse kan gis. Siste frist for ferdigstillelse av infrastruktur og rekkefølgekrav for brukstillatelse er 2. kvartal 2021.

Kjøper vil få 14 dagers varsel om innbetaling av oppgjør.
En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto, og ev. pantedokument er mottatt av megler.

Heftelser:
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Da tomten er under fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. F.eks rettigheter knyttet til rør- og ledningsnett.
Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:
Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av tomt. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt.

Avtalebetingelser:
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andretilgjengelige kilder. Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med detteredusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av §3-7 og 3-8.
En forutsetning for salget er at hjemmel for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egenmarkedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.
Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

Kjøpers undersøkelsesplikt:
Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Transport/endring av avtalen:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.
Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte.
Endring krever selgers samtykke.

Endringer i gebyr/omkostninger:
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Vedlegg til kontrakt:
Gebyrregulativ, grunnbok, og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:
I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.
Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.
Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personvern:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1mn.no/personvern

Meglers vederlag som bekostes av selger (eks. mva.):
Provisjon kr 35.000,- pr. solgte tomt / oppgjørsgebyr kr 3.200,-.

Budgiving:
Ordinære regler angående budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.
Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet.
Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud.
Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.
Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Til orientering:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

KJØPSKONTRAKT

for Hasleliåsen tomtefelt.

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP for Hasleliåsen **Tomt nr. _____**

Kjøpesum iht. prisliste kr _____ + omkostninger iht. prisliste

Hvor oppdaget jeg først prosjektet? ☐ i avisen ☐ i posten ☐ på Finn.no ☐ på Facebook ☐ av kjente

_____

Eventuelle forbehold:

_____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i v/ **Tlf.** **E-post:** kr

_____

Lån i v/ **Tlf.** **E-post:** kr

_____

Egenkapital i v/ **Tlf.** **E-post** **kr**

_____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet å telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

☐Ja ☐Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med Sparebank1

☐ Ja ☐Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper plikter å fremlegge en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

For megler: Dato/kl_____Finansiering kr _____bekreftet av _____

BUDGIVER 1	**BUDGIVER 2**
Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr.:
Tlf.:	Tlf.:
E-post:	E-post:
Poststadr:	Poststadr.:
Postnr.: Poststed:	Postnr.: Poststed:
Sted, dato:	**Sted, dato:**
Underskrift	**Underskrift**
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	**Budgiver 2**: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

EiendomsMegler 1



PLANBESTEMMELSER

Vedtatt i Molde kommunestyre sak 72/17, 16.11.2017

Mindre endring vedtatt 12.06.2020

Sist revidert 10.06.2020

MOLDE KOMMUNE

MOLDE KOMMUNE	Plan ID **202015**
Hasleliåsen, mindre endring	

§ 1	**Felles bestemmelser** Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.
§ 1.1	<u>Plantype, planens formål og avgrensning</u> Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart. Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-2. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for boligbygging, med tilhørende teknisk infrastruktur.
§ 1.2	<u>Utearealer</u> For enkelttomter og byggeområder/fellesareal skal det utarbeides utomhusplaner som leveres med byggesøknaden. Utomhusplanen skal være i målestokk på minst 1:500. Den skal vise (hvis relevant): ▪ eksisterende og nye koter og punkthøyder ▪ utforming av uteareal/framtidig terrenget ▪ valg og plassering av planter og trær samt bevaring av eksisterende vegetasjon ▪ plassering og utforming av overvannshåndtering og fordrøyning i planområdet ▪ materialvalg ▪ universell utforming av de ovennevnte tiltak ▪ angivelse av eksisterende trær som skal bevares ▪ tomtegrenser ▪ trapper og støttemurer ▪ biloppstillingsplasser og manøvreringsareal ▪ garasjeplassering ▪ renovasjon For BK områder og friarealer skal det i tillegg vises: ▪ utforming av lekearealet samt plassering av lekeapparater ▪ hvileplasser med utforming og møblering ▪ belysning ▪ utforming av gangarealer ▪ inndeling i private, halvprivate og felles/offentlige arealer

Hasleliåsen, mindre endring

§ 1.3	Universell utforming Prinsippet for universell utforming og tilgjengelighet, jf. gjeldende byggeforskrifter, skal legges til grunn innenfor reguleringsformålene ved utforming av bygninger, adkomst, parkeringsplasser, gangarealer, felles uteareal, lekeplasser o.l.
§ 1.4	Støy a. For planområdet skal det sikres at støynivået ligger innenfor grensene gitt i lov og retningslinjer. Dette skal sikres at grenseverdiene overholdes spesiell for uteareal og lekeplasser. Oppfylling av kravene må dokumenteres. b. Planlagte støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelse vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. c. For områdene BKS_18 og BKS_19 gjelder spesielle bestemmelser (jf. § 3.4).
§ 1.5	Miljø og bærekraft Ved planlegging og opparbeidelse av alle områder innenfor planen skal det legges vekt på løsninger av helhetlig miljø- og ressurstenkning. a. Inngrep i natur og landskap skal minimeres. Andel forseglet areal skal minimeres. Ved behov for fast dekke skal permeable løsninger prioriteres. b. Innenfor planområdet kreves det etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet. c. Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på overflatebaserte løsninger. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel, og samtidig bidra til å skape et best mulig bomiljø. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger med akseptabel vannkvalitet som også er driftsmessig forsvarlige. d. Det tillates solceller og solfangere på byggene. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.
§ 1.6	Kulturminner Dersom det i forbindelse med utbyggingen oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

Hasleliåsen, mindre endring

§ 1.7	Tekniske anlegg a) Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler. b) Nettstasjonen skal plasseres på terreng og tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farge.
§ 1.8	Parkering a) For boenheter under 60 kvm må det avsettes 1,5 parkeringsplasser for biler og 1 parkeringsplass for sykkel per boenhet. b) For boenheter over 60 kvm må det avsettes 2 parkeringsplasser for biler og 2 parkeringsplass for sykkel per boenhet. c) Parkering skal skje på egen tomt, med unntak for området BKS_16 og deler på BKS_12, der parkering skal skje på felles parkeringsareal f_SPA_1 og f_SPA_2. d) I tilfeller det er nødvendig skal det rundes ned til nærmeste hele tall. e) Eneboliger er unntatt fra krav om sykkelparkering.
§ 2	**Reguleringsformål** Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5: Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1) ▪ Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse ▪ Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse ▪ Forretninger ▪ Industri ▪ Energianlegg ▪ Vann- og avløpsanlegg ▪ Renovasjonsanlegg ▪ Lekeplass ▪ Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (Park/Lekeplass og LNF/Lekeplass) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2) ▪ Kjøreveg ▪ Fortau ▪ Gang/sykkelveg

	▪ Annen veggrunn – tekniske anlegg ▪ Tekniske bygg/konstruksjoner ▪ Parkering <u>Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)</u> ▪ Turdrag ▪ Turveg ▪ Friområde ▪ Park <u>Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)</u> ▪ LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
§ 3	**Hensynssoner** Innenfor planområdet er følgende hensynssoner innført, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-6 og 11-8: <u>Sikringssone (PBL § 11-8 a)</u> ▪ Sikringssone - Frisikt <u>Støysone (PBL § 11-8 a)</u> ▪ Støysone – Rød sone iht. T-1442 ▪ Støysone – Gul sone iht. T-1442 <u>Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)</u> ▪ Angitt hensynssone – Hensyn landskap ▪ Angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø
§ 3	***Bebyggelse og anlegg***
§ 3.1	<u>Byggegrenser</u> Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Hvor ikke annet er vist skal plan- og bygningsloven gjelde.

	Garasjer, frittliggende eller kjedet med hus, kan tillates minimum 1 m fra tomtegrense, men ikke innenfor byggegrense mot veg.
§ 3.2	<u>Frittliggende småhusbebyggelse</u> a) For områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse tillates en mak. utnyttelsesgrad på %-BYA=30 %. b) Maks mønehøyde for bolighus settes til 9 meter og for garasjer til 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. c) Maks gesimshøyde for bolighus settes til 7 meter og for garasjer til 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng. d) Maksimal takvinkel settes til 45 grader. Garasjer skal ha lik takutforming som bolighuset. e) Hvert bolighus må ha minst 50 kvm uteoppholdsareal.
§ 3.2	<u>Konsentrert småhusbebyggelse BKS_1-BKS_10 og BKS_18-BKS_20</u> a) For områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse BKS_1-BKS_6, BKS_10 og BKS_18-BKS_20 tillates en mak. utnyttelsesgrad på %-BYA = 40 %, for områdene BKS_7-BKS_9 tillates en maks utnyttelsesgrad på %-BYA = 45 %. b) Områdene kan brukes til rekkehus, kjedehus og lavblokkbebyggelse. c) Maks mønehøyde for bolighus settes til 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det gjelder spesielle bestemmelser for BKS_18 og BKS_19. d) Maks gesimshøyde for bolighus settes til 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det gjelder spesielle bestemmelser for BKS_18 og BKS_19. e) Maksimal takvinkel settes til 45 grader. Garasjer skal ha lik takutforming som bolighuset. f) Det må avsettes minst 50 kvm uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Terrasser og balkonger kan inngå i beregningen. Nærlekeplasser kommer i tillegg.

	g) I områdene BKS_18 og BKS_19 må bygningene være bygd sammenhengende og plasseres slik at bygningsmassen danner en støyskjerm for uteoppholdsareal og lekeplassen. h) I områdene BKS_18 og BKS_19 skal gesimshøyden være på 11 meter og mønehøyden på 14 meter. Gesimshøyden for ark skal være på 13 meter. i) Leilighetene i BKS_18 og BKS_19 må være gjennomgående slik at de kan luftes mot stille side. Alle soverom og andre støyfølsomme funksjoner skal ha vindu mot stille side. j) Endelige tiltak og plassering av bygninger innenfor BKS_18 og BKS_19 skal skje med støyfaglig ekspertise for å sikre løsninger som oppfyller støykravene.
§ 3.4	Konsentrert småhusbebyggelse BKS_11 – BKS_17 a) For områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse BKS_11 – BKS_17 tillates en maks utnyttelsesgrad på %-BYA=35 %. b) Områdene kan brukes til rekkehus og kjedehus der minst 3 boenheter er bygget sammen. c) Maks mønehøyde for bolighus settes til 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. d) Maks gesimshøyde for bolighus settes til 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. e) Maksimal takvinkel settes til 45 grader. Garasjer skal ha lik takutforming som bolighuset. f) Det må avsettes minst 50 kvm uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt. Terrasser og balkonger kan inngå i beregningen. Nærlekeplasser kommer i tillegg. g) Området BKS_16 og den østre delen av BKS_12 er bilfritt og skal ikke ha parkering på egen tomt, men på felles parkeringsareal, jf. § 4.6. h) Det tillates levegg mellom tomtene med en maksimal lengde på 4 meter og en maksimal høyde på 2 meter.

	i) Avgrensning av tomtene med hekk, gjerder, vegetasjon eller terrengtilpasning må skje enhetlig for hver felt og godkjennes av Molde kommune.
§ 3.5	Forretninger I området tillates det etablering av handel med dagligvarer. Samlet areal for handel må være i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for kjøpesenter og den til enhver tid aktuelle fylkesplanen og ikke oversige et areal på 3000 kvm. Det kan tillates bensinstasjon innenfor formålet. Bensinstasjon skal oppfylle alle kraver til sikkerhet satt i lov og retningslinjer. Det skal etableres mellom 1,5 og 4 bilparkeringsplasser/100 kvm BRA og minimum 0,3 sykkelparkeringsplasser/100 kvm BRA. Overvannshåndtering på uteområdene skal skje med åpen infiltrasjon. Arealet skal være utformet med permeable dekk, muligst med belegningsstein i tillegg til bruk av grønne områder/planter/trær. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflyttelseshemmede og bygd i samsvar med normalene. Plassene skal være nærmest hovedinngangen til butikken. Sykkelparkering skal etableres i tilknytting med hovedinngangen til butikken(e).
§ 3.6	Energianlegg Området regulert til energianlegg kan f.eks. brukes til trafo/nettstasjon og andre installasjonen nødvendig for energiforsyning i området. Bygningene skal ha tak og en maksimal mønehøyde på 2,5 meter.
§ 3.7	Vann- og avløpsanlegg Området regulert til vann- og avløpsanlegg kan brukes til pumpehus og andre installasjonen nødvendig for vannforsyning/avløp i området.
§ 3.8	Renovasjonsanlegg a. I området o_BRE_2 skal det etableres returpunkt/miljøstasjon (glass, metall, papp, papir, klær). Containere skal være nedgravd. b. I området f_BRE_1 skal det etableres felles punkt for vanlig renovasjon for feltet BKS_16.

Hasleliåsen, mindre endring

§ 3.9	Lekeplasser a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger. b. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn. c. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i leke areal. d. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser. e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som leke areal. f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som leke areal g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser. h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt. i. Det gis rekkefølgebestemmelser for de enkelte lekearealene i § 8.
§ 3.9.1	Sandlekeplasser a. f_BLK_1 skal være felles sandlekeplass for BKS_1 og BKS_2 og BFS_27-BFS_32 b. f_BLK_2 skal være felles sandlekeareal for BKS_2, BKS_3 og BKS6. Sandlekeplassen kan inngå i kvartalslekeplassen (jf. § 3.10.2). c. f_BLK_3 skal være felles sandlekeplass for BKS_3, BKS_4 og BKS_5. d. f_BLK_4 skal være felles sandlekeplass for BKS_7, BKS_8 og BKS_9.

MOLDE KOMMUNE | Plan ID 202015

Hasleliåsen, mindre endring

	e. f_BLK_5 skal være felles sandlekeplass for BFS_1 – BFS_20. f. Innenfor området f_PL_1 og f_PL_2 skal det etableres felles sandlekeplass for områdene BK13-BK16 g. Innenfor området f_BAA_5 skal det etableres felles sandlekeplass for BKS_10 og BFS_21-26. Sandlekeplassen kan inngå i kvartalslekeplassen (jf. § 3.10.2). h. Innenfor området f_BAA_1 og f_BAA_2 skal det etableres felles sandlekeplass for områdene BKS_11-BKS_14. i. Innenfor området f_BAA_3 skal det etableres felles sandlekeplass for området BKS_15-BKS_17. Sandlekeplassen kan inngå i kvartalslekeplassen (jf. § 3.10.2) j. Innenfor området f_BAA_4 skal det etableres felles sandlekeplass for områdene BKS_18-BKS_20. k. Sandlekeplassen skal ferdigstilles samsvar med bestemmelsene samtidig med første leilighet som ferdigstilles i området lekeplassen er felles for. l. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m². m. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen. n. I områdene f_BAA_5 og f_BAA_4 skal lekearealet integreres som naturlig del av landskapet/vegetasjonen. Lekeplassen skal ta vare på områdets naturlige særpreg så langt det er mulig innenfor de grensene satt i bestemmelsene.

	o. I områdene f_BAA_1, f_BAA_2 og f_BAA_3 skal lekearealet inngå i en helhetlig parkutforming (jf. § 5.4).
§ 3.9.2	Kvartalslekeplasser a. f_BLK_2 skal være felles kvartalslekeplass for BKS_1-BKS_6 b. Innenfor området f_BAA_5 skal det etableres felles kvartalslekeplass for BFS_1-BFS_32 og BKS_7-BKS_10 c. Innenfor området f_BAA_3 skal det etableres felles kvartalslekeplass for områdene BKS_11-BKS_20 d. Kvartalslekeplassen skal ferdigstilles samsvar med bestemmelsene samtidig med første leilighet som ferdigstilles i området lekeplassen er felles for. e. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m² og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale. f. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski. g. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen. h. På de 50 % av kvartalslekeplassen som ikke har krav om stigningsforhold og overflate skal vegetasjon og terrengform bevares. Planering av området og fjerning av vegetasjon tillates ikke uten Molde kommunens samtykke. i. I områdene f_BAA_5 og f_BAA_4 skal lekearealet integreres som naturlig del av landskapet/vegetasjonen. Lekeplassen skal ta vare på områdets naturlige særpreg så langt det er mulig innenfor de grensene satt i bestemmelsene. j. I områdene f_BAA_1, f_BAA_2 og f_BAA_3 skal lekearealet inngå i en helhetlig parkutforming (jf. § 5.4).
§ 3.10	Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål

	a. Områdene f_BAA_1 til f_BAA_3 skal kombinere formålene park og lekeplasser. b. Områdene skal inngå i en felles landskapsplan for friområdene i østre delen av reguleringsområdet. c. Lekeplassene innenfor formålet skal oppføres i samsvar med bestemmelsene satt i § 3.10. Lekeplassene skal passes inn i en sammenhengende struktur med parken og kan bruke deler av eller hele området. d. Innenfor området f_BAA_3 og o_GP kan det legges til rette for areal til kvartalshager for beboere i området. Dette skal inngå i felles plan for parkområdet. (jf. § 5.4) e. Områdene f_BAA_4 og f_BAA_5 skal kombinere formålene LNF og lekeplasser. f. Lekeplassene innenfor området f_BAA_4 og f_BAA_5 skal passes inn i det gitte landskapet og bruke naturlige elementer som finnes på stedet.
§ 4	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
§ 4.1	Kjøreveg a. Kjøreveger skal prosjekteres og utformes i samråd med Molde kommune innenfor regulert vegformål. b. Ved utbygging av vegene skal terrenginngrep minimeres. c. Kjørevegen som har tilknyttet fortau skal være belyst i samsvar med krav om belysning av veger. Belysningen skal også belyse fortauet slik at kravene for universell utforming oppfylles.
§ 4.2	Fortau a. Fortau skal opparbeides i regulert bredde på 2,5 meter med fast dekk. Fortauet skal så vidt mulig opparbeides i hht. kravene for universell utforming. b. Fortauet skal belyses (jf. § 4.1.) og bruke ledelinjer mot veg og bebyggelsen.

	c. Regulerte fotgjengerfelt over hovedvegen skal være opphøyd og ellers utformet i samsvar med veileder V127 fra Statens vegvesen. Det er krav om universell utforming, særskilt når det gjelder varslingsfelt og alle overganger skal være belyses etter prinsippet intensivbelysning. d. Regulert fotgjengerfelt veg innkjøringen til forretningsområdet skal være utformet i samsvar med veileder V127 fra Statens vegvesen. Det er krav om universell utforming, særskilt når det gjelder varslingsfelt og alle overganger skal være belyses etter prinsippet intensivbelysning.
§ 4.3	Gang-/sykkelveg a. Gang- og sykkelveger (SGS_2) skal ha en bredde på minst 3 meter, men kan - når det under prosjekteringen anses som nødvendig - utvides til 4 meter. b. Der gang- og sykkelvegen skal brukes som utrykningsveg/leveringsatkomst til boliger i områdene BKS_12 og BKS_16 skal bredden være på minst 4 meter. Atkomsten skal sperres med manuell pullert eller automatisk nedsenkbar pullert. c. Gang- og sykkelvegene skal inngå i en felles landskapsplan for friområdene i østre delen av reguleringsområdet. Valg av møblering, belysning, tiltak for universell utforming mm. skal inkluderes i planen. d. Det kan tillates avvik for plasseringen av gang- og sykkelveger hvis det anses som hensiktsmessig i forhold til bevaring av naturlig terreng, vegetasjon, prinsippet for universell utforming og estetikk. e. Gang- og sykkelveger inne i feltet skal være belyst slik at kravene for universell utforming oppfylles. Det skal etableres ledelinjer (naturlig/kunstig) langs traseen. f. Der stigningsforholdene ikke lar seg tilpasse kravene for universell utforming skal det etableres hvileplasser, håndtak o.l. for å tilpasse vegen mest mulig. g. SGS_1 (Folkestien) skal beholdes i sin nåværende form. Den skal kunne brukes for godkjent trafikk knyttet til land- og skogsbruk i området. Atkomsten til SGS_1 skal begrenses med hjelp av manuell pullert eller automatisk nedsenkbar pullert. Bom kan tillates hvis det sikres en åpning på minst 2 meter slik at syklende, rullestol, barnevogn og liknende kan passere uhindret.

§ 4.4	Annen veggrunn – tekniske anlegg Områdene skal benyttes til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak samt nødvendige tekniske installasjoner som belysning/skilt mm.
§ 4.5	Tekniske bygg/konstruksjoner Innenfor området tillates det bygg/konstruksjoner som er knyttet til vann, avløp, strømforsyning, slokkevannforsying og renovasjon.
§ 4.6	Parkering a. f_SPA_1 skal være felles parkeringsplass for tomtene i området BKS_12 som ikke har direkte kjøreatkomst (2 plasser/tomt). Disse plassene skal merkes. Resten av parkeringen kan brukes uten begrensning. b. f_SPA_2 skal være felles parkeringsplass for tomtene i området BKS_18 (2 plasser/tomt). Disse plassene skal merkes. Resten av parkeringen kan brukes uten begrensning. c. o_SPA_3 skal være offentlig parkeringsplass. d. Overvannshådtering i disse områdene skal skje med åpen infiltrasjon. Parkeringsarealet skal være utformet med permeable dekk, muligst med belegningsstein.
§ 5	**Grønnstruktur**
§ 5.1	Turdrag (Hauastien) Stien skal bevares i sin nåværende naturlige beliggenhet og utforming. Det tillates ikke endringer i terrenget/forløpet/vegetasjon utover nødvendig vedlikehold av eksisterende sti.
§ 5.2	Turveg a. Turveger skal ha en bredde på minst 2 meter. Belegningen skal utføres med fin grus. Så langt mulig bør prinsippene for universell utforming overholdes. Det skal etableres ledelinjer (naturlig/kunstig) langs traseen.

	Plassering av turvegen i plankartet er retningsvisende. Der det er hensiktsmessig for å bevare det naturlige terrenget eller for å få til en bedre utforming kan plassering av turvegen tilpasses.
§ 5.3	Friområde a. Friområde skal nyttes til lek og rekreasjon. Det er tillatt med tiltak knyttet til bruken av friområdet som f.eks. hvilebenker, avfallsbeholdere, informasjonsskilt, lys og grill-/bålplass. b. Opparbeidelsen skal skje med minst mulig inngrep i grunn/terreng.
§ 5.4	Park a. Området regulert til park skal inngå i en felles landskapsplan før utbygging av boligområdene kan skje. b. Utbygging/etablering av parkområdet kan skje trinnvis etter en slik samlet plan foreligger. c. Parkområdene skal være offentlige. d. Området skal opparbeides og skjøttes i parkmessig stil og være allment tilgjengelig. Parken skal fungere til rekreasjon og lek. Innenfor parken tillates det hvilebenker, bord, belysning, sykkelstativ, informasjonsskilt, vegetasjon, stier, grillplasser, områder for lek med tilhørende utstyr og områder til kvartalshage. e. Parkarealet skal utformes etter prinsippet for universell utforming.
§ 6	**Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**
§ 6.1	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR Innenfor området L_1 er det ikke tillat med tiltak. Vegetasjon og landskap i området skal bevares. Innenfor området L_2 tillates mindre tiltak som fremmer friluftslivet. Vegetasjon og landskap skal i utgangspunktet bevares. Evt. endringer/inngrep må skje i avtale med Molde kommune. Det kan tillates atkomst til boligområdet BKS_18 gjennom L_2. Dette må skje i samarbeid med Molde kommune.

§ 7	**Hensynssoner**
§ 7.1	Sikringssone frisikt I frisiktsone tillates ikke sikthindrende elementer høyere enn 50 cm over kjørebane og skal for øvrig utformes i hht. Statens vegvesens veinormaler.
§ 7.2	Støysone – Rød sone/gul sone i hht. T-1442 a. Støygrenser i støyretningslinje T-1442/2012 tabell 3 legges til grunn ved utbygging av og bruksendring til bebyggelse med støyfølsomme bruksformål innenfor gul støysone. b. Støyberegningen for området legges til grunn for alle tiltak. Utbyggingen i østre delen av området kan ikke skje før tiltak på skytebanen er gjennomført som beskrevet i støyrapporten. c. Det skal etableres en støyvoll/støyskjerm langs fylkesvegen. Plassering, og lengde skal bestemmes i forbindelse med planlegging av bebyggelsen i områdene BKS_18 og BKS_19. Høyden på støyvoll/-skjerm skal være på minst 2,5 meter.
§ 7.3	Angitt hensynssone – Hensyn landskap Innenfor områdene vist med hensynssone landskap tillates det ikke tiltak. Områdene skal være uberørt og beskyttes under anleggsarbeid mot inngrep. Den såkalte «Haslelisteinen» må bevares. Angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570) Innenfor områdene vist med hensynssone bevaring kulturmiljø tillates det ikke tiltak. Den gamle bygdevegen er en historisk veiminne, med oppmuringer og skjæringer, som skal bevares. Vegen kan benyttes og vedlikeholdes som tursti, men skal ikke utbedres uten samtykke fra regional kulturvernmyndighet. Under anleggsarbeid på tilgrensende areal skal området være beskyttet med gjerde mot inngrep.

§ 8	Rekkefølgebestemmelser
§ 8.1	Krav vedrørende vegetasjon Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse for **tiltak**, og kan bare igangsettes innenfor det området som tillatelsen omfatter.
§ 8.2	Krav til veger, vann- og avløpsledninger Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for trafikkområder, vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terrenginngrep tilsås/beplantes. Terrenget tilrettelegges slik at stedsegen vegetasjon raskt kan etablere seg.
§ 8.3	Krav før brukstillatelse for tiltak Før det utstedes brukstillatelse for tiltak på enkelttomter og veianlegget, skal tilhørende utearealer være ferdig opparbeidet slik det er beskrevet og godkjent i utomhusplanen/landskapsplanen. Dersom bygninger eller områder tas i bruk vinterstid, skal utearealene opparbeides så snart som mulig påfølgende år. Dette gjelder følgende tiltak (hvis planlagt/nødvendig): ▪ Sikringsgjerder langs vegskjæringer mot byggeområder, friområder, fellesareal o.l. ▪ Gjerde mellom boligeiendom og lekeplass, grønnstruktur, LNF-områder o.l. ▪ Felles lekearealer ▪ Støyskjerm/-voll/skjermbelte ved skytebanen i samsvar med støyvurdering ▪ Rassikring ▪ Tilsåing/beplantning og belysning av områder for alminnelig ferdsel skal være gjennomført i samsvar med utomhusplan.
§ 8.4	Kommunal overtagelse av friområder Før friområder overtas av kommunen, skal området opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan/landskapsplan.
§ 8.5	Lekeplasser Ferdigstilling av lekeplasser må skje i samsvar med reguleringsbestemmelsene (jf. § 3.9) før det kan gis brukstillatelse. For lekeplasser skal det utarbeides egen utomhusplan i hht. § 1.2.
§ 8.6	Park

	a. Før områdene BKS_11-BKS_20 kan bygges ut må det foreligge en samlet landskapsplan for områdene regulert til park og områdene regulert til kombinert formål park/lekeplass, gang/sykkelveg, tursti og parkering (jf. reguleringsbestemmelsene) som ligger i eller i dirkete tilknytting til parkområdet. Planen skal utarbeides og godkjennes administrativ i kommunen. b. Utbygging av parken må samtidig med påbegynnelse av første boligprosjektet og det kan ikke gis brukstillatelse før den er ferdigstilt. Utbyggingen kan skje etappevis i samsvar med punkt c). c. Grense for parkområder som skal bygges ut samtidig med feltene trekkes ved a) Avsnitt 1: kjøreveg mellom BKS_14 og BKS_15 b) Avsnitt 2: gang og sykkelveg mellom o_SPA_3 og BKS_18 c) Avsnitt 3: alle områder koblet til BKS_18-BKS_20. Dette inkluderer L2 mellom bebyggelsen i dette avsnittet og gang- og sykkelvegen mot Fv 64.
§ 8.7	Brannslokkevann Det kan ikke gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet før forsyning med brannslokkevann er sikret for tiltaket i samsvar med kravene fra Molde brannvesen og de til søknadstidspunktet gjeldende lover og retningslinjer.
§ 8.9	Støy Boligbebyggelsen BKS_18-BKS_20 og lekeplassen f_BAA_4 kan ikke igangsettes før det er dokumentert at bebyggelsen vil skjerme området for støybelastning i samsvar med planbestemmelsene og støyrapporten. Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge en prosjektbasert støyprosjektering som viser at kravene oppfylles. Byggeprosessen må oppfølges under hele byggeperioden med støyfaglig ekspertise. Det kan ikke gis ferdigattest/brukstillatelse for det er dokumentert at støykravene/grenseverdiene overholdes. Støyvollen langs fylkesvegen må være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boligområdene BKS_18-BKS_20 Støyvollen/støyskjermen på skytebanen må være forhøyd med 3 meter før det kan gis ferdigattest for områdene BKS_18-BKS_20. Planer for tiltaket på skytebanens grunn må sendes Nesjestranda & Skaala skytterlaget/DFS til godkjenning.
§ 8.10	Fortau/Overganger Fortau langs Kaptein Dreyers veg og hovedvegen innenfor planområdet samt regulerte fotgjengerfelt må bygges og ferdigstilles sammen med hovedvegen.

§ 8.11	<u>Overvannshåndtering</u> Før det kan igangsettes tiltak i området må det foreligge planer for overvanns-håndtering. Planene skal utarbeides for hvert enkelt område BKS og for sam-menhengende (dvs. ikke skilt med veg) BFS områdene. Overvannshåndtering for veg, veganlegg og andre trafikkområder skal utarbei-des samlet. Overvannshåndtering for parkområder og lekeplasser skal vises i en plan. Overvann skal – der det er mulig – brukes som element i landskapet.
§ 8.12	<u>Turveg</u> Før det kan gis brukstillatelse for boliger på boligtomtene BF_1 – BF_20 må tur-stien som erstatter Hauastien (turveger sør for BKS_8/nor for BKS_2-4) være ferdigstilt. Turvegen skal også være tilkoblet gamle Hauastien vest for planområdet. Løs-ninger for dette må utarbeides i samråd med Molde kommune.





HASLELIÅSEN

BOLIGFELT



Magnus Magerøy – Eiendomsmegler – 979 88 121 – magnus.mageroy@em1.no

SOLID UTBYGGING AS

EiendomsMegler 1