

RYDET 16 - MORK/VOLDA

Særprega eigedom m/utviklingspotensiale
m/egen strandlinje



VELKOMMEN TIL RYDET 16



FAKTA

Adresse	Rydet 16, 6105 VOLDA	BRA	3920
Prisantydning	Kr 13 500 000,-	Eierform	Eiet
Totalpris	Kr 13 500 000,-	Eiendomstype	Næringseiendom
		Byggeår	1972
		Tomt	8553,5 kvm eiet
		Parkering	På eiga tomt



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Rydet 16!

No har du ei unik moglegheit til å sikra deg ein innhaldsrik og sær s attraktiv næringseigedom med egen strandlinje. Eigedommen ligg på Mork, mellom Furene og Volda sentrum, i Volda kommune – omgitt av vakker natur, skog og maritim atmosfære. Dette er ein stad som kombinerer ro og naturnærleik med enkel tilkomst og gode logistikklysingar.

"Morksenteret" på folkemunne, omfattar mellom anna kontorlokale, pasientrom, storkjøkken, matsal, opphaldsrom, behandlingsrom og badebasseng. Lokala vart tidlegare nytta av Helse Møre og Romsdal som del av den spesialiserte rehabiliteringstenesta, fram til drifta vart avvikla i juni 2023. Siste større påkosting vart gjort i 2009, då fasaden mot vest fekk nye vindauge. Eigedomen har difor eit solid utgangspunkt for vidare utvikling.

Tomta opnar for mange moglegheiter og eignar seg godt for næringsverksemd innan reiseliv, helse og omsorg, konferanse, kursverksemd eller annan aktivitet der tilkomst, utsikt og atmosfære spelar ei sentral rolle. Med berre 10 minutt køyring til Volda sentrum og 20 minutt til Ørsta, er alle tenester og fasilitetar lett tilgjengelege. Næraste flyplass ligg òg innan kort reiseavstand, noko som gir god tilgjenge for både tilsette, kundar og samarbeidspartnarar.

Eigedommar av denne typen og kvalitet kjem sjeldan ut på marknaden. Her får du ei sjeldan ramme for å utvikla noko heilt unikt – anten du ønskjer å vidareutvikle eksisterande bygningsmasse eller skape ein ny destinasjon frå grunnen av.

Velkommen til visning!

Oppdrag

01017224

Eiendom

Rydet 16, 6105 VOLDA.

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 11, bruksnummer 18 i Volda kommune.

Eier

Helse Møre Og Romsdal HF

Prisantydning

Kr 13 500 000,-

Kjøpers omkostninger

Prisantydning kr 13 500 000,-

I tillegg kjem følgjande gebyr:
2,5% dokumentavgift til staten. Kr 337 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
Tinglysinggebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. gebyr: Kr. 13 838 590,-

Vi gjer merksemd på følgjande:
Ovennevnte omkostnader er rekna ut frå kjøpesum tilsvarande prisantydning. Det vert teke forbehold om auke i gebyr.

Total kjøpesum

Prisantydning 13 500 000,-
= sum kr. kr 13 838 590,-

Eiendomstype

Næringseiendom.

Eierform

Eiet.

Arealer

Totalt BRA 3902 kvm.

Bruksareal BRA-I
-1. underetasje: 232 kvm Tekniske rom under svømmebasseng.
Kjeller: 1140 kvm Pasientrom, basseng, garderober og diverse lagerrom.
1. etasje: 1274 kvm Pasientrom, ergoterapi, kontor og møterom.
2. etasje: 1149 kvm Pasientrom, vaktrom, spisesal og kjøkken.
2. etasje: 107 kvm Ventilasjonsrom, heisrom og diverse bi-rom.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan

rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Byggeår

Byggeår: 1972 i følge opplysningar fra Volda kommune.

Byggemåte

I samband med salet er det utarbeidd ei tilstandsrapport utført av ein takstmann/bygningssakkyndig. Rapporten gir ei grundig teknisk vurdering og inkluderer informasjon om eventuelle avvik og risiko for kjøpar.

Vi ber interessentar om å vere spesielt oppmerksame på punkta merkte med TG2 og TG3. Desse angir avvik frå eigedommens normale slitasje, alder og type, eller forhold som bør vurderast for utbetring.

Tilstandsrapporten er ein del av salgsoppgåva og må lesast nøye før budgjeving. Kjøpar overtek ansvaret for informasjonen i salgsdokumenta og kan ikkje påberope seg mangel på forhold som burde vore kjente eller som ikkje er vesentlege for avtalen.

Bygningen er i høve til tilstandsrapporten oppført på følgjande måte: "Morksenteret" på folkemunne med kontor, pasientrom, storkjøkken, matsal, stover og diverse behandlingsrom og badebasseng m.m., ligg på Mork mellom Furene og Volda sentrum.

Lokalene har tidlegare vore brukt som ein del av den spesialiserte rehabiliteringstenesta til Helse Møre og Romsdal, fram til nedlegginga i juni 2023. Siste større påkostning var i 2009 då blant anna vindauga i fasaden mot vest vart oppgradert.

Byggkonstruksjonen, materialbruken og bygningsstandarden er hovudsakleg frå 1973–1975, og anbodspapira for oppføring av bygget er signert 25.04.1973. Nokre delar av lokala er av nyare dato og har blitt oppgradert.

Iht. vedlagte tilstandsrapport, har bygget følgjande primærkonstruksjonar: Grunn og fundament: Plasstøpte betongfundament og golv på grunn.

Etasjeskillere: Plasstøpte betongdekker.

Yttervegger: Plasstøpte betongvegger, utvendig isolert og kledd med singelbelagte sementfiberplater, som trolig er montert i 1992, ut frå lader på dei brune aluminiumsvindauga. I kjellaretasjen er det pussa og malte betongvegger utvendig. Hovudinngangspartiet er kledd med raud teglstein og har ei tilhøyrande

carport med inngang til storkjøkken.

Takkonstruksjon: Plasstøpte betongdekker med utvendig isolering. Innvendige taknedløp med varmekabelspiralar rundt sluk. flatt tak med gesims.

Taktekking: Papptekk (Derbigum) på lastbærande isolasjon, og ut frå visuelle observasjonar såg denne ut til å vere i god stand. Eksakt alder på tekkingen er usikker, men har trolig blitt gjort i perioden mellom 2002 og 2010.

Utvendige dørsystem og vindauge: Aluminiumsdører i endar av pasientkorridorar trolig frå 1992/1996. To automatiske skyvedører i inngangsparti. Låsesystem/porttelefon ved hovudinngang. Inngang til garasje/vaktmeister: Balkongdør i treverk og garasjeport, av eldre dato. Ytterdør i u. etg mot sør er ei PVC-dør frå 2009. Ytterdør i 1.etg mot vest er ei PVC-dør frå 2009.

U. etg: Aluminiumsvindu med brune karmar frå 1992 og 1996. Fasade mot sør: PVC-vindu med kvite karmar (innside) frå 2009.

etasje: Soveromsfløy (mot sør) og kontor, skyllerom o.l. mot nord: Aluminiumsvindu med brune karmar frå 1992 og 1996. Hovudfløy (vest), garderobe: PVC-vindu med kvite karmar (innside) frå 2009.

etasje: Aluminiumsvindu med brune karmar frå 1992. Hovudfløy (vest) og kontorfløy (nord): PVC-vindu med kvite karmar (innside) frå 2009.

Innvendige overflater golv: Store delar av bygget har golvbelegg på golv og malte veggflater, med varierende slitasjegrad og alder. Overflatene i bygget varierer litt grunna renovasjonar og oppgraderingar frå ulike årstal. Dei nyaste golvbelegga ligg i ergoterapautrommet som vart skifta i august 2010.

Dei ulike overflatene til romma vil bli beskrive i detalj i tilstandsregistreringa, men kan oppsummerast slik i grove trekk: • Eldre våtrom og garderober: Brytningsflis på vegger og våtromsbelegg eller flis på golv. • Renoverte våtrom: Våtromsbelegg på vegger, våtromsbelegg eller flis på golv. • Pasientrom og kontor: Malte veggflater og belegg på golv. • Korridorar og fellesareal: Golvbelegg og malte veggflater.

Det er også ein svømmehall med tilhøyrande garderober og badstue i underetasjen. Svømmebassenget er teke ut av drift, og dette med tilhøyrande garderobeanlegg må totalrenoverast dersom det er aktuelt med vidare bruk av dette anlegget.

Innvendige overflater himling: Dei fleste kontor og pasientrom har systemhimlingar. Ein del av fellesareala har malt betonghimling, der fleire rom også har pålimte akustikkplater på betonghimlinga/undersida av dekk. I korridorar, inngangsparti og enkelte kontor er det ein tredje type systemhimling i stålprofilar, antatt frå byggeår.

Innvendige trapper: Trapper i bygget i hovudsak med slipt betong/terrakotta.

Innvendige dører og vindauger: Innerdører av tre, lakkerte. Enkelte av dørene har glasfelt. Innglassa resepsjon ved hovudinngang.

Kjøkkeninnreiing/storkjøkken: Enkle kjøkkeninnreiingar på nokre pasientrom/treningsrom og bibliotek/kontor. Storkjøkkenet i 2.etg, med tilhøyrande eldre kjølerom og fryserom. Nokre slitte epoxy-golv og riss i betonghimlingar. Storkjøkkenet er tilårskomment, men er ut frå alder i relativt grei stand. (Mye utstyr og benker er demontert/tatt ut av rommet.)

MERK: Det er ingen varmepumpe for oppvarming av den vannbårne varmen i bygget, berre frå el-kjellar. Dette er svært energikrevjande.

Sanitær primæranlegg: Alminnelig godt utstyrt med sanitærfasilitetar, toaletter og sanitærutstyr, inkl. garderobar. Nokre bruksslitasje, noko bør renoverast. Tre v.v.beredarar i modulsystem (Ferro Modul T400) i teknisk rom frå 1995 (disse antas brukt for den vannbårne varmen i radiatoranlegget). I tillegg to v.v.beredarar for forbruksvann frå Møretank, ingen typeskilt på desse, men truleg like gamle som dei tre tankane som nemnt ovanfor.

Svømmehall/med tilhøyrande garderobeanlegg: Basseng av plasstøpt betong med kulvertrom under for tekniske innretningar/utstyr. Selve betongkonstruksjonen til bassenget på undersida såg tilsynelatande bra ut, men med noko synleg armeringskorrosjon enkelte stader, spesielt under/ved gå-grop. Heile bassenganlegget og garderobeanlegget må rensast inn på beinet og totalrenoverast om det eventuelt skal brukast igjen. Difor er ikkje denne konstruksjonen nærare beskrevet.

MERK: Anlegget er frå byggeår og er energikrevjande å drifte. (Anlegget må påreknast bli oppgradert til dagens standard, som ENØK-tiltak, sjå også rapport om auka brannsikkerheit.)

Heis: To hydrauliske heisar i bygget, som dekkjer alle etasjar. Heis 1 oppgradert i 2015 med ny heismotor og gir, fungerer og godkjent. Heis 2 frå antatt byggeår er teke ut av drift. Siste periodiske vedlikehald utført i februar 2025 i følge seljar.

Bygningsmessig standard: Normal bygningsmessig standard ut frå byggeår 1973–75 og dei seinare rehabiliteringsåra, men bygget er ut frå alder i relativt god stand.

Bygningens vedlikehaldsstand: Varierende vedlikehaldsstand og noko utidsmessigheit og slitasje. Spesielt golvbelegg og veggoverflater i ein del rom og fellesareal, som er ganske slitne. Ein del av våtromma i bygget bør renoverast før vidare bruk.

Opplysningane ovanfor er henta frå tilstandsrapporten.

Parkering

På eiga tomt.

Antall etasjer

3

Beliggenhet

Eigedomen ligg i eit roleg og grønt område i Volda kommune, omkransa av vakker natur og skog – ein ideell plassering for næringsverksemd som ønskjer ei kombinasjon av naturnær atmosfære og god tilgjenge. Med berre 10 minutt køyring til Volda sentrum, har ein rask tilgang til butikkar, apotek, serveringsstader og andre sentrale tenester. Ørsta ligg 20 minutt unna og tilbyr eit endå breiare utval av både offentlege og private tenester.

Den strategiske plasseringa gir gode logistikkøysingar, og med kort veg til næraste flyplass ligg alt til rette for enkel og effektiv transport – både for tilsette, kundar og samarbeidspartnarar. Dette gjer eigedomen særleg godt eigna for næringsføremål med behov for tilkomst, fleksibilitet og regional tilknytning.

Adkomst

Adkomst til eigedomen vil ved annonserte visningar bli skilt med visningsskilt frå Legal. I dei fleste tilfelle vil også "Til sals" plakat vere hengt opp på eigedomen. Sjå også vedlagte kart i salgsoppgåve/annonse.

Adkomsten frå Ørsta–Volda lufthamn (Hovden) til Morksenteret på Mork er både enkel og rask. Kjøreturen tar omtrent 10–15 minutt, avhengig av trafikk og føre. Frå flyplassen følgjer du fylkesveg 650 mot Volda sentrum. Ved Furene tek du av til venstre

mot Mork, og følgjer vegen til du kjem fram til eigedomen. Heile strekninga er godt skilta og lett å navigere.

Grunnarealer

Tomta er romsleg og består av velstelte grasareal som omkransar bygningen, med naturleg vegetasjon som tre og buskar som skapar eit grønt og harmonisk inntrykk. Ho ligg i eit landleg og tilbaketrekt område, med grense mot sjøen, noko som gir vakker utsikt over vatnet. Tomta strekkjer seg heilt ned til strandlinja.

Tomta har ein svak helling ned mot vatnet, noko som gir bygningen ei attraktiv plassering med god utsikt frå fleire sider. Rundt bygget finst det gode parkeringsmoglegheiter og rom for variert bruk av uteareala. I tillegg til dei opne engene er eigedomen omkransa av lett skog og grøne marker, som gir naturleg skjerming mot naboar og skapar ei privat og skjerma atmosfære.

Omgevnadene er prega av ro og stillheit, med flott utsyn mot fjella i horisonten. Samstundes gir området god tilgang til friluftsliv, turstiar og ulike sjøaktivitetar.

Tomteareal: 8553.5 m² iht. SDF.

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Oppvarming skjer hovudsakleg via elektrisk energi, med panelomnar installerte i enkelte rom, mellom anna i kantina. Dei fleste pasient- og behandlingsromma i sørfløya har radiatorar. I tillegg vert det nytta forvarming gjennom ventilasjonsanlegget, som er utstyrt med varmegjenvinnar.

MERK: Ventilasjonsanlegget må driftast på tilnærma full kapasitet sjølv når delar av bygget står ubrukt, noko som gjer det lite fleksibelt for eit bygg av denne storleiken. Det vert tilrådd at anlegget vert delt opp i soner per etasje og oppgradert for å redusere energiforbruket og oppnå ein meir kostnadseffektiv drift.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønskje tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 88 988,-

Avgifta for vatn og avløp var gjeldande for 2023.

Prognose for 2024 er på kr 59 339,25,-, ifølgje opplysningar frå Volda kommune.

Det vert ikkje praktisert eigedomsskatt på

næringseigedom i Volda kommune.

Renovasjonsgebyr til VØR kjem i tillegg. Sjå VØR sine nettsider for oppdatert informasjon om gebyr: <https://www.vor.no/gebyrsatsar.472863.nn.html>

Det vert teke atterhald om endringar i offentlege gebyr.

Diverse

OPPSUMMERING AV AVVIK:

Bygget er utvendig i grei vedlikehaldstilstand, der fasade, vindaug og takteking er i relativt god stand.

Kva som bør prioriterast av punkta med tilstandsgrad 2 og 3, er opp til ny eigar/kjøpar å vurdere. Dersom bygget skal nyttast som institusjonsbygning, ser vi det som naudsynt å betre brannsikringa, oppgradere ventilasjonsanlegget, el-anlegget og varmeanlegget i bygget med bergvarmepumpe, slik at bygget blir meir brannsikkert og energieffektivt i drift.

Vidare er det behov for generell overflateoppussing av heile bygget, med nye golvbelegg og generell oppussing av overflater, spesielt i fellesareal og enkelte behandlingsrom.

Opplysningane ovanfor er henta frå tilstandsrapporten.

Seljar har ikkje kunnskap om rettar som ligg til naustet som er plassert på eigedomen. Seljar sin kunnskap er avgrensa til rettsbok frå Søre Sunnmøre heradsrett, datert 27.09.1967 og dbnr 03749 / Målebrev, som følgjer vedlagt salsoppgåva.

«Slik innledende ordlyd til alternativene i skjønnsføresetnadane viser, er ikkje retten Amalie Mork sine etterkomarar har til naustet, tidsavgrensa i alternativ 1.» Dette alternativet inneber at tidlegare eigar av eigedomen, Amalie Mork, og hennar etterkomarar, har gratis rett til å ha naustet ståande på eigedomen der det står no. Retten kan ikkje overdragast eller bortleigast til andre.

Retten omfattar grunnen 1 meter utom veggane på noverande naust, og grensene skal vere utsteina i marka.

Retten omfattar rett til stø i same breidde som tomta, og gangveg til tomta. I følgje opplysningar frå familien rettigheita ligg til (opplysninger gitt til megler), går gangvegen til naustet på austsida av eigedomen, i grensa ved steinmuren, over naboeigedom.

Det er opparbeidd ei nyare kai nedanfor eigedomen.

Denne har vore nytta av noverande eigar av Morksenteret, Helse Møre og Romsdal. Kaia står på grunn som tilhøyrrer Volda kommune. Det finst inga tinglyst avtale om bruksrett til kaia. Ny eigar må difor sjølv ta kontakt med kommunen for eventuell avtale om bruksrett.

SELJARS VILKÅR:

Offentlege pålegg:

Seljar kjenner ikkje til nokon offentlege pålegg som kan påverke eigedomen sin bruk eller verdi.

Vedlikehald under salsprosessen:

Det vil ikkje bli utført vedlikehald frå seljars side i løpet av salsprosessen. Eigedomen sin tilstand ved visning er den som gjeld.

Fjerning av lausøyre:

Seljar tek atterhald om retten til å fjerne eventuelt lausøyre, inkludert teknisk utstyr, som finst på eigedomen ved visning, dersom dette ikkje er fjerna på visningstidspunktet. Dette gjeld berre dersom lausøyre ikkje er spesifisert som del av salet.

Kunst i ryddingsprosessen:

Dersom det kjem fram kunst (utvendig eller innvendig) under vidare rydding, forbehold seljar seg retten til å ta dette med som sin eigedom.

Eigedomen sin tilstand ved visning:

Eigedomen blir rekna som ryddig og reingjort ved visning og blir overteken av kjøpar slik han framstår ved visninga. Eventuelle endringar i tilstanden etter visning er ikkje seljars ansvar.

Konsesjonsfridom:

Seljar erklærer at eigedomen er konsesjonsfri, med mindre anna er spesifisert i salsdokumenta.

Miljøforureining:

Seljar kjenner ikkje til nokon miljøforureining, verken i bygningsmassen eller i grunnen. Eventuelle offentlege pålegg om utskifting av lysarmatur, kjølemedium eller liknande er kjøpar sitt ansvar etter overtaking.

Eigedomen sin tekniske og fysiske tilstand:

Eigedomen sin tekniske og fysiske tilstand kan under inga omstende reknast som ein mangel. Kjøpar overtek risikoen for eigedomen sin tilstand på overtakingstidspunktet.

Vei, vann, avløp

Eigedomen er tilknytt offentlig vassverk og offentlig

avløpsnett via private stikkleidningar. Eigedomen har tilkomst frå offentlig veg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det ligg føre bruksløyve for Vanføreheimen på Mork, datert 11.09.1975.

Det ligg og føre bruksløyve for heis, datert 08.12.1997.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I følge gjeldande reguleringsplan for Morkavika (vedteken 03.03.2000) ligg eigedomen i område regulert til offentlig bygg – institusjon og fritidsbebyggelse.

Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune gjeld frå 16.03.2022. I denne planen er eigedomen plassert i eit område som er vurdert som utsett for ras og/eller flaum.

Takst utført av

Lars Olav Tvergrov i Ose Ingeniør AS

Lovanvendelse

Eigedomen vert selt etter reglane i avhendingslova, med dei tilpassingane som gjeld for sal mellom næringsdrivande (næring til næring), jf. avhl. § 1-1 (2). Dersom kjøparen ikkje er forbrukar, vert eigedomen selt "som han er", jf. avhl. § 3-9. Dette inneber at seljaren sitt ansvar for eventuelle skjulte feil og manglar er avgrensa, og kjøparen må tole eit visst nivå av risiko for tilstand og kvalitet.

Kjøparen vert rekna som kjend med forhold som er klart skildra i salsdokumenta, og slike forhold kan ikkje påberopast som manglar. Dette gjeld også dersom kjøparen ikkje har gjort seg kjend med dokumenta. Det vert difor sterkt oppmoda om å lese salsoppgåva, tekniske rapportar og annan relevant dokumentasjon nøye før bod vert gjeve. Kjøpar oppmodast også til å gjennomføre eigen grundig synfaring, eventuelt saman med fagkyndig.

Dersom kjøparen ikkje undersøker eigedomen tilstrekkeleg, kan kjøparen ikkje seinare gjere gjeldande som mangel noko som burde vore oppdaga ved ein slik undersøking, jf. avhl. § 3-10.

Eigedomen kan likevel ha ein rettsleg mangel dersom seljaren har halde tilbake eller gitt feilaktige opplysningar som kjøparen hadde grunn til å rekne med ville bli gitt, og det må reknast med at dette har verka inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7.

For kjøpar som ikkje er forbrukar, vert det presisert at avhl. § 3-3 (2) om arealsvikt ikkje gjeld, og eventuelle

avvik i areal vil berre kunne gi grunnlag for krav dersom det er å rekne som ei mangel etter § 3-8.

Med forbrukar meinast kjøpar som er ein fysisk person og som hovudsakleg handlar utanfor næringsverksemd. Denne eigedommen vert seld som næringseigedom, og kjøparen vert difor ikkje rekna som forbrukar.

Betalingsbetingelser

Det vert teke forbehold om endringar i offentlege gebyr.

Kjøpesummen samt omkostnadene skal betalast inn seinast ved overtakingsdatoen. Kjøparen er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingar er mottekne av meglarføretaket til avtalt tid, og må sjølv sikre at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesummen skal skje frå kjøparens konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Eigedomsmeglarar er underlagde lov om kvitvasking og er forplikta til å rapportere til Økokrim om mistenkjelege transaksjonar. Lov om kvitvasking inneheld òg strenge reglar om kontroll av legitimasjon frå alle partar i handelen, herunder seljar, kjøpar og fullmektigar for desse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningslova gjer vi merksemd på at interessentar kan bli registrert for vidare oppfølging.

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tommy Sylte
tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Søre Sunnmøre

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

30.04.2025

Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport datert 18.09.2024.
- Bilder fra tilstandsregistrering Mork Rehabiliteringssenter datert 16.08.2024.
- Brann teknisk tilstandsrapport datert 15.12.2015.
- Skisseprosjekt datert 18.12.2015.
- Bruksløyve for Vanføreheimen på Mork datert 03.11.1975.
- Bruksløyve for heis datert 08.12.1997.

- Diverse bykningsteikningar.
- Reguleringsplankart datert 16.08.2024.
- Kommuneplankart datert 26.08.2024.
- Eiendomsgrenser datert 26.08.2024.
- Vegstatuskart datert 26.08.2024.
- Reguleringsføresegner i tilknytting til reguleringsplan for "Morkavika".
- Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Informasjon om budgivning

For å sikre ein trygg og ryddig budprosess, følger Legal desse retningslinjene for budgivning:

Før bud blir inngitt, bør eigedomen vere besiktiget av budgjevar, og salgsoppgåva med vedlegg må lesast grundig. Dette sikrar at budgjevar har fullstendig informasjon om eigedomen.

Alle bud må vere skriftlege. Budskjema kan fyllast ut og leverast/sendast direkte til meglar, men vi tilrår å nytte "Gi bud"-knappen på eigedommens annonse på Finn.no eller via våre nettsider. Elektroniske bud krev bruk av Bank-ID for trygg legitimasjon. Etter at fyrste bud er inngitt, kan vidare budrunde gjennomførast per e-post eller SMS.

Alle bud må ha vedståingsfrist på minimum 5 dagar, då det kan vere styremøte eller andre faktorar som gjer at beslutningstakarar ikkje kan svare på kort frist.

Eit bud er bindande for budgjevar frå det augneblinken det er kome til seljaren si kunnskap via meglar. Seljar står fritt til å akseptere eller avvise kvart bud, og er ikkje forplikta til å akseptere det høgaste budet. Seljar står òg fritt til å godta eller forkaste kvart bud på eit kva som helst tidspunkt, og forbehold seg retten til å tilretteleggje for ein lukka budrunde eller gå i forhandlingar direkte med ein eller fleire budgjevarar.

Legal fråsegnar seg kvart ansvar som oppstår på grunn av forsinkelsar i el- eller telenett som kan påverke budprosessen. For å unngå risiko for at budet ikkje når fram i tide, tilrår vi at bud blir lagt inn i god tid før akseptfristen går ut. Ved tvil om ditt bud har kome fram, ta direkte kontakt med meglar.

Meglar vil bekrefte mottak av budet skriftleg så snart som mogleg. Under budrunden vil meglar, når det er mogleg, halde budgjevarar informerte om status via SMS. Seljar må skriftleg akseptere budet før budaksept kan vidareformidlast til budgjevar.

Når handelen er gjennomført, vil både kjøper og seljar få ei kopi av budjournalen utan unødvendig opphald. Andre budgjevarar kan be om ein anonymisert versjon av budjournalen etter at budrunden er avslutta. Budgjevarar med personleg eller økonomisk tilknytning til meglar eller tilsette hos Legal skal informere meglar om dette før budgjeving. Dette sikrar ein open og etisk forsvarleg prosess.

Skjøtet skal tinglysast på kjøpar. Blanco-skjøte aksepterast ikkje.

Endeleg bud utan forbehold om due diligence (DD) vil bli føretrekt. Seljar ønskjer at alle nødvendige undersøkingar og avklaringar blir gjort på førehand av budrunden.

For ytterlegare informasjon, sjå "Forbrukarinformasjon om budgjeving" som er inkludert i salgsoppgåva.

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across the entire width of the page, typical of notebook or legal stationery. The background is a solid off-white color.



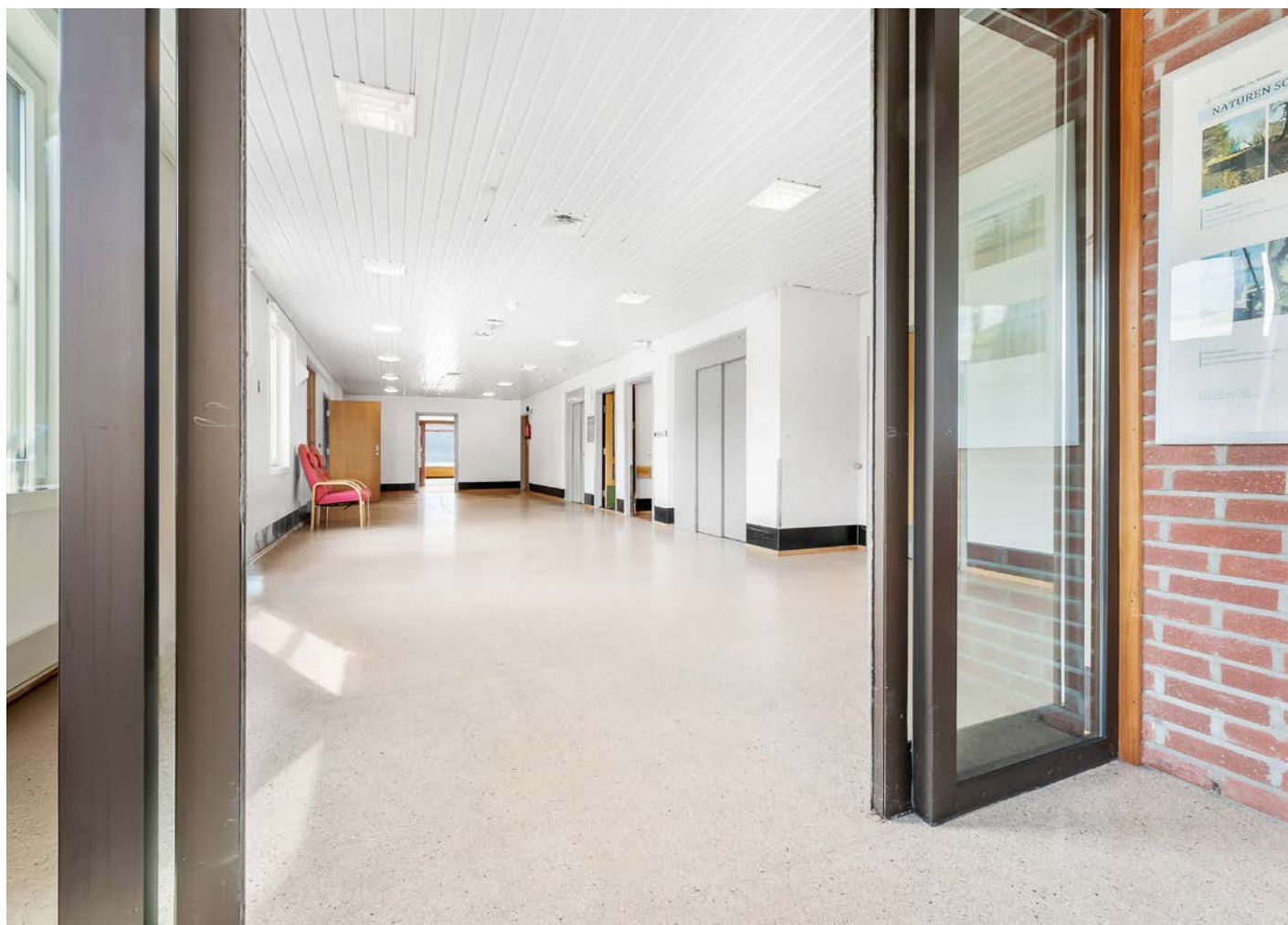








Andre etasje































Første etasje



























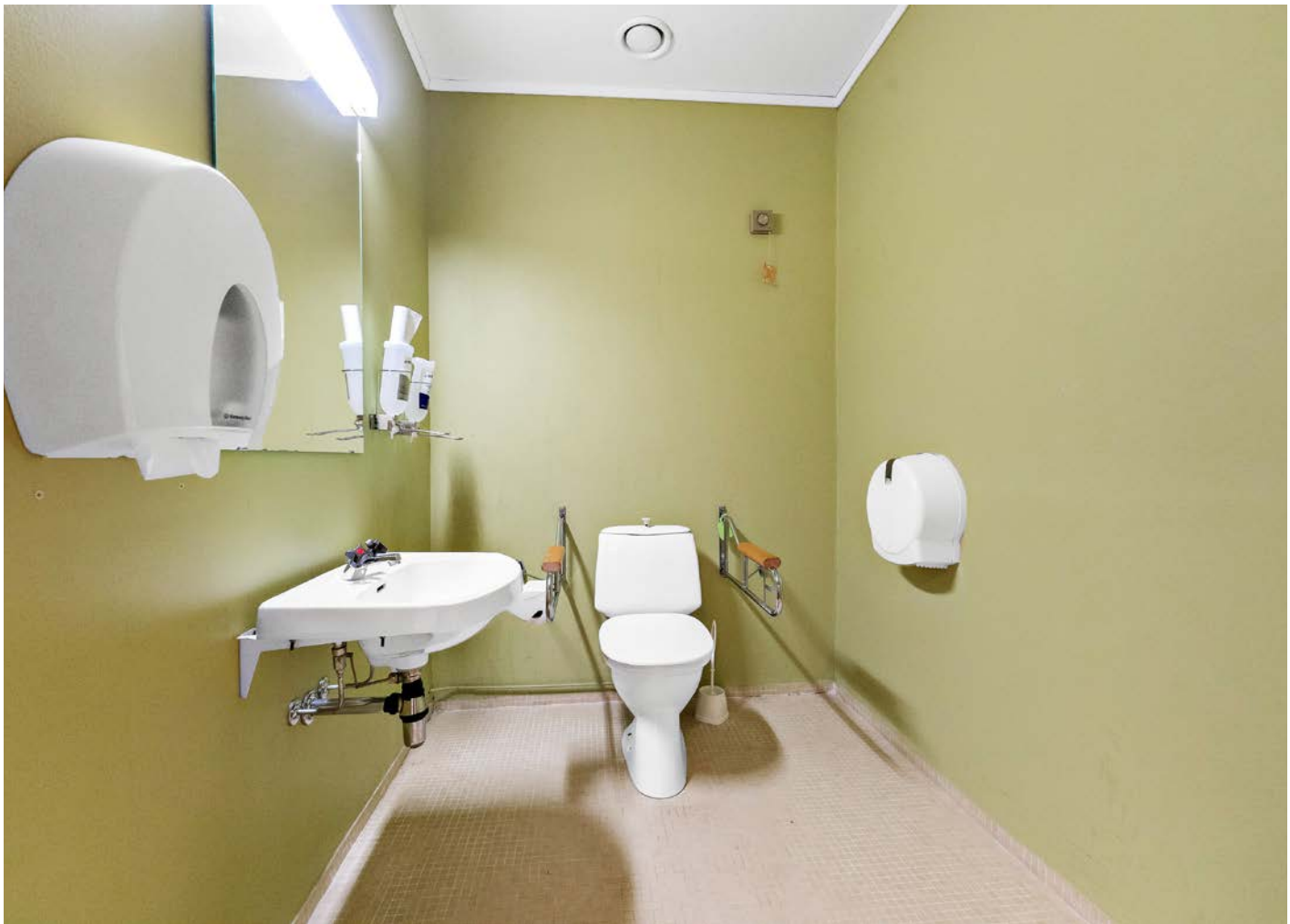


















Underetasje













TILSTANDSRAPPORT

**Morksenteret
Rydet 16, 6105 VOLDA**

Eiendom: Gnr. 11, bnr. 18 i Volda kommune



Eier/hjemmelshaver: Helse Møre og Romsdal HF

Takstmann: Ing. Lars Olav Tvergrov
Sign.

18.09 2024

Oppdrag og forutsetninger

Oppdraget gjelder:	Tilstandsvurdering basert på tilstandsregistrering med tanke på salg av bygningen.
Oppdragets forutsetninger:	Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse utført iht. NTFs regler og NS 3424 (tilstandsgrad) 3451 (Bygningsdelstabell) 3940 (arealberegning)
	«Nivå 1» er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.
	Tekniske installasjoner som piper, ildsteder, er ikke inspiserte etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere sakkyndig, dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
	NS 3424 angir at tilstandsgrader (Tg) fra 0-3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse: 0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer. Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg. 0 er registrert. I tillegg er det medtatt vurdering av konsekvensgrad. Prioritering er ikke vurdert.
Egne forutsetninger:	Tilstandsrapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av eiendommen. Det presiseres at tekniske anlegg og installasjoner kun er overfladisk vurdert og tilstand er vurdert utelukkende ut fra alder.

Konklusjon og eventuelle tiltak:

Bygning:	
Innvendig: - Forslag til prioritering av bygningsdeler med tilstandsgr. 2-3 som er påregnelig at en bør utføre inne 1-5 år	Hvilke av konstruksjonene som bør prioriteres først og sist er opp til kjøper av bygget og vurdere, da ulik bruk av bygget følgelig vil ha ulik prioriteringsrekkefølge. Se konklusjon nedenfor.
Innvendig: - Forslag til prioritering av bygningsdeler med tilstandsgr. 2. som det er påregnelig at en bør utføre inne 5-10 år	Takstmann har ikke nærmere vurdert dette, da bruken av bygget kjøper tenker og bruke bygget til, spiller inn her. Se konklusjon nedenfor.
Tiltak/konklusjon:	Bygget er utvendig i grei vedlikeholdsmessig stand, der fasade, vinduer og taktekkingen er i relativ god stand. Hva som bør prioriteres av punktene med tilstandsgrad 2 og 3 er det opp til ny eier/kjøper å vurdere hvilke tiltak som bør prioriteres. Det vi ser som nødvendig om bygget eventuelt skal brukes som institusjonsbygning, er å bedre brannsikkerheten, oppgradere ventilasjonsanlegget, elanlegget og varmeanlegget i bygget med bergvarmepumpe, slik bygget blir mer brannsikkert og energivennlig og drifte. Videre er det behov for generell overflateoppussing av hele bygget, da med nye gulvoverflater og generell overflateoppussing, spesielt i fellesarealene og i enkelte behandlingsrom.

Kunde/rekvirent:

Kunde/rekvirent:	Helse Møre og Romsdal HF – Seksjon for eiendomsforvaltning og utbygging. Klinikkk for drift og eigendom.
Adresse:	-
Postnr./sted:	-
E-post adresse:	Ragnhild.Sandoy@helse-mr.no
Rekvirert av:	Ragnhild Sandøy
Rev. Telefon:	93600648

Besiktigelse:

Besiktigelse:	Dato:	Person tilstede:
	16.08.2024	Stian Gard Sve – HMR Takstmann Lars Olav Tvergrov og Leif Kjetil Fjørtoft fra OSE AS

Som grunnlag for oppdraget foreligger følgende:

Dok./besk.	Dato:	Vedlagt:	
Salgsoppgave fra selger/eier.		Nei	
Tegning, eldre brannplan	23.11.2011	Nei	Unøyaktig
Bilder og bilde av nyere brannplaner		Ja	Eget bildevedlegg med kommentarer av påviste avvik.
Rapporter fra Norconsult, skisseprosjekt økt brannsikkerhet og tilstandsvurdering brannsikkerhet.	2015	Ja	

Eiendomsdata:

Hjemmelshaver:	Helse Møre og Romsdal HF
Adresse:	Rydet 16, 6105 VOLDA
Bygningsbetegnelse:	Helsebygg/kontorlokale
Gnr. / Bnr. / Snr.	11/18
Kommune:	VOLDA
Tilleggsopplysninger:	Eiet tomt
Areal tomt:	8554 m2

AREALER

Oppdragsgiver har opplyst at samlet bruksareal/BRA er 3902 m2

GENERELL OMTALE AV BYGNING OG EIENDOM

Morksenderet på folkemunne med kontorer, pasientrom, storkjøkken, matsal, stuer og div behandlingsrom og badebaseng m.m., er beliggende på Mork mellom Furene og Volda sentrum.

Lokalene har tidligere vært brukt som en del av den spesialiserte rehabiliteringstjenesten til Helse Møre og Romsdal, frem til nedleggelsen i juni 2023. Siste større påkostning var i 2009 da bla. vinduer i fasaden mot vest ble oppgradert.

Byggets konstruksjon, materialbruk og bygningsmessige standard er i hovedsak fra 1973-1975, anbudspapirene for oppføring av bygget er signert 25.04.1973. Noen deler av lokalene er av nyere dato og har blitt oppgradert.

Bygget har følgende primærkonstruksjoner:**Grunn og fundamenter**

Plasstøpte betongfundamenter og gulv på grunn.

Etasjeskillere

Plasstøpte betongdekker.

Yttervegger

Plasstøpte betongvegger, utvendig isolert og kledd med singelbelagte sementfiberplater, som trolig er montert i 1992, ut fra lader på de brune aluminiumsvinduene.

I kjelleretasjen er det pusset og malte betongvegger utvendig.

Hovedinngangspartiet er kledd med rød teglstein og har en tilhørende carport med inngang til storkjøkken.

Takkonstruksjon

Plaststøpte betongdekker med utvendig isolering. Innvendige taknedløp med varmekabelspiraler rundt sluker. Flatt tak med gesims.

Taktekking

Papptekket (Derbigum) på lastbærende isolasjon, og ut fra visuelle observasjoner så såg den ut til å være i god stand. Eksakt alder på takkingen er usikkert, men har trolig blitt gjort i perioden mellom 2002 og 2010

Utvendige dører og vinduer

Aluminiumsdører i ender av pasientkorridorer trolig fra 1992/1996. To automatiske skyvedører i inngangsparti. Låsesystem/porttelefon ved hovedinngang.

Inngang til garasje/vaktmester: Balkongdør i treverk og garasjeport, av eldre dato.

Ytterdør i u. etg mot sør er en PVC-dør fra 2009.

Ytterdør i 1.etg mot vest er en PVC-dør fra 2009.

U. etg: Aluminiumsvindu med brune karmen fra 1992 og 1996.

Fasade mot sør: PVC-vindu med hvite karmen(innside) fra 2009.

1. etasje: Soveromsfløy (mot sør) og kontor, skyllerom etc. mot nord: Aluminiumsvindu med brune karmen fra 1992 og 1996.

Hovedfløy (vest), garderobe: PVC-vindu med hvite karmen(innside) fra 2009.

2. etasje: Aluminiumsvindu med brune karmen fra 1992.

Hovedfløy (vest) og kontorfløy (nord): PVC-vindu med hvite karmen(innside) fra 2009.

Innvendige overflater gulv

Store deler av bygget har gulvbelegg på gulv og malte veggflater, med varierende slitastegrad og alder. Overflatene i bygget varierer litt grunnet renovasjoner og oppgraderinger fra ulike årstall. De nyeste gulvbelegga ligger i ergoterapautomma som ble skiftet i August 2010.

De ulike overflatene til rommene vil bli beskrevet i detalj i tilstandsregistreringen, men kan oppsummeres slik i grove trekk:

- Eldre våtrom og garderober: Brystningsflis på vegger og våtromsbelegg eller flis på gulv.
- Renoverte våtrom: Våtromsbelegg på vegger, våtromsbelegg eller flis på gulv
- Pasientrom og kontor: Malte veggflater og belegg på gulv.
- Korridorer og fellesarealer: Gulvbelegg og malte veggflater.

Det er også en svømmehall med tilhørende garderober og badstue i underetasjen. Svømmebassenget er tatt ut av drift, og dette med tilhørende garderobeanlegg må totalrenoveres dersom det er aktuelt med videre bruk av dette anlegget.

Innvendige overflater himling

De fleste kontor og pasientrom har systemhimlinger. En del av fellesarealene har malt betonghimling, der flere rom også har pålimte akustikkplater på betong-himlingen/underside av dekket. I korridorer, inngangsparti og enkelte kontorer er det en tredje type systemhimling i stålprofiler, antatt fra byggeår.

Innvendige trapper

Trapper i bygget i hovedsak med slipt betong/terrakotta.

Innvendige dører og vinduer

Innerdører av tre, lakkerte. Enkelte av dørene har glassfelt.
Innglasset resepsjon ved hovedinngang.

Kjøkkeninnredninger/storkjøkken

Enkle kjøkkeninnredninger på noen pasientrom/treningsrom og bibliotek/kontor.
Storkjøkken i 2.etg, med tilhørende eldre kjølerom og fryserom. Noe slitt e-poxy gulv og riss i betonghimlinger.
Storkjøkkenet er tilårskomment, men er ut fra alder i relativ grei stand. (Mye utstyr og benker er demontert/tatt ut av rommet.)

Varme generelt

Elektrisk oppvarming med panelovner i enkelte rom, bla i kantine. Det er radiatorer i de fleste pasient- og behandlingsromma i sørfløya.

Forvarme via ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. MERK anlegget må gå på relativ full styrke selv om deler av lokalene står tomme og anlegget således er lite fleksibelt og veldig energikrevende og drifte for ett såpass stort bygg. Anlegget bør deles opp for hver etasje og fornyes for å spare energi.

MERK: Det er ingen varmepumpe for oppvarming av den vannbårne varmen i bygget, kun fra el-kjeler. Dette er VELDIG energikrevende.

Sanitær primæranlegg

Alminnelig godt utstyrt med sanitærfasiliteter, toaletter og sanitærutstyr, inkl. garderober. Noe bruksslitasje, noe bør renoveres.

Tre v.v.beredere i modulsystem (Ferro Modul T400) i teknisk rom fra 1995 (Disse antas er brukt for den vannbårne varmen i radiatoranlegget. I tillegg to v.v.beredere for forbruksvann fra Møretank, ingen typeskilt på disse, men trolig like gamle som de tre tankene som nevnt ovenfor.

Svømmehall/med tilhørende garderobeanlegg

Basseng av plasstøpt betong med kulvert rom under for tekniske innretninger/utstyr.
Selve betongkonstruksjonen til basseng på undersiden så tilsynelatende bra ut, men med noe synlig armeringskorrosjon enkelte plasser, spesielt under/ved gå-grop. Hele bassenganlegget og garderobeanlegget må renskes inn på beinet og totalrenoveres om det eventuelt skal brukes igjen. Derfor er ikke denne konstruksjonen nærmere beskrevet.

Ventilasjon primæranlegg

Ventilasjonsanlegg fra byggeår, vannbåren forvarme og antatt med varmeveksler.

MERK: Anlegget er fra byggeår og er energikrevende å drifte.

(Anlegget må påregnes bli oppgradert til dagens standard, som ENØK tiltak, se også rapport om økt brannsikkerhet.)

Elektrisk primæranlegg

Hovedtavle ved hovedinngang nordvest/heismaskinrom med skrusikringer. Skrusikringer også i alle fordelingstavler i etsjene. Anlegget er i hovedsak fra byggeår og har blitt noe driftstilpasset opp gjennom årene, men er nå tilårskomment og utdatert.

(El.-anlegget med tilhørende belysningsutstyr i hele bygget må påregnes bli oppgradert til dagens standard, som ENØK tiltak.)

Brannvarsling

Adresserbart brannvarslingsanlegg, med direkteilknytning til brannvesen. Sentraler ved kontor/soveromsfløy i hver etasje, skiltet Tussa Installasjon AS. Alder er ukjent, men anlegget er fornyet/blitt oppgradert. (Brannplan oppdatert i 2020.)

Brannsikkerhet

«Norconsult AS fikk i 2015 oppdrag av Helse Møre og Romsdal HF å utarbeide løsningsforslag og kalkyle for automatisk sløkkeanlegg/sprinkleranlegg ved Mork rehabiliteringssenter på Egset i Volda kommune. Skisseprosjektet er utarbeidet med utgangspunkt i tilstandsrapport fra Per Mulvik AS datert 23.04.2012, eksisterende tegninger fra byggeår samt befaringer på bygget 12. og 19. november 2015.

Rapporten fra 2012 viser store mangler både med branncelleinndelingen og seksjonering. Bygningen er registrert som særskilt brannobjekt, og det blir gjennomført regelmessige branntilsyn av brannvernmyndighet. Brannavdelinga i Volda kommune har pålagt helseforetaket å bringe dagens bygningsmasse opp på et nivå som er brannsikkerhetsmessig forsvarlig.»

Takstmann er ikke kjent med hvilke tiltak som er gjort med dette siden 2015, men bygget er i dag hvertfall ikke sprinklet, og det antas at en har fått driftet bygget på dispensasjon eller det er gjort andre kompenserende tiltak.

Se vedlagte rapporter fra Norconsult.

Heis

To hydraulisk heiser i bygget, som dekker alle etasjer.

Heis 1 oppgradert i 2015 med ny heismotor og gir, fungerer og godkjent.

Heis 2 fra antatt byggeår er tatt ut av drift. Siste periodiske vedlikehold utført i 2023. Må kontrolleres før den evt. kan settes i drift igjen.

Bygningsmessig standard:

Normal bygningsmessig standard ut fra byggeår 1973-75 og de senere rehabiliteringsårene, men bygget er ut fra alder i relativ bra stand.

Bygningens vedlikeholdsmessige tilstand:

Varierende vedlikeholdsmessig tilstand og noe utidsmessighet og slitasje. Spesielt gulvbelegg og veggoverflater i en del rom og fellesarealer, som er ganske slitt. En del av våtrommene i bygget bør renoveres før videre bruk.

Tilstandsregistrering:												
BYGNINGSDELER							TILSTANDSVURDERING:					
Nr.		NS-kode	Beskrivelse	Tilstandsbeskrivelse:	Siste vedl.h.	Bilde nr.	Tilstandsgrad: 1-3	Tiltak:	Begrunnelse:	Prioritet/ Konsekvensgrad:	Mengde	Kostn.
1	Grunnmur/ Sokkel	214	Banketter og grunnmur.	A: Betongmurer fra byggeår, 1975 Pusset og malt. B: Krakelert og skader/riss i pussen på grunnmur mot sør . C: Flasset maling på betongvegg mot øst, utett taknedløp ved stort vindusfelt			1 3 3	Ikke vurdert nærmere Montere fasadeplater på veggen (ref. saltutslag pkt. 6) Montere fasadeplater på veggen.		KG2 5-10		
2	Drenering	216	Drenering fra byggeår.	Pga. alder og antatt levetid på 20-60 år.			1	Enkelte deler av underetasjen ligger delvis under terreng.Dvs. nordlige deler av vestfløy med bomberom og lager+ vaktmesterfløy.	Ingen behov for tiltak			
3	Vinduer	233	Vinduer u. etg	A: PVC-vindu mot sør.	2009		1	Ingen spesielle.	Ingen behov for tiltak	KG2 5-10		
			Vinduer i 1. etg	Alu-vindu	1992 og 1996		2					
				B: PVC-vinduer i hovedfløy, kantine og garderober.	2009		1					
				Alu-vindu	1992 og 1996		2					
			Vinduer i 2. etg	C: PVC-vindu i hovedfløy og kontorfløy (nord)	2009		1					
		Alu-vindu	1992		2							
4	Dører	233	Tofløyet inngangsdør	Skyvedør hovedinngang med luftport			1			KG2 5-10		

4	Dører, fortsetter		Innerdører u.etg: Badebasseng Innerdører alle etasjer Ytterdør i damegarderobe (vest)	Normal bruksslitasje på samtlige innerdører i bassenglokalet. Alder men OK? PVC-dør fra 2009, dør ok, men fuktskade på foringer, se pkt 6.			3 1 2	Nye dører. Tette rundt dør utvendig	Utslitt Skjemmende	KG1 1-5 KG2 5-10		
5	Utvendig kledning	234	Fasadeplater Gesims Terrasse 2. etg.	Bygget er i 1. og 2. etg utlektet, isolert og kledd med fasadeplater. Flere løse bord på gesimskasse. Slitt og begrodd beis. Royalimpregnerte terrassebord, med papptekking under. Noe slitt, ukjent alder på tekking	Ca. 1992		1 2 2	Ingen spesielle. Skifte ut gesimskledningen rundt hele bygget og erstatte trekledning med vedlikeholdsfrie plater. Vedlikehold av terrassebord og tekkingen til terrassen bør nærmere kontrolleres.	Ingen behov for tiltak. Oppgradering Vedlikehold	KG2 5-10 KG2 5-10 KG1 1-5		
6	Innervegger, kledninger og overflater	245	U. etg: Badebasseng U. etg: Garderobertilknyttet badebasseng	Maling på vegger og puss: Slitasje og skader på veggflater. Behov for overflateoppussing. Flis og membran i basseng: Høy bruksslitasje, flis har løsnet fra bassenggulv, flis kledd betongdrager og vegg mot vest. Må renoveres før det kan tas i bruk. Sirkulasjonsrør/reanseanlegg/teknisk anlegg til bassenget er også gåen. Flis på gulv, malte vegger og systemhimling: Normal bruksslitasje, behov for overflateoppussing. Fliser på gulv og vegger i dusjonene i garderobene har sprekk i fuger.			3 3 3 3 3 3	Ny maling og ny puss. Ny membran og nye fliser. Skifte fliser på gulv og ny maling på vegger. Ny membran og nye fliser.	Slitt Utslitt Utslitt Utslitt Utslitt Utslitt	KG1 1-5 KG1 1-5 KG1 1-5 KG1 1-5 « «		

6	Innervegger, kledninger og overflater, fortsetteelse	245	U. etg: Korridor mot rom 001	Malte betongvegger, gulv og himling. Slitt, behov for overflateoppussing.			2	Ny maling på vegger, gulv og himling.	Vedlikehold.	KG2 5-10		
			U. etg: Gulvbelegg fellesarealer og rom 001	Malt betonghimling med akustikkplater. Flere akustikkplater har falt ned fra himlingen. Vannlekkasje ved vindu (mot sør)			3	Nye akustikkplater, avdekke og utbedre vannlekkasje ved vindu.	Utslitt	KG1 1-5		
			U. etg: Rom 002 – rom 008: Pasientrom og kontor.	Normal bruksslitasje, gulvbelegget bør skiftes. Malte vegger og himling, behov for overflateoppussing.			3	Nytt gulvbelegg.	Utslitt	KG1 1-5		
				Systemhimlinger i etasjen.			2	Ny maling på vegger og himling.	Utslitt	«		
			U. etg: Rom 009 – 015. Lager, vaske- og tørkerom, bøttekott/ batterirom.	Vegger: Kalkutfelling på vegg mot sør og øst. Resterende vegger er utslett og har behov for overflateoppussing. Gulvbelegg både i oppholdsrom og våtrom er slitt og har behov for overflateoppussing. Våtrom: Brystningsflis. Sprekk i fuger, spesielt i hjørner. Våtrom tilknyttet rom 003 kan brukes etter utbedring, men resterende våtrom har behov for overflateoppussing. Rom 008 har nyere flis på gulv.			1	Ikke behov for umiddelbare behov.		KG1 1-5		
			1.etg: Gulvbelegg for hele etasjen, utenom renovert del i ergoterapeutrom.	Gulvtyper: Malte betonggulv, våtromsbelegg og mosaikkflis. Flere av gulvene har enten flasset maling eller flis som har løsnet.			3	Utlekking, isolasjon og fasadeplater utvendig, ref. pkt.1.	Utslitt	«		
							3	Nytt gulvbelegg.	Vedlikehold/ Utslitt	«		
							3	Ny fuge i hjørnet i dusjsonen (rom 003 og 008). Ny membran, flis og nytt våtromsbelegg.	Utslitt	«		
							1					
							3	Ny maling, ny membran og nye fliser/belegg.	Utslitt/ vedlikehold	«		

6	Innervegger, kledninger og overflater, fortsettelse	245	1.etg: Garderobe, herrer	Malte veggflater og malt betonghimling. Behov for overflateoppussing.			TG2	Ny maling på vegger og himling.	Slitt	KG2 5-10		
				Dusj m. kabinettbunn og wc er slitt og må renoveres.			3	Ny dusjløsning, ny maling på vegger og ny flis på wc-gulv.	Vannskade	KG1 1-5		
			1.etg: Garderobe, kvinner	Malte veggflater og malt betonghimling. Sprekke i fuge mellom flis og vegg på dusjrom. Behov for overflateoppussing.			2	Ny maling på vegger og himling, Ny membran og flis på våtrom.		KG2 5-10		
				Fuktskade på foringer til PVC-dør (TG0) fra 2023. Døren er ikke skadet, men lekkasjen må utbedres.			2	Tette lekkasjen, nye dørforinger.	Skadet/fukt-inntrenging	KG2 5-10		
			1.etg: Ergoterapeutrom inkl. kontor	Renovert, med nyere gulvbelegg og systemhimling. Malte veggflater i 2010.			1					
				Tilstøtende rom er ikke renovert, slitte vegger og himling. Behov for overflatepussing.			2	Ny maling på vegger og himling	Slitt	KG2 5-10		
			1.etg: Kantine	Malte vegger og tredje type himling, stålprofil i systemhimling, normal tilstand.			1					
			1.etg: Vaktmesterfløy	Malte vegger og betonghimling. Stor bruksslitasje på gulvbelegg, vannskade i himling på lager mot øst.			3	Nytt gulvbelegg. Utbedre skade i himling på lagerdel: ny membran på parkeringsplass og ny gips i himling.	Utslitt/vannlekkasje	KG 1-5		
			2.etg: Pasientrom 201-208	Malte veggflater, gulvbelegg og systemhimling. Noe slitt, har behov for overflateoppussing.			2	Nytt gulvbelegg og maling.	Slitt	KG 5-10		
				Egen dusj/wc med våtromsbelegg på gulv og vegger. Renovert ca. år 2000.			1					

Tilstandsregistrering:

BYGNINGSDELER							TILSTANDSVURDERING:					
Nr		NS-kode	Beskrivelse	Tilstandsbeskrivelse:	Siste vedl.h.	Bilde nr.	Tilstands-grad: 1-3	Tiltak: .	Begrunnelse:	Prioritet:	Mengde	Kostn.
7	Dekker	254	Betongdekke fra byggeår	Utkragede betongdekker på østvegg, en inngang og en balkong: Flasset maling i underkant.			2	Male, pusse.	Estetisk ikke pent.	KG2 5-10		
				Utkraget del av dekke mellom under- og første etasje.: Skade på dekkekantbeslag, kuldebro i konstruksjonen			2	Isolere og fjerne kuldebro, med fasadeplater.	Svakhet i konstruksjon			
8	Trapper og overflater	254	Trapper i betong fra byggeår	Normal bruksslitasje.			1					
9	Yttertak	260	Taktekking, Derbigum, med fall til innvendige taksluker.	Besiktiget fra tak. Det 10-15 år siden ble skiftet taktekking og at det anslagsvis er 15cm. (Usikker alder, hoppdraagsgiver kunnet svare på har eksakt alder.)			1	Taksluker må rengjøres jevnlig.	Vedlikehold.	KG2 5-10		
			Taktekking over carport	Litt mosegrodd og liten vannansamling rundt sluk.			2	Taksluker må rengjøres jevnlig og mosen bør fjernes.	Vedlikehold			
10	Kjøkken-innredninger	271	2.etg: Storkjøkken med tilhørende kjøle- og fryserom, lagerrom	Noen skader/sprekker på epoxy-gulv. Sprekker i enkelte fuger. Vifter i kjølerom, lager etc. er av eldre dato.			2	Behov for overflateoppussing.	Skjemmende Hygiene Vedl.	KG2 1-5		
							2		Slitt			
			Kjøkkeninnredning tilknytnng til bibliotek	Normal stand, lite brukt			1					
			Pasientrom 006-008	Enkle innredninger, noe slitt.			2		Slitt			

Tilstandsregistrering:

BYGNINGSDELER							TILSTANDSVURDERING:					
Nr.		NS-kode	Beskrivelse	Tilstandsbeskrivelse:	Siste vedl.h.	Bilde nr.	Tilstands-grad: 1-3	Tiltak: .	Begrunnelse:	Prioritet:	Mengde	Kostn.
11	Sanitærutstyr	315	Hvit sanitærutstyr av normal kvalitet.	Toaletter etc. er noe gammelt, men i relativt i god stand			1-2	Ingen spesielle				
12	VVS	320	Innvendige vannledninger har varierende alder.	Ut fra alder er tilstandsgrad 2 valgt. Lekkasjer fra rør under svømmebasseng, maling flasser på vegg. Aløpsrør er av støpejern fra byggeår og det er rust på røra. Kobberøra har rrr.			2 3 2	Ingen spesielle, men påregnelig og skifte rør samtidig med eventuell renovering. Se vurdering basseng Påregnelig med utskifting av vann og avløpsrør på sikt.		KG2 5-10 KG2 5-10		
13	Elanlegg	360	Skrusikringer i sikringsskap.	Anlegget er ikke nærmere vurdert. To sterk- og en svakstrømtavle i kontor- og soveromsfløy i alle etasjer. Skjematur i 2.etasje er signert av YIT Furene. En strømtavle i garderobe tilknyttet svømmehall og badstue.	17.10.05		3	Anlegget fungerer i dag, men det er påregnelig med oppgradering av deler/hele strømanlegget med nye automatsikringer lysstyringssystem og leddbelysing i bygget.	ENØK	KG1 1-5		
14	Ventilasjon	360	Mekanisk ventilasjon med varmegjenvinner.	Ventilasjonsanlegg er fra byggeår og fungerer, men er veldig energikrevende og drifte og ikke mulig å stenge av for deler av bygget som ikke er i bruk.			3	Anlegget fungerer i dag men det er påregnelig med utskifting av dette. Se også vurdering i Brannrapport fra Norconslut, med hensyn til brannseksjonering mm. Anlegget bør deles opp for hver etasje/brannsele.	ENØK og inneklimate brannseksjonering	KG1 1-5		

15	Annet	Ventilasjon i tilfluktsrom . Vindu i trapperom 1. og 2.etg kontorfløy (nord)	Eldre ventilasjonsanlegg i tilfluktsrom i u.etg. Blir det eventuelt krav om det skal være operativt må anlegget skiftes. Knuste glassfelt/glassbyggesteiner.			2 2	Det bør installeres et nytt ventilasjonssystem i tilfluktsrom.	Beredskap Skjemmende	KG2 5-10 KG2 5-10		
16	Heis	Hovedheis Heis nr.2	Heis fra 2015. I god stand og i drift. Tatt ut av drift. Siste periodiske vedlikeholdet ble gjennomført i 2023.	2015		1 2	Heisen fungerer og årlig kontrollert. Heisen er tatt midlertidig ut av drift, pga. redusert behov.	Påregnelig at en må skifte heis om en kal ha to heiser.	KG2 5-10		
17	Brannseksjonering og sprinkling	Branncelleinndelingen og seksjonering	rapport fra Norconsult er det opplyst at brannavdelinga i Volda kommune har pålagt helseforetaket å bringe dagens bygningsmasse opp på et nivå som er brannsikkerhetsmessig forsvarlig. Dvs. at bygge må sprinkles og brannseksjoneres bedre. Jfr. vedlagte rapport fra Norconsult - Tiltak for økt brannsikkerhet ved montering av sprinkleranlegg.	2015		3	Det er ikke montert sprinkleranlegg i bygget siden 2015, og skal bygget brukes som for eksempel. institusjon videre, må bygget sprinkles. Vannforsyningen til bygget må da oppgraderes mm. Jfr. brannteknisk tilstandsvurdering fra Norconsult fra 2015 .	Pålegg om Økt brann-sikkerhet fra Volda kommune	KG1 1-5		

Vedlegg: Bilder fra tilstandsregistrering Mork Rehabiliteringssenter. 16.08.24

Innhold

Utvendig: Fasade.....	2
Innvendig: Underetasje	17
Innvendig: 1. etasje.....	41
Innvendig: 2. etasje.....	56
Innvendig 3. etg: Teknisk rom	68

Utvendig: Fasade



1. Hovedinngang.



2. Oversikt fra gangbru.



3. Parkeringsplass:
Skade på beslag (over
vaktmestergarasje).



4. Trapperom soverom-
og kontorfløy: Knuste
glass i trappevindu.



5. Fasade øst. Flasset maling i underkant av betongplater 1. og 2. etg.



6. Fasade sør.



7. Lekkasje fra nedløpsrør, flasket murlaling.



8. Lekkasje fra nedløpsrør.



9. Flasset murmaling i utkragning, kuldebro i konstruksjonen.



10. Skadet dekkekant-beslag.



11. Kalkutfelling på
betongvegger i u.etg



12. Kalkutfelling på
betongvegg i u.etg



13. Gesims: Skader på kledning og løse bord.



14. Fasade vest

Utvendig: Taktekking



15. Tak over carport,
mosen bør fjernes.



16. Tak over carport,
mosen bør fjernes og
sluken rengjøres.



17. Tak over inngangsparti.



18. Tak over hovedfløy



19. Rustet beslag og løsnet/vekkvridd veggplate.



20. Avstenging av knust vindu etter innbrudd.



21. Slitt murmaling på pipe.



22. Takteking over heis- og teknisk rom



23. Tak over kontor- og pasientromfløy



24. Tak over kontor- og pasientromfløy.



25. Gesimskasse i overgangen mellom tak til hovedfløy og kontorfløy. Bør skiftes til vedlikeholdsfrie fasadeplater.



26. Tak over kontor- og pasientromfløy.



27. Tak over kontor- og pasientromfløy.



28. Tak over kontor- og pasientromfløy:
Takvindu



29. Tak over røykerom.



30. Gesimskasse v. carport. Bør skiftes til vedlikeholdsfrie fasadeplater.

Innvendig: Underetasje



31. Under
svømmebasseng



32. Under
svømmebasseng.



33. Teknisk anlegg til svømmebasseng.



34. Over teknisk anlegg til svømmebasseng.



35. Avløpsrør under
svømmebasseng



36. Svømmehall, fliser
løsnet fra
bassengbunn.



37. Svømmehall, fliser
løsnet fra
bassengbunn.



38. Svømmehall, fliser
løsnet fra vegg



39. Svømmehall:
Rustspregning fra
armering i betongvegg.



40. Svømmehall: Skade på
veggflate.



41. Svømmehall: Skader på innerdør, bør skiftes.



42. Garderobe tilknyttet svømmehall.



43. WC og avløpsrør i garderobe.



44. Irr på kobberør i garderobehimling.



45. Badstue mellom
garderobe.



46. Garderobe



47. El-tavle i garderobe.



48. V.v.beredere



49. Ferro Modul-system
T400



50. Teknisk rom.



51. Tilfluktsrom



52. Tilfluktsrom



53. Tilfluktsrom:
Ventilasjonsanlegg



54. Himling i korridor
mellom svømmehall og
kontor. Flere
akustikkplater har falt
ned fra himling.



55. Korridor mellom kontor og svømmehall.
Fuktskade ved vindu.



56. Fuktskade, ref. bilde 55.



57. Baderom, kontor 002.
Sprekk i fuger i
dusjhjørnet. Dette er
en fellesnevner for de
fleste pasientrom i
denne etasjen.



58. Baderom, kontor 002.
Sprekk i fuger i
dusjhjørnet. Dette er
en fellesnevner for alle
pasientrom i denne
etasjen.



59. Rom 004: Sluk.



60. Saltutfelling på yttervegg, rom 004. Tilsvarende skade finnes på alle pasientrom i denne etasjen.



61. Rom 006, under vindu,
ref. bilde 60.



62. Rom 007, ref. bilde 60.



63. Rom 007, enkel kjøkkeninnredning.



64. Korridor, ref. bilde 60



65. Korridor v. ytterdør,
Ref. bilde 60.



66. Rom 008, delvis
renovert, flis på gulv.



67. Rom 008, baderom.
Sprekk i fuge.



68. Rom 009, lager. Slitte
overflater.



69. Avløpsrør, rom 009.



70. Avløpsrør, rom 009.



71. Rom 010, tørkerom.
Mosaikkflis har løsnet
fra gulvet.



72. Vaskerom, slitte
overflater og skader på
vegg.



73. Vaskerom, slitte overflater og skader på vegg.



74. Lager, saltutslag på vegg, slitte overflater.



75. Batterirom, slitte overflater.



76. Underfordeling D, el-tavle.



77. Under
svømmebasseng.
Rustsprengning fra
armering.



78. Under
svømmebasseng.
Rustsprengning fra
armering.

Innvendig: 1. etasje



79. Korridor: Slitt gulvbelegg og overflater.



80. Kontor: Slitt gulvbelegg og overflater.



81. Pasientrom, slitt gulvbelegg og overflater.



82. Baderom tilhørende pasientrom. Renovert ca. år 2000, med våtromsbelegg på vegger og gulv.



83. Pårørenderom (113-114), skade på vegg. Slitte overflater.



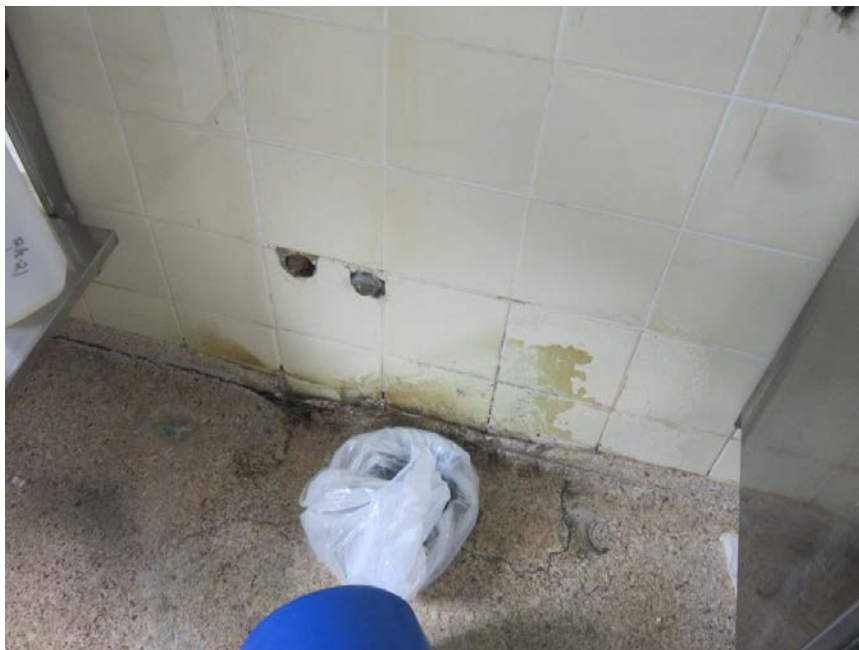
84. Rom 115, baderom. Slitte fliser på gulv og vegger.



85. Rom 115, baderom.
Slitte fliser på gulv og
vegger.



86. Rom 116, skyllerom.
Slitte overflater,
vannskade i vegg.



87. Rom 116, skyllerom.
Slitte overflater,
vannskade i vegg.



88. Slukkeutstyr i 1.etg,
godkjent. Sist
kontrollert februar 24.



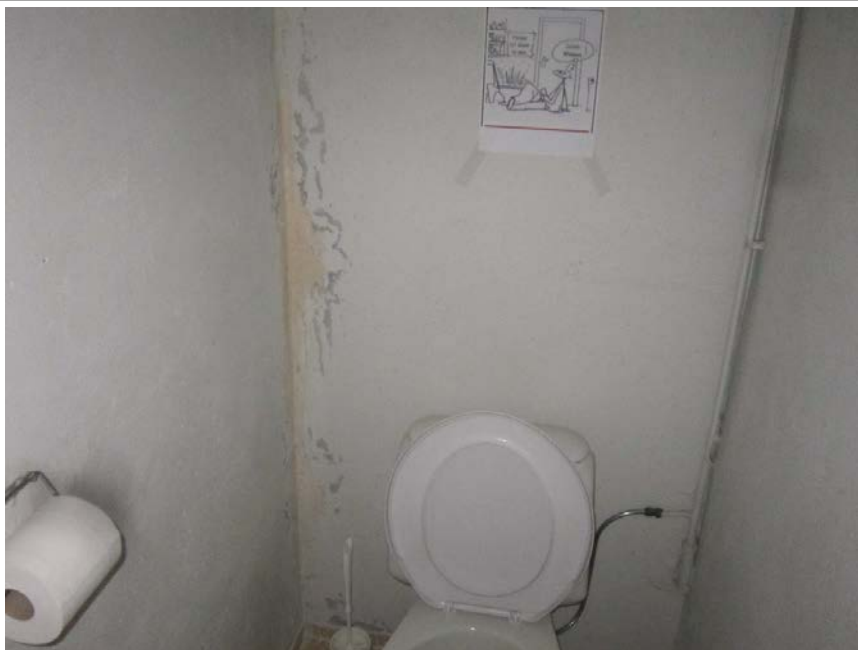
89. Slokkeutstyr i 1.etg,
godkjent. Sist
kontrollert februar 24.



90. Kjøkkeninnredning
tilkn. bibliotek.



91. 1.etg, WC. Slitte
overflater.



92. Toalett i
herregardrobe.



93. Herregarderobe:
Kabinettbunn i
dusjrom.



94. Ergoterapeutrom,
nyere gulvbelegg i god
stand.



95. To kontor tilknyttet ergoterapeutrom. Gulvbelegg i god stand, PVC-vinduer fra 2009.



96. Tre rom tilknyttet ergoterapeutrom. Eldre gulvbelegg og slitte overflater.



97. Lager



98. Kantine



99. Korridor mot garderobe og vaktmesterfløy, nedslitt belegg



100. Damegarderobe. Fuktskade på foringer, PVC-dør fra 2023.



101. Fuktskade på
foringer, ref. bilde 100.



102. Fuktskade på foringer,
ref. bilde 100..



103. Damegarderobe: Dusjrom.
Sprekker i overgang mellom
kantflis og vegg.



104. Vaktmesterfløy: Kontor og
verksted.



105. Vaktmesterkontor: Skader på gulvbelegg.



106. Lager tilkn. vaktmesterfløy.



107. Lager tilkn.
vaktmesterfløy.
Fuktskade i himling.



108. Lager tilkn.
vaktmesterfløy. Fuktskade i
himling.

Innvendig: 2. etasje



109. Inngang ved gangbru.



110. Skyllerom



111. Skyllerom.



112. Vaktrom



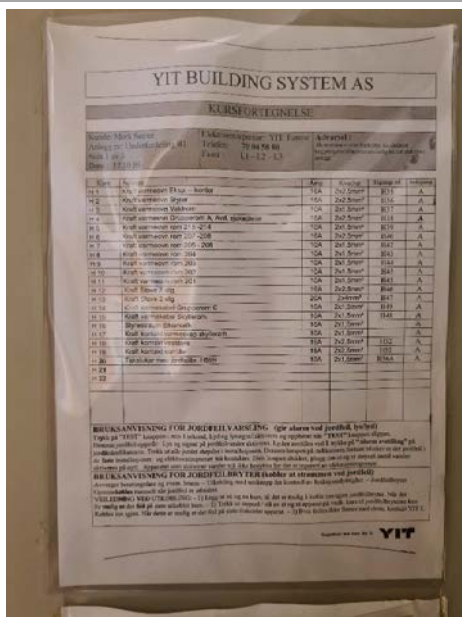
113. Resepsjon og styrerkontor.



114. Resepsjon og styrerkontor.



115. Underfordeling
GR. H1



116. Underfordeling GR.
H1, skjema signert YIT
Furene 17.10.05



117. Matsal. PVC-vinduer fra 2009.



118. Storkjøkken, skader på e-poxy gulv.



119. Storkjøkken.



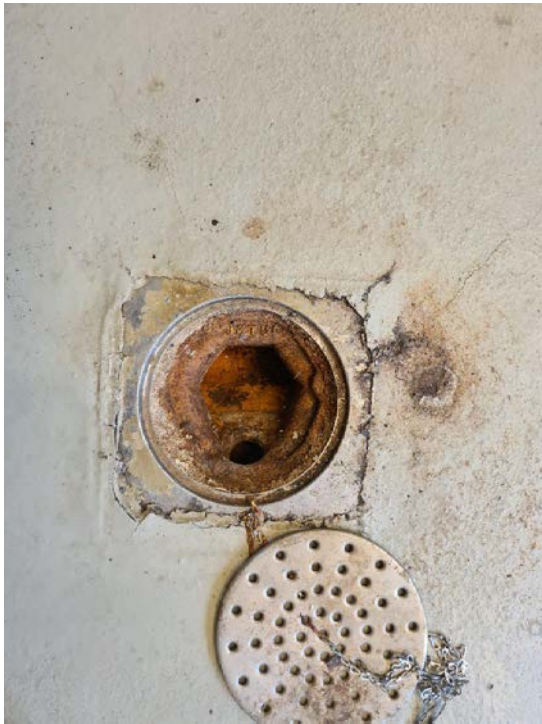
120. Storkjøkken:
Riss/sprekker i himling.



121. Storkjøkken,
skader på e-poxy gulv.



122. Storkjøkken, skader
på e-poxy gulv.



123. Storkjøkken: Sluk på gulv.



124. Storkjøkken, aggregat på fryserom.



125. Storkjøkken, aggregat på fryserom.



126. Storkjøkken, aggregat på kjølerom.



127. Storkjøkken,
aggregat på kjølerom



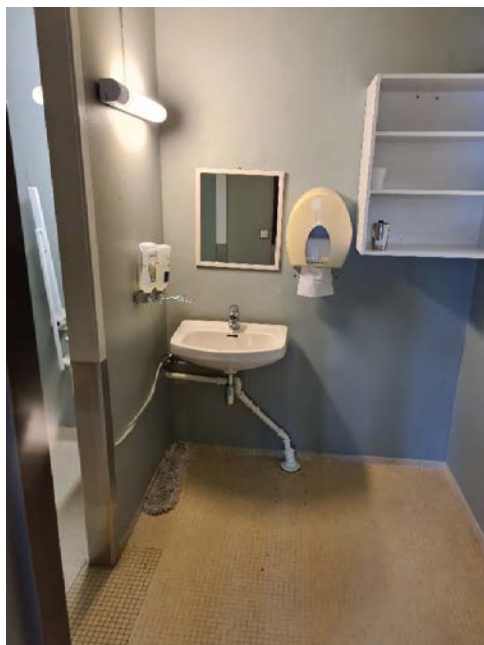
128. Storkjøkken, kjølerom.



129. Storkjøkken:
Lager.



130. Storkjøkken, skader
på e-poxy gulv.



131. Toalett ved
inngangsparti.



132. Toalett ved
inngangsparti.



133. Toalett ved
inngangsparti.

Innvendig 3. etg: Teknisk rom



134. Teknisk rom tilkn.
heisrom.
Kjølekompressorer av eldre
dato



135. Heis 1 fra 2015, i drift.



136. Heis fra 2015:
Typeskilt.



137. Heis 2, ikke lenger i drift.

Loggbok for heis

2. Periodisk vedlikehold

AR: 2023

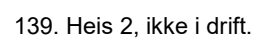
ANTALL BESØK: 2

KONTRAKTTYPE: ☐ Hydraulisk heis ☐ Elektrisk heis ☐ Annen

STATUS: ☐ Drift ☐ Reparasert ☐ Avvik

Dato	Utført vedlikehold	Utført av	Signatur
24/11	X		

138. Heis 2, siste vedlikehold: 2023. Ikke i drift.



140.Heis 2, siste vedlikehold: 2023. Ikke i drift.



141.
Ventilasjonsanlegg av
eldre dto/byggear



142. Ventilasjonsanlegg



143.
Ventilasjonsanlegg.



144. Ventilasjonsanlegg

Mork Rehabiliteringssenter

Sammendrag/konklusjon

Denne branntekniske tilstandsvurderingen er utarbeidet med utgangspunkt i tilstandsrapport fra Per Mulvik AS datert 23.04.2012 samt befaring 19. november 2015.

Vår rapport beskriver dagens tilstand og angir konkrete tiltak for å oppnå tilfredsstillende person-/materialsikkerhet med tanke på brann.

Vurderingene er gjort med utgangspunkt i at byggverket skal sprinkles.

01	2015-12-07	For internt gjennomgang	Einar Domaas	Lars Erik Holsen	Bjørn Mordal
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1	Innledning	3
1.1	Om oppdraget	3
1.2	Mål og akseptkriterier	3
1.3	Forutsetninger, begrensninger og antakelser	3
1.4	Videre arbeid	3
2	Beskrivelse av byggverket og branntekniske forutsetninger	4
2.1	Beskrivelse av byggverket	4
2.2	Bygningsbrannklasse	4
2.3	Spesifikk brannenergi	5
3	Vurderinger	6
3.1	Bæreevne	6
3.2	Brannteknisk oppdeling (brannseksjonering)	6
3.3	Branncelleinndeling	7
3.4	Overflater og kledninger	8
3.5	Branntekniske installasjoner	9
3.6	Rømningsveier	10
3.7	Tilrettelegging for brannvesen	10
3.8	Organisatoriske tiltak	11
4	Konklusjon	12
5	Observerte feil og mangler	13

1 Innledning

1.1 Om oppdraget

Tilstandsvurderingen er utarbeidet med utgangspunkt i tilstandsrapport fra Per Mulvik AS datert 23.04.2012 samt befaring 19. november 2015.

Vår rapport beskriver dagens tilstand og angir konkrete tiltak for å oppnå tilfredsstillende person-/materialsikkerhet med tanke på brann.

Nivået på tilstandsvurderingen er beskrevet i Byggforsk byggdetaljblad 720.306 Brannteknisk tilstandsanalyse. Nivå 1.

Hovedtrinn i nivå 1 er:

- planlegging
- befaring med visuell registrering av brannteknisk tilstand generelt, overordnet nivå
- vurdering av tilstand opp mot ønsket eller krevd sikkerhet
- rapportering

1.2 Mål og akseptkriterier

I henhold til §2-1 i "Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (Forebyggendeforskriftenskal bygningen være utført på en slik måte at:

- det er tilfredsstillende sikkerhet for personer, materielle verdier, miljø- og samfunnsmessige forhold.
- sikkerhetsnivået så langt teknisk og økonomisk mulig tilfredsstiller nivået som for nyere bygninger.
- det er muligheter for på forsvarlig måte å redde mennesker og drive slokkearbeid.

1.3 Forutsetninger, begrensninger og antakelser

I rapporten fra Per Mulvik AS er det angitt at sikkerhetsnivået sammenlignes med krav/ytelser angitt i TEK 10. Ytelsene angitt i rapporten gjenspeiler imidlertid ytelser angitt i 3. utgaven av veiledning til TEK97.

Byggverket er oppført i 1972 (gjeldende byggeforskrift BF 69) og med ombygging i 1996 (gjeldende byggeforskrift BF 87). Det vil her si at som minimum skal kravene i BF 87 tilfredsstilles. Det er ikke et bastant krav om at sikkerhetsnivået i eksisterende byggverk skal tilfredsstille dagens krav/ytelser.

Vi har derfor Følgende forutsetninger, begrensninger og antagelser er lagt til grunn for vurderingen:

- Brannteknisk tilstandsvurdering tar utgangspunkt BF 87 med veiledning.
- Forebyggendeforskriften

1.4 Videre arbeid

Tiltak som beskrives i denne rapporten må utføres for å oppgradere bygningsmassen til et akseptabelt sikkerhetsnivå i henhold til forebyggendeforskriften. Prioritering av oppgraderingstiltak vil bli belyst senere i rapporten.

2 Beskrivelse av byggverket og branntekniske forutsetninger

2.1 Beskrivelse av byggverket

I denne del beskrives byggverket, dets bruk/virksomhet, arealer og etasjeantall.

2.1.1 Generell beskrivelse av byggverket

Bygningen er oppført i 1972 med ombygging av sengerommene i 1996.

2.1.2 Bruk/virksomhet

Bygningen regnes som pleieinstitusjon.

2.1.3 Arealer og etasjer

Bygningen har tre tellende etasjer pluss en kjeller (under svømmebassenget) som kun inneholder tilleggsdel.

Tabell 1: Bruttoareal per plan (målt på plantegning)

Plan:	Virksomhet:	Tellende etasjer:	Bruttoareal (BTA):
Kjeller	Tekniske rom	nei	235 m ²
U. etasje	Sengerom, behandlingsrom, svømmebasseng	ja	1140 m ²
1. etasje	Sengerom, kontorer/behandlingsrom	ja	1274 m ²
2. etasje	Sengerom, spisesal og kjøkken	ja	1149 m ²
Sum:	-	3	3905 m ²

2.1.4 Dimensjonerende antall personer

Byggverket har 27 sengeplasser. I tillegg til de ansatte vil det være noen besøkende. Persontallet vil ikke være så stort at det blir dimensjonerende for rømningsbredder. Minste fri bredde til og i rømningsvei, vil da være dimensjonerende.

2.2 Bygningsbrannklasse

Byggverket omfattes av særkapittel 37 (Sykehus og pleieanstalter) i BF87. Med bakgrunn i vurderingen i punkt 2.1.3 er bygningsmassen plassert i **byggningsbrannklasse 2**.

2.3 Spesifikk brannenergi

Spesifikk brannenergi er vurdert ut fra Sintef Byggforsk 321.051 "Brannenergi i bygninger" (6). Det er ikke angitt spesifikke verdier for rehabiliteringssenter. Vi har vurdert brannenergien her som en mellomting mellom bolig og sykehus.

I tabell 42 er verdien for boliger angitt til 948 MJ/m² gulvflate og sykehus er angitt til 280 MJ/m² gulvflate. Gulvflaten antas å ligge mellom 1/3 og 2/5 av omhyldningsarealet. Det gir brannenergi på 379 MJ/m² gulvflate. Spesifikk brannenergi vil dermed ligge i intervallet 50 – 400 MJ/m² omhyllingsareal.

3 Vurderinger

Dette kapitlet omhandler branntekniske vurderinger av byggverket slik det fremstår i dag. Se for øvrig tiltaksplan for mere konkrete angivelse av feil og mangler.

3.1 Bæreevne

3.1.1 Forutsetning

BF 87 angir krav til ulike bærende bygningsdeler brannmotstand for byggverk i bygningsbrannklasse 2:

Bærende hovedsystem	A 60
Sekundære konstruksjoner, etasjeskillere	B 60
Trappeløp	A 30

3.1.2 Beskrivelse

Bærende bygningsdeler er i hovedsak i betong. Det er registrert at takkonstruksjon over deler av byggverket er i tre.

3.1.3 Vurdering

Bærekonstruksjonene vurderes å ha tilfredsstillende brannmotstand. Med bakgrunn i at byggverket sprinkles er det ikke behov for utbedringer på bærekonstruksjoner.

3.1.4 Tiltak

Ingen.

3.2 Brannteknisk oppdeling (brannseksjonering)

3.2.1 Forutsetning

BF 87 angir at største BTA innen en brannseksjon i ikke skal overstige 1200 m².

3.2.2 Beskrivelse

Største bruttoareal av brannseksjon pr. etasje er ca 750 m². Brannseksjoneringsveggen slik den er markert på dagens branntegninger har flere svakheter.

3.2.3 Vurdering

Blant annet manglende sikring i forbindelse med innvendig hjørne og uklassifiserte åpninger i seksjoneringsveggen (luker til vaktrom og vinduer i yttervegg). Det foreslås å justere litt på plasseringen av brannseksjoneringsskillet. Det medfører noen tiltak for å få brannseksjoneringen opp på et akseptabelt nivå. Se forslag i vedlagt brannskisse.

3.2.4 Tiltak

Plassering av brannseksjoneringen endres i forbindelse med innvendig hjørne. Se vedlagte brannskisse. Det må etableres branngardin over åpninger mellom vaktrom og kontor i 2. etasje. Det må settes inn en brannør EI₂ 120 CS_a A2-s1,d0 [A 120S] mot tele/datarom i underetasjen. Se for øvrig tiltaksplan i kapittel 5.

3.3 Branncelleinndeling

3.3.1 Forutsetning

- Brannceller skal omslutte sjakter og trapperom som går over flere plan ha brannmotstand minst A 60.
- Brannceller skal for øvrig ha brannmotstand minst B 60.
- Dører i mellom branncelle og korridor skal ha brannklasse minst B 30
- Dører i mellom korridor og trapperom skal ha brannklasse minst B 30S eller F 30S
- Dører i mellom kjeller og trapperom skal ha brannklasse minst B 60S
- Hulrom/loft skal oppdeles i brannceller < 400 m².
- Hvert sengerom, rømningsveier (korridor og trapperom), tekniske rom og gjennomgående sjakter skal utgjøre egne brannceller.

3.3.2 Beskrivelse

Plan Kjeller:

Kjelleren skal skilles fra overliggende etasje med brannmotstand A 60 og med dør mot trapperommet med brannklasse minst B 60S.

Plan underetasje - 2. etasje:

Hvert sengerom skal utgjøre egne brannceller. Korridor og trapperom skal også utgjøre egne brannceller. Dvs at alle rom mot korridor skal ha brannskille mot korridoren.

Plan 3. etasje:

3. etasjen inneholder kun tekniske rom. Disse er utført med brannskiller A 60 og med dører med brannklasse A 60.

3.3.3 Vurdering

Kjeller:

Døren mot trappen er i dårlig stand og må skiftes. Det må settes inn en dør med brannklasse minst EI₂ 60 CS_a [B 60S].

Plan underetasje – 2. etasje:

Det er registrert at det er åpen forbindelse mellom korridor og sengerom over himling. Videre er det også en del gamle dører inn til sengerommene som ikke er skiltet med brannklasse. Dørene virker imidlertid massive. Erfaringer viser at massivdører som er intakte og lukker tilfredsstillende vil ha en brannmotstand tilnærmet 30 minutter.

Det mangler også selvlukkere på en del dører og det er flere dører som ikke lukker tilfredsstillende. Noen steder mangler det dører.

Det er registrert flere utette gjennomføringer.

3.3.4 Tiltak

Manglende brannskiller mellom korridor og sengerom må utbedres. Utette gjennomføringer i brannskiller må tettes med godkjente branntetteprodukter. Dører som ikke har tilfredsstillende brannmotstand må skiftes og det må settes inn dører der det mangler i brannskiller. Se for øvrig tiltaksplan i kapittel 5.

3.4 Overflater og kledninger**3.4.1 Forutsetninger**

- Overflater og kledning i brannceller som ikke er rømningsvei skal være In2 [D-s2,d0] og K1 [B-s1,d0].
- Overflater og kledning i rømningsvei, sjakter og hulrom skal være In1 [B-s1,d0] og K1-A [K210/A2-s1,d0].
- Overflater på gulv i rømningsvei skal være G [Dfl-s1].
- Overflate på ytterkledning kan være Ut1 [B-s3,d0] og ytterkledning skal være K1 [B-s3,d0].

3.4.2 Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger er i hovedsak mur/betong eller gipsplater. I himlinger er det metallhimlinger eller gipsplater. Utvendige overflater er ubrennbare.

3.4.3 Vurdering

Både utvendige og innvendige overflater og kledninger har tilfredsstillende brannklasse.

3.4.4 Tiltak

Ingen.

3.5 Branntekniske installasjoner

3.5.1 Automatisk brannalarmanlegg

Det er installert et heldekkende brannalarmanlegg i bygningen med direkte alarmoverføring til brannvesenet. Anlegget er av eldre dato og det kan etter hvert bli vanskelig å skaffe nye deler til anlegget dersom noe ryker. Det er viktig å begynne å legge en plan for utskifting.

3.5.2 Automatisk slokkeanlegg

Det er ikke installert automatisk slokkeanlegg i byggverket. Etter dagens regelverk er det krav om at denne type byggverk skal ha automatisk slokkeanlegg (sprinkler). Denne rapporten er utarbeidet med utgangspunktet i at bygningen nå sprinkles.

3.5.3 Ledesystem

Det er etablert ledesystem i form av markeringslys over dører til og i rømningsvei. Ledesystemet skal være funksjonelt i min 60 minutter etter branntilløp. Det er usikkert om det er ledelys i rømningsveiene. Det ble ikke registrert egne armaturer til dette. Det kan være mulig at ledelysene er implementert i den «vanlige» armaturen. Dette må verifiseres og dersom det ikke er etablert ledelys i rømningsveiene så må dette gjøres.

3.5.4 Røykventilering

Det er ikke krav til røykventilering i bygget utover at det skal være røykventilering av trapperom. Det er røykluke øverst i trapperom med manuell åpningsmekanisme ved inngangsplan. Det må sjekkes ut om mekanismen fungerer. Dette er en gammel løsning som ikke benyttes i dag. I dag blir det benyttet luker med motor som man kan åpne og lukke lukene fra inngangsparti. Hvis ikke eksisterende mekanisme fungerer må dette utbedres. Det anbefales da å gå for en løsning med motor på lukene.

3.5.5 Manuelt slokkeutstyr

Det er utplassert brannslanger og håndslukkeapparater (pulverapparater) flere steder i byggverket.

Enkelte brannslangeskap er plassert i trapperom. Dette er ikke en gunstig plassering og etter dagens regelverk er det ikke tillatt å plassere brannslangeskap i trapperom. Det anbefales derfor at brannslangeskap som er plassert i trapperom flyttes til korridor.

Brannslanger og slokkeapparater blir kontrollert jevnlig av sakkyndig firma/ person.

Det er noe mangelfull merking av slokkeutstyret. Det må merkes med etterlysende skilter. Det anbefales å bruke etterlysende plogskilt.

3.6 Rømningsveier

3.6.1 Krav

Fra hver branncelle skal det i utgangspunktet være utgang til sikkert sted (direkte til det fri eller annen brannseksjon) eller tilgang til to uavhengige rømningsveier. Fra brannceller beregnet for sporadisk personopphold kan rømning skje via annen branncelle.

Fri bredde på dører til rømningsvei skal være minimum 90 cm (BF 87). Det må imidlertid tas hensyn til eventuell tilpassing av fri bredde ift. sengetransport.

3.6.2 Beskrivelse

Kjeller: I kjelleren er det rømning via trapp til u. etasje. I kjelleren er det kun rom beregnet for sporadisk personopphold.

U. etasje: I sengeroms fløyen er det en utgang til det fri i ene enden av korridoren og til annen brannseksjon i den andre enden. Fra svømmehall fløyen er det utgang til det fri samt til annen brannseksjon og via trapperom til 1. etasje og videre ut til det fri.

1. etasje: I sengeroms fløyen er det en utgang til det fri i ene enden av korridoren i tillegg til utgang til trapperom og til annen brannseksjon i den andre enden. Fra fløyen med møterom, terapirom kantine etc er det tilgang til 2 trapperom samt utganger direkte til det fri.

2. etasje: I sengeroms fløyen er det en utgang til trapperom i ene enden og til annen brannseksjon i den andre enden. Fra fløyen med spisesal og stue etc er det tilgang til utganger til det fri samt til annen brannseksjon.

3. etasje: Fra 3. etasje er det rømning via trapp ned til 2. etasje utgang via vestibyle eller til annen brannseksjon.

3.6.3 Vurdering

Kjeller og 3. etasje: Rømning fra kjelleren og 3. etasje er akseptabel da det her kun er sporadisk personopphold.

U. etasje – 2. etasje: Det er tilfredsstillende antall rømningsmuligheter fra etasjene og det er mulighet for horisontal forflytning til sikkert sted. Dører til trapperommene tilfredsstiller ikke dagens krav til fri bredde (120 cm), men i BF 87 er det ikke angitt særkrav utover fri bredde 90 cm. I forhold til en kost/nytte vurdering vil det ikke være fornuftig å gjøre noe med dørbredden til trapperommene så lenge trappeløpene heller ikke holder større bredde.

3.6.4 Tiltak

Det er ikke nødvendig å gjøre noe med selve utformingen av rømningsveier.

3.7 Tilrettelegging for brannvesen

Brannvesenet har tilfredsstillende atkomst og kjørevei frem til bygningen.

3.8 Organisatoriske tiltak

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på brannsikkerheten i bygget ved befaringen. Det er derfor ikke gjort noen vurdering av de organisatoriske forholdene med hensyn på brannsikkerhet i bygget.

Da bygningen ble oppført var det ikke direkte krav om at det skulle foreligge en evakueringsplan. Etter dagens regelverk er det et krav om at det skal foreligge evakueringsplan. Det anbefales at det etableres en slik plan hvis det ikke allerede foreligger en slik plan.

En slik evakueringsplan skal blant annet inneholde:

- Prosedyrer for rapportering av brann og andre situasjoner som krever evakuering
- Beskrive hvilke omstendigheter eller situasjoner som krever evakuering
- Beskrivelse av kommandolinjer for intern organisasjon
- Oppgavebeskrivelser for personer som har en rolle under evakueringen, inklusive de som skal assistere personer som har behov for hjelp til å komme ut av byggverket. Oppgavebeskrivelsen må være definert med hensyn til personer med ulike typer funksjonsnedsettelse. Det kan være behov for spesielt utstyr som vil gjøre evakuering av personer med nedsatt funksjonsevne lettere og raskere.
- Plan for øvelser. Øvelsene må være realistiske med hensyn til assistert rømning.
- Rømningsplaner. Dette er tegninger som viser planlagte fluktveier og rømningsveier og utganger, og plassering av slukkeutstyr og manuelle brannmeldere. Rømningsplaner er beregnet for personer som oppholder seg i bygget og inneholder ofte også en kort branninstruks, symbolliste og en markering for "Her står du".

4 Konklusjon

Typiske forhold som ikke er tilfredsstillende i bygget er, manglende brannskille mellom korridor og sengerom, utette gjennomføringer i brannskiller, manglende dører i brannskiller og dører med brannkrav om ikke lukker tilfredsstillende.

Alle forhold som er påpekt i kapittel 5 må utbedres for å få et akseptabelt sikkerhetsnivå. De tiltak som bør prioriteres først er forhold som direkte har med personsikkerhet å gjøre.

5

Observerte feil og mangler

Nedenfor følger en oppsummering av konkrete feil og mangler. Tiltakene er listet opp i kronologisk rekkefølge etter slik de ble avdekket under befaringene.

Nr.:	Kommentar
	Kjeller:
1	A60 S dør er skadet og terskelen er delvis rustet bort. Døren må skiftes. Det bør tas hensyn til at det er et aggressivt miljø i dette området.
	U. etasje:
1	Døren til trapperommet mangler låsefalle og lukker dårlig. Det anbefales å bytte døren. Døren skal ha brannklasse minst E 30 CS _a [F 30S].
2	Brannslangeskap er montert i trapperommet. Dette er en uheldig plassering. Etter dagens krav skal brannslange ikke plasseres i trapperom. Brannslangeskapet flyttes til korridoren.
3	Det er utette kanalgjennomføringer over himling. Det må branntettes rundt kanalene med godkjent branntetteprodukt.
4	Det er åpent mellom korridor og sengerommene over himling. Det vil være vanskelig å få til en tosidig kledning av veggen over himling på grunn av rør etc. Det åpne feltet over himling isoleres med ubrennbar isolasjon som fastholdes og det kles med to lag 13 mm gipsplater mot korridor. Alternativt at det fores på en veggstubb over himling med tre lag 13 mm gipsplater. Det vil være vanskelig å få utbedret dette brannskillet fullt ut, men med foreslåtte løsning i tillegg til at det sprinkles vil gi tilfredsstillende sikkerhet.
5	Dører mellom sengerom og korridorer «bygget som» B 30. Dersom det er tilfelle og døren for øvrig er intakt er det ikke nødvendig å bytte dørene, men det må monteres slepelist på oval terskel eller evt dreierterskel under dørene for å redusere faren for røykspredning.
6	Døren mangler koordinator. Det må settes på koordinator slik at man sikrer at riktig dørblad lukker først.
7	Brannseksjoneringskille flyttes for å stemme med plasseringen i etasjene over. Eksisterende dør byttes til brannklassifisert dør EI ₂ 120 CS _a [A 120S]. Branntegning justeres.
8	Døren er fjernet. Det må settes inn dør med brannklasse minst E 30 CS _a [F 30S].
9	Uklassifisert trådglassdør. Døren skal ha brannklasse minst EI ₂ 30 S _a [B 30].
10	A 60 S port henger litt og slipper dårlig fra holdemagnet. Porten justeres.
11	Uklassifisert trådglassdør. Døren skal ha brannklasse minst EI ₂ 30 S _a [B 30].
	1. etasje
1	Døren til trapperommet mangler låsefalle og lukker dårlig. Det anbefales å bytte døren. Døren skal ha brannklasse minst E 30 CS _a [F 30S].
2	Det er utette kanalgjennomføringer over himling. Det må branntettes rundt kanalene med godkjent branntetteprodukt.
3	Det er åpent mellom korridor og sengerommene over himling. Det vil være vanskelig å få til en tosidig kledning av veggen over himling på grunn av rør etc. Det åpne feltet over himling isoleres med ubrennbar isolasjon som fastholdes og det kles med to lag 13 mm gipsplater mot korridor. Alternativt at det fores på en veggstubb over himling med tre lag 13 mm gipsplater. Det vil være vanskelig å få utbedret dette brannskillet fullt ut, men med foreslåtte løsning i tillegg til at det sprinkles vil gi tilfredsstillende sikkerhet.
4	Dører mellom sengerom og korridorer «bygget som» B 30. Dersom det er tilfelle og døren for øvrig er intakt er det ikke nødvendig å bytte dørene, men det må monteres slepelist på oval terskel eller evt dreierterskel under dørene for å redusere faren for røykspredning.

5	Røykskilledøren i korridoren lukker ikke tilfredsstillende. Døren må enten repareres/justeres eller skiftes. Eventuell ny dør skal ha brannklasse minst E 30 CS _a [F 30S].
6	Døren mangler koordinator. Det må settes på koordinator slik at man sikrer at riktig dørblad lukker først.
7	Brannseksjoneringskille flyttes for å redusere faren for brannsmitte i innvendig hjørne. Branttegning justeres.
8	Uklassifisert trådglassdør. Døren skal ha brannklasse minst EI ₂ 30 S _a [B 30].
9	Uklassifisert trådglassdør. Døren skal ha brannklasse minst EI ₂ 30 S _a [B 30].
10	Fjerne brannseksjoneringskillet i ytterveggen på branttegningene. Branttegning justeres.
11	Fjerne brannseksjoneringskillet og erstatt det med branncellebegrensende skille EI 60. Branttegning justeres.
12	Uklassifisert ståldør. Døren lukker dårlig. Døren skiftes til brannklassifisert dør minst EI ₂ 60 S _a [B 60].
13	A 60 S dører lukker dårlig. Dørene må justeres.
14	Planløsningen stemmer ikke helt på tegningen. Tegningen må oppgraderes.
2. etasje	
1	Det er utette kanalgjennomføringer over himling. Det må branntettes rundt kanalene med godkjent branntetteprodukt.
2	Det er åpent mellom korridor og sengerommene over himling. Det vil være vanskelig å få til en tosidig kledning av veggen over himling på grunn av rør etc. Det åpne feltet over himling isoleres med ubrennbar isolasjon som fastholdes og det kles med to lag 13 mm gipsplater mot korridor. Alternativt at det fores på en veggstubb over himling med tre lag 13 mm gipsplater. Det vil være vanskelig å få utbedret dette brannskillet fullt ut, men med foreslåtte løsning i tillegg til at det sprinkles vil gi tilfredsstillende sikkerhet.
3	Dører mellom sengerom og korridor virker å være massive og dermed ha brannmotstand tilnærmet B 30. Dette må imidlertid verifiseres. Dersom det er tilfelle og døren for øvrig er intakt er det ikke nødvendig å bytte dørene, men det må monteres slepelist på oval terskel eller evt dreieterskel under dørene for å redusere faren for røykspredning.
4	Døren til trapperommet mangler låsefalle og lukker dårlig. Det anbefales å bytte døren. Døren skal ha brannklasse minst E 30 CS _a [F 30S].
5	Brannslangeskap er montert i trapperommet. Dette er en uheldig plassering. Etter dagens krav skal brannslange ikke plasseres i trapperom. Brannslangeskapet flyttes til korridoren.
6	Det mangler dør mellom korridor og kontor/lintøyrom. Det må settes inn dør med brannklasse EI ₂ 30 S _a [B 30].
7	Uklassifisert dør mellom korridor og kontor/grupperom. Det må settes inn dør med brannklasse EI ₂ 30 S _a [B 30].
8	Det mangler røykskille dør i korridoren. Korridoren er > 30 meter lang og skal deles med et røykskille. Døren skal ha brannklasse minst E 30 CS _a [F 30S].
9	Døren mangler koordinator. Det må settes på koordinator slik at man sikrer at riktig dørblad lukker først.
10	Brannseksjoneringskille flyttes for å redusere faren for brannsmitte i innvendig hjørne. Det monteres branngardin EI 120 som skal lukke ved utløst brannalarm over åpningene i veggen. Branttegning justeres.
11	B 30 dør mot trapperom er ikke selvlukkende. Det må påmonteres selvlukker på døren.
12	Uklassifisert trådglassdør. Døren skal ha brannklasse minst E 30 CS _a [F 30S].
13	Uklassifisert trådglassdør. Døren skal ha brannklasse minst EI ₂ 30 CS _a [B 30S].
14	Brannskillet som er inntegnet mellom kjøkken og spisesal fjernes. Kjøkkenet og spisesalen kan være en branncelle og er i praksis utformet som det. Branttegning justeres.
15	Fjerne brannseksjoneringskillet i ytterveggen på branttegningene. Branttegning justeres.
16	Uklassifisert dør mellom vestibyle og stue. Døren må skiftes til brannklassifisert dør EI ₂ 30 S _a [B 30].

Helse Møre og Romsdal HF

Skisseprosjekt

Mork rehabiliteringssenter - Volda

Tiltak for økt brannsikkerhet ved montering av
sprinkleranlegg

2015-12-18 Oppdragsnr.: 5157231



01	2015-12-18	Første utkast	AgHje	BjMor	AgHje
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Innledning	4
2	Vannforsyning og trykk	6
3	Gjennomføring	7
4	Beskrivelser	10
5	Kostnadsoverslag	11

1 Innledning

Norconsult AS har fått i oppdrag av Helse Møre og Romsdal HF å utarbeide løsningsforslag og kalkyle for automatisk slokkeanlegg/sprinkleranlegg ved Mork rehabiliteringssenter på Egset i Volda kommune. Skisseprosjektet er utarbeidet med utgangspunkt i tilstandsrapport fra Per Mulvik AS datert 23.04.2012, eksisterende tegninger fra byggeår samt befaringer på bygget 12. og 19. november 2015.

Rapporten fra 2012 viser store mangler både med branncelleinndelingen og seksjonering. Bygningen er registrert som særskilt brannobjekt, og det blir gjennomført regelmessige branntilsyn av brannvernmyndighet. Brannavdelinga i Volda kommune har pålagt helseforetaket å bringe dagens bygningsmasse opp på et nivå som er brannsikkerhetsmessig forsvarlig.

Bygget er fra 1972 og har en grunnflate på 1140 m². Bygget er på gjeldende brannplaner vertikalt delt med seksjoneringsvegg EI120 slik at pasientrommene og korridorer er skilt fra fellesarealet/kontor/behandling. Bygget har bærende konstruksjon i betong.

Mork rehabiliteringssenter har plass til maksimalt 27 pasienter. Bygget har brannalarmanlegg med direkte varsling til brannvesenet. Det er rømningsveier til terreng fra alle etasjer med personopphold. Sengeliggende pasienter skal forflyttes horisontalt mellom de to ulike brannseksjonene ved behov.

Personbelastning og areal

Etasje	Bruk	Areal (m ²)	Personbelastning (antall pasienter)
K-etg.	Tekniske rom under svømmebasseng	235	0
U-etg.	Pasientrom, basseng, diverse lagerrom	1140	9
1 etg.	Pasientrom, ergoterapi, kontor, møterom	1274	9
2 etg.	Pasientrom, vaktrom, spisesal, kjøkken	1149	6
3 etg.	Ventilasjonsrom, heisrom og div. bi-rom	107	0
	Sum areal	3905	24 (+ personale)

Risikoklasse og brannklasse

På grunn av sengeliggende personer og personer som ikke er i stand til å ta hånd om seg selv, er bygningen plassert i høyeste risikoklasse 6.

Med tre tellende etasjer plasseres bygget i brannklasse 2.

Mork rehabiliteringssenter er en bygning hvor brann kan medføre tap av mange liv og et automatisk sprinkleranlegg vil med meget stor sannsynlighet slokke eller kontrollere brann på et tidlig stadium.

2 Vannforsyning og trykk

Rapporten fra 2012 konkluderer med at vanninntak til bygget ikke har nok kapasitet og trykk til å forsyne et sprinkleranlegg i tillegg til nødvendig krav til brannslukking/brannvannsuttak.

En har derfor i en tidligere fase sett på alternative løsninger for nødvendig vannforsyning til sprinkleranlegget.

Alternativ 1: Ny vannledning fra nærmeste vannkum med ø160 mm dimensjon

Nærmeste tilkoblingspunkt til en ø160 mm vannledning er på oversiden av Berknesvegen. Avstand i luftlinje fra senteret til påkoblingspunkt er ca. 400 m.

Kostnad for grøft, ny vannledning og påkobling er beregnet til ca. kr. 1 600 000,- eks. mva.

Alternativ 2: Ny vannledning fra sjøen rett nedenfor bygget

Dette vil være en kostbar løsning pga. sjøvannspumpe som må stå i eget rom som ligger lavere enn sjøvannstand.

Det er selvfølgelig heller ingen god løsning med tanke på sjøvann og korrosjon av rørnett.

Alternativ 3: Tilkobling til vannvolum fra byggets svømmebasseng

Mork senter har eget treningsbasseng i underetasjen. Dette bassenget har et oppgitt volum på 70 m³ dvs. 70 000 liter vann. I en akutt situasjon (ved sprinklerutløsning) vil dette vannreservoaret kunne benyttes som vannforsyning til sprinkleranlegget via en elektrisk trykkøkingspumpe. Pumpen plasseres slik at den har undertrykk på sugesiden av bassenget. Rørnettet fylles med ferskvann fra en ferskvannstank med volum 3 000 liter. Tilførselsrøret fra bassenget styres med en deluge-ventil som normalt er stengt og skal kun åpnes når sprinklerpumpen får startsignal. Ventilen forrigles opp mot automatikkskapet til sprinklerpumpen. Det monteres stengeventiler oppstrøms og nedstrøms deluge-ventilen for mulig vedlikehold og testing. Se systemskjema side 9.

Dette vil helt klart være den rimeligste løsningen, da vannforsyning kan løses internt i bygget.

Det anbefales dermed at en går videre med alternativ 3.

Vi har fått opplyst fra teknisk rådgiver i Volda kommune at hovedledning til Mork er en DN100 ledning. Det står i dag en 50 mm reduksjonsventil i kum på kote 38 som skal utskiftes. Inngangstrykk i kum på kote 38 der reduksjonsventil står er ca. 9 bar. Kommunen vil skifte dagens red. ventil til en DN80 mm reduksjonsventil slik at kjeller i senteret vil få 6 bar trykk.

Vi gjør oppmerksom på at om fremtidige vannprøver kan vise til at det er nok vannmengde og trykk på dagens vannledning, kan trykkøkingspumpen i sin helhet utgå.

3 Gjennomføring

Gjeldende tekniske forskrifter for sprinkleranlegg er:

- BF 87 med forebyggendeforskriften
- NS-EN 12845:2015

Bygningen skal fullsprinkles.

Sprinkleranlegget skal prosjekteres iht. regelverk NS-EN 12845:2015. Sprinkleranlegg skal være våtanlegg i fareklasse OH1.

Sprinklersentral må plasseres slik at brannvesenet har lett adkomst til den. Sentralen bør stå i eget teknisk rom som skal være tydelig merket. Vi har foreslått plassering i nytt teknisk rom i plan U1 ved siden av berederrom. Se vedlagte plantegninger. Sprinklerventilen utstyres med kapasitetsmålingsutstyr og doble pressostater som kan testes hver for seg og forrigles mot byggets brannsentral.

Rør for prøving av vannforsyning føres til utvendig overvannskum på plassen i innhuken i plan 1, eventuelt kan røret føres sydover og ut gjennom sydfasade.

Det skal være tilstrekkelig trykk og vannmengde for vannforsyning til sprinkleranlegget. Se eget kapittel 2.

Sprinkleranlegget i fareklasse OH1 gir iht. tabell 6 i NS-EN 12845:2009 følgende trykk- og vannmengdekrav:

Vannmengde: 9 l/s

Trykk ved kontrollventilsettet: 0,7 bar + P_s

P_s : statisk trykk pga. høydeforskjellen mellom den høyeste beliggende sprinkleren og kontrollventilen. Nødvendig trykk ved sprinklersentral blir da 2,2 bar.

Trykkøkingspumpen og ferskvannstanken tenkes plassert i plan U2 i nærhet av påkoblingspunktet til bassengvannet.

Trykkøkingspumpen tas ut med en kapasitet på 5 bar og skal være av materiale og kvalitet som tåler bassengvannet. Den skal leveres komplett med styringsautomatikk.

Iht. NS-EN 12845 skal sprinklerpumpe plasseres i et pumperom som kun er forbeholdt brannslukking. Pumperommet skal i utgangspunktet være en separat bygning, alternativt i en tilstøtende bygning eller en egen branncelle i en sprinklerbeskyttet bygning og pumperommet skal ha direkte adgang fra utsiden. Alternativ plassering av pumpe fremgår av plantegninger om en ikke kan få dispensasjon fra regelverk.

Rommet med sprinklerpumpen må utstyres med overvåking av temperaturen og varsle ved lav temperatur.

Sprinklerbeskyttelse av hulrom mellom tak og nedforet himling eller mellom gulv skal løses iht. regelverk.

Det skal foretas hydraulisk beregning av anlegget.

Rør for sprinkleranlegg

Sprinklerledninger skal legges av stål eller annet materiale iht. gjeldende regelverk. Når rørets diameter er lik mindre enn 150 mm og gjenget, sporet eller på annen måte maskinert, skal den minste veggtykkelse være i henhold til ISO R65 M. Oppheng og klamring skal være av godkjent type. Rørledningene festemåte må vurderes på stedet. Det er ikke tillatt å skyte fast opphengningspunktene. Alle rør leveres ferdig grunnert.

Rør og rørdeler i metall skal installeres i henhold til NS-EN 12845. Rørene skal installeres i samsvar med produsentens spesifikasjoner, og skal ha tilstrekkelig korrosjonsmotstand.

I korrosive miljøer som tekniske rom for bassenget må det enten benyttes galvaniserte rør eller at stålrørene er korrosjons beskyttet.

Sprinklerhoder

Sprinklerhodene skal sentreres i himlingsplatene der det er nedforet himling med himlingsplater. I utgangspunktet skal sprinklerhoder være i himling der det er mulig å legge rørføring over himlingen. I enkelte arealer med fast himling eller ingen himling skal det monteres synlige rør. Synlige hoder i skal være hvite m/dekkrosett.

I noen arealer kan det med fordel monteres sidewall hoder, dette gjelder spesielt felles opholdsrom i plan 2.

Alle sprinklerhoder skal være av type Quick Response.

Anlegget utstyres med reservesprinklerskap, med sprinklere, låser/reimer, sprinklernøkkel, sprinklerstopper (kile). Beskyttelsesgitter monteres der hvor det er fare for skade på sprinklere.

Alt utstyr skal være forhåndsgodkjent for bruk til brannsprinkleranlegg.

Instrumentering

For sprinklerventil installeres 2 pressostater som tilkobles brannsentral. Manometre.

Alarmpressostater på kontrollventilsett skal tilkobles byggets brannsentral som en A-alarmnivå.

Det monteres startpressostater iht. regelverk bestående av to stk. for sprinklerpumpen.

Ferskvannstanken utstyres med vannstandindikator for overvåking av væskenivå.

Alle stengeventiler som kan hindre vannstrøm til sprinklere eller at alarm- eller signalinnretning utløses korrekt skal overvåkes.

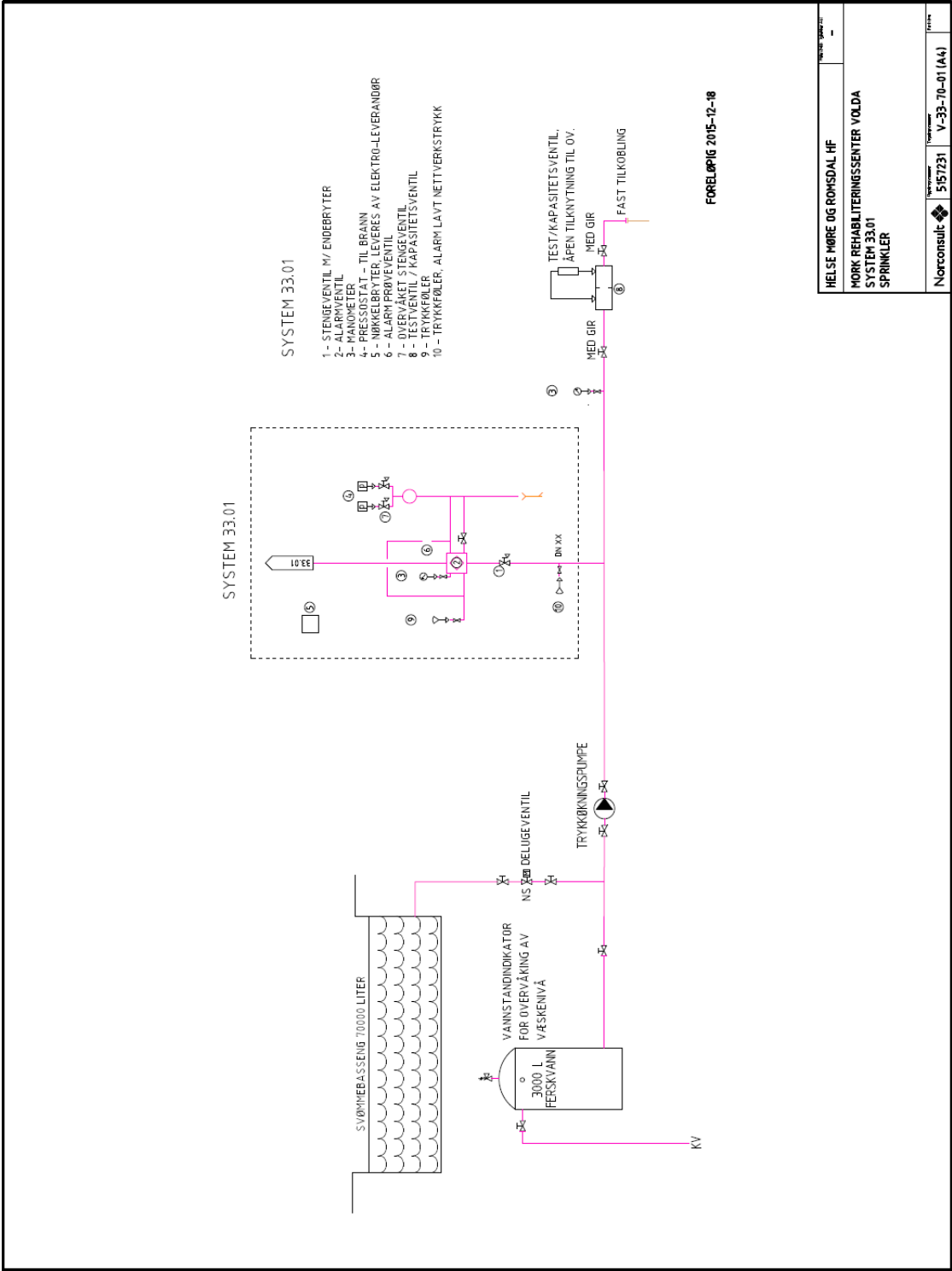
Det monteres et alarmpanel i pumperommet hvor alle alarmer samles og overføres til brannalarm og evt. SD-anlegg.

Merking

Hovedkurser, sprinklerventil, pressostater, stengeventiler m/endebrytere.

Merking og dokumentasjon i hht. NS-EN 12845.

Registrering av anlegget i den elektroniske databasen (ESS) til Forsikringenes godkjennelsesnemnd (FG).



4 Beskrivelser

20 Bygningsmessige arbeider

Dette omfatter riving av eksisterende metallspile-himlinger, levering og montering av nye systemhimlinger, etablering av nytt rom for sprinklersentral og hulltakinger i dekker og vegger.

I tillegg skal det medtas bygningsmessige arbeider iht. tiltak som er opplistet i brannteknisk tilstandsvurdering utarbeidet av Norconsult AS, bl.a. oppføring av vegger mellom korridorer og nye dører m.m.

31 Sanitæranlegg.

Flytting av brannskap i trapperom. Påfylling av vann til sprinkleranlegg.
Det medtas også sluk og avløpsrør fra nytt teknisk rom for sprinklersentral.

32 Varmeanlegg. Bygget har elektrisk oppvarming og omfattes ikke i denne beskrivelse.

33 Brannslukking

Fullsprinkling av hele bygningsmassen. Vannforsyning og trykk er omtalt i eget kapittel. Det må regnes med oversprinkling i korridorer og i birom med mye tekniske installasjoner.

36 Ventilasjon

Nytt ventilasjonsanlegg er ikke forutsatt medtatt, men det anbefales å også medta dette nå, når en allikevel skal rive det meste av himlinger og montere nye himlinger.
Dagens ventilasjonsanlegg er stort sett fra byggets opprinnelse, bortsett fra enkelte pasientrom i plan 2 og ergoterapiareal i plan 1 som har nyere luftfordelingsventiler. Anlegget er bygget etter gamle forskrifter og levetiden tilsier utskiftning. Dette gjelder spesielt aggregater, men også kanaler og luftfordelingsutstyr. Luftmengder er ikke iht. dagens krav og forskrifter.

40 Elektroarbeider

Det forutsettes også at elektroforsyningen gjennomgås. Strømforsyning til trykkøkingspumpe og tilkobling til strømaggregat. Nødvendig kabling fra sprinklerventil til brannalarmsentral.

Det medtas også nye lysarmaturer i korridorer og inngangsparti.

56 Byggautomatiseringsanlegg

Eksisterende automatiseringsanlegg er et enkelt anlegg som er utdatert. Det er ønske om et nytt SD-anlegg som kan styres lokalt på Mork, men som også kan kobles opp mot systemet på sjukehuset i Volda.

5 Kostnadsoverslag

Kalkylen er basert på erfaringspriser fra ferske rehabiliteringsprosjekter ved Molde og Ålesund Sjukehus de siste årene.

Beskrivelse for kalkyle ved full oppgradering:

Denne beskrivelsen er utarbeidet for fullsprinkling av bygget.

10 Felleskostnader

Rigg og drift, stillaser, administrasjon

20 Bygningsmessige arbeider

Dette omfatter riving av eksisterende metallspile-himlinger, levering og montering av nye systemhimlinger, etablering av nytt rom for sprinklersentral og hulltakinger i tak og vegger.

I tillegg skal det medtas bygningsmessige arbeider iht. tiltak som er opplistet i brannteknisk tilstandsvurdering.

31 Sanitæranlegg. Tilknytning til sprinkleranlegg. Flytte brannskap. Sluk og avløp fra teknisk rom.

32 Varmeanlegg. Ingen arbeider medtatt i kalkyle.

33 Brannslukking. Arealet fullsprinkles.

36 Ventilasjon. Ikke medtatt i kalkyle. Anleggskostnad for komplett nytt luftbehandlingsanlegg er beregnet til ca. kr. 5 800 000,- eks. mva iht. prisbok for 2015.

38 Vannbehandling. Ingen arbeider medtatt i kalkyle.

40 Elektroarbeider

Det er medtatt strømforsyning til trykkøkningpumpe og tilkobling til strømaggregat i tillegg til nødvendig kabling. Nye lysarmaturer i korridor og inngangsparti.

56 Byggautomatiseringsanlegg. Ingen arbeider medtatt i kalkyle.

Forutsatt ventilasjon vil det påløpe ca. 1 000 000,- eks. mva. i tillegg for elektro- og automatiseringsanlegg.

Da rehabiliteringssenteret vil være i drift i byggeperioden er det i kostnadsoverslag medtatt kostnader for ulemper dette medfører.

Det vil være naturlig å oppdele byggearbeidene på forskjellig etasjer og områder i forhåndsavtalte faser tilpasset byggherre og brukere.

Prosjekt fullsprinkling Mork	
10 Felleskostnader	450.000,-
20 Bygningmessige arbeider	1.100.000,-
21 Branntiltak iht. brannteknisk tilstandsvurdering NO	1.200.000,-
31 Sanitæranlegg	110.000,-
33 Sprinkleranlegg	1.960.000,-
33.1 Trykkøkningspumpeanlegg	150.000,-
40 Elektroarbeider	350.000,-
Uspesifiserte kostnader for rehab. senter i drift, 15 %	800.000,-
Sum entreprise, eks. mva.	6.120.000,-
Prosjektering, byggeledelse, 20 %	1.220.000,-
SUM, eks. mva.	7.340.000,-
SUM, inkl. mva.	9.175.000,-

Merk: Reserver og marginer er ikke medtatt.

SH/us

Byggenemda for Vanføreheimen
v/ Dr. Nattvik

Her

BRUKSLØYVE FOR VANFØREHEIMEN PÅ MORK.

I samsvar med reglane i Bygningslova § 99 gjer ein dette
bruksløyve for Vanføreheimen på Mork på desse vilkår:

1. Det må straks oppnemnast ein person som skal vere ansvarleg leiar for brannførebyggande tiltak, at brannvarslingssystemet og brannslukningsredskap til kvar tid er i orden, og at det vert prøvd regelmessig.
2. Det må utarbeidast instruks for brannvarslingssystemet og ansvarleg leiar og betjeninga må straks orienterast om bruken av det.
3. Alle utgangar må merkast med skilt "Utgang" med farge og format som går fram av forskriftene.
4. Brannslangeskap og dør som fører til rom der brannslukningsredskap er plassert, må straks merkast med "Brannredskap"
5. På kjøkenavdelinga må det straks skaffast 2 stk. 6 kilos brannslukningsapparat av type Pulver ABC. Brannslangane skal vere av type NOHA eller lignande med sentrisk påkobling, dimensjon slang 1 tom, dimensjon opplegg 1 1/4 tom, jfr. pkt. 11 i sak 241/72 i Bygningsrådet den 29.6.72.
7. Høgda på dørsprekka mellom golv for dører uten terskel kan vere inntil 10 mm utan slepelist og inntil 18 mm med slepelist. Golvbelegget i breidde med karmen under døra skal vere av ubrennbart matriale.
8. I vifterom i loftshøgda er det avdelt ein del mindre rom som ikkje er vist på teikningane. Bygningsrådet må be om å få tilsendt eit sett ajourførte teikningar i målestokk 1:50 og 2 sett av teikningane nedfotografert og ajourført i målestokk 1:200.
9. Heisa må meldast til og godkjennast av Heiskontrollen i Ålesund før den blir tatt i bruk. Rom for heismotor må avdelast frå kjølemaskin med vegg med branntrygg utførelse.

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA

VOLDA

TELF. 280

SH/us

2)

10. Bygningskontrollen ber om å få dokumentert at opninger i dører i branncellebegrensande vegg er godkjent av branninspekssjonen slik arbeidet er utført. I samsvar med avtale med byggeleiaren, ber ein også om få dokumentert at dørkonstruksjonen elles er utført av den branntekniske klasse som kravd av Statens Branninspeksjon.

11. Det må plasserast 1 stk. brannmeldar i kvar etasje ved kvart trapperom.

Frist for å rette på dei ting som er peika på blir sett til 15. oktober d.å.

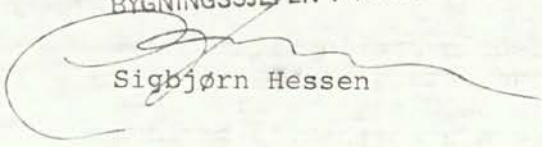
Dette bruksløyvet er gitt etter Bygningslova § 99. Kopi av bruksløyva er sendt Statens Branninspeksjon som etter Hotellbrannlova 4 har den formelle mynde til å gi bruksløyve til slike bygg. Med brev av 22.7. d.å. har Statens Branninspeksjon bede bygningskontrollen sjå på bygget, og dette brevet blir å oppfatte som førebels bruksløyve.

12. Bygget er elles oppført i samsvar med godkjend plan og vart plassert på tomte den 9.8.73.

BYGNINGSSJEFEN VOLDA

11. september 1975

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA



Sigbjørn Hessen

Kopi: Statens Branninspeksjon

Advokatfirmaet
ØRNULF HAGEN og TOR BÖHLER

Herr Bygningssjefen i Volda

6100 VOLDA

Advokat ØRNULF HAGEN
Høyesterettsadvokat TOR BÖHLER
Advokat EIGIL WEKRE

Stedsmann og Den Norske Advokatforening

Fred Olsons gate 11, Oslo 1

Telefon 4(02) 110250

Bank giro 100 05 43452

Post giro 20 00 55

Postboks 880, Sentrum, Oslo 1

Oslo, den 3. november 1975

ØH/ESJ

Bruksløyve for Vanføreheimen på Mork

./.

Under henvisning til telefonsamtale med Bygnings-
sjefen tilbakesender jeg vedlagt Bygningssjefens brev av
11. september d.å. med melding om bruksløyve for Vanføre-
heimen Mork. Jeg ville være takknemlig om bruksløyvet kan
gis påtegning om at byggearbeidene startet i september 1973.

Med hilsen

Ørnulf Hagen
Ørnulf Hagen

Bruksløyve vert å sende i retur med påteikning
av start-dato for bygget.

vedlegg.

Reidulv Langvatn
efm.

(2)

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA

VOLDA

TLF. 286

ARK.

SH/us

2)

10. Bygningskontrollen ber om å få dokumentert at opninger i dører i branncellebegrensande veggar er godkjent av branninspekssjonen i slik arbeidet er utført. I samsvar med avtale med byggeleiaren, ber ein også om få dokumentert at dørkonstruksjonen elles er utført av den branntekniske klasse som kravd av Statens Branninspeksjon.

11. Det må plasserast 1 stk. brannmeldar i kvar etasje ved kvart trapperom.

Frist for å rette på dei ting som er peika på blir sett til 15. oktober d.å.

Dette bruksløyvet er gitt etter Bygningslova § 99. Kopi av bruksløyva er sendt Statens Branninspeksjon som etter Hotellbrannlova 4 har den formelle mynde til å gi bruksløyve til slike bygg. Med brev av 22.7. d.å. har Statens Branninspeksjon bedt bygningskontrollen sjå på bygget, og dette brevet blir å oppfatte som førebels bruksløyve.

12. Bygget er elles oppført i samsvar med godkjend plan og vart plassert på tomte den 9.8.73.

BYGNINGSSJEFEN VOLDA

11. september 1975

Sigbjørn Hessen

Kopi: Statens Branninspeksjon

Byggeleiar Neubak



VOLDA KOMMUNE
Teknisk sektor
6101 VOLDA

ARKIV

Møre og Romsdal Fylkeskommune
Fylkeshusa i Molde

6400 MOLDE

VOLDA, 08.12.97

Vår ref
BOV-97/02885

Løpenr.
021216/97

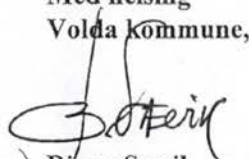
Arkivkode
GBR 11/18

Dykkar ref.

BRUKSLØYVE FOR HEIS - MORK SENTER FOR FUNKSJONSHEMMA

Med visning til brev av 13.11.97 frå Norsk Heiskontroll blir det gitt bruksløyve for heis i Mork senter for funksjonshemma, NHK nr. 2 1519 10155.

Med helsing
Volda kommune, Bygg- og oppmålingsavdelinga


Bjørn Sævik
Avd. leiar


Bjørn Ole Vassbotn
avd. ingeniør

Dette er eit enkeltvedtak som det kan klagast på i høve forvaltningslova. Vedlagt fylgjer skjema med opplysningar om klagefrist m.m.

Kopi: BOA, Lift-Tech AS, Norsk Heiskontroll (område 2).

Vedlegg:

Skjema med opplysning om klagefrist m.m.

Postadresse:
Postboks 145
6101 VOLDA

Telefon:
70 07 65 82

Telefaks:
70 07 68 24 Sentraladministrasjonen
70 07 69 40 Teknisk sektor
70 07 80 08 Skule- og barnehagesektor
70 07 99 01 Kultursektor
70 07 88 60 Landbrukskontoret

Org. nr. 939 760 946
Postgiro skatt 0827.5915190
Postgiro 0807.5867205
Bankgiro 6563.05.20007

Gateadresse:
Stormyra 2



Volda kommune
Teknisk etat
Postboks 145
6101 VOLDA

VOLDA KOMMUNE Teknisk sektor	
Løpe nr.	019758/97
14 NOV. 1997	
Årsaksnr.	97102885
Ark.kode P	1115
Ark.kode S	
Kassasjonsgår	Orsdering

Område 2

Nord-, Sør-Trøndelag og Møre og Romsdal
Postboks 1429
7002 TRONDHEIM
Tlf. 73 51 03 20
Fax: 73 53 03 55

Man 0900 -1500

Deres ref.
Bygningsrådet
97/02885

Deres dato

Vår ref.
RL/HKJ

Vår dato
1997-11-13

BRUKSTILLATELSE

Vi har mottatt kvittert tilbakemeldingsskjema, og anbefaler at Bygningsrådet gir brukstillatelse på følgende anlegg :

Anleggsadresse : Mork Senter for funksjonshemma, gnr 11, bnr 18
NHK nr : 2 1519 10155

Brukstillatelsen sendes til :

Møre og Romsdal Fylkeskommune
Fylkeshusa i Molde
6400 MOLDE

Med vennlig hilsen
Norsk HeisKontroll

Hilde K. Johannessen
for Roger Langlo
heisinspektør

Kopi: Lift-Tech AS

Hovedkontor

Forskningsveien 3 B
0314 OSLO

Postboks 99 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 59 50
Fax: 22 60 85 70

Bankgiro 9001 06 08227
Foretaksregisteret NO 971 032 529 MVA

NHK har områdekontorer i Bodø, Trondheim, Bergen, Skien, Hamar og Oslo



Norsk HeisKontroll

Lift-Tech AS

P.B. 8346 Spjelkavik

6022

ÅLESUND

Avs.: NHK - 2, Postboks 1429 - 7002 TRONDHEIM

Område 2

Nord-, Sør-Trøndelag og Møre og Romsdal

Båtmannsgt. 4

Postboks 1429

7002 TRONDHEIM

Tlf.: 73 51 03 20

Fax: 73 53 03 55

Kontortid: Mandag 0900 - 1500

Dato: 23.10.97

Oppgi NHK NR. ved all henvendelse

NHK NR.:

2 1519 10155

FERDIGKONTROLL

Jfr. BF 1987, kap. 18:421

EIENDOM	G. nr.:	B. nr.:	Feste nr.:	Seksjons nr.:
	Navn: Mork Senter for funksjonshemma			
	Adresse:			
	Postnummer: 6100	Poststed: VOLDA		
	Kommune: Volda kommune	Fylke: MØRE OG ROMSDAL		
	Heisleverandør: Lift-Tech AS		Leverandørnr.: A.nr. 235/1974	

Ved Ferdigkontroll **16.10.97** ble anlegget besiktiget av: **Heiskontrollør Nils P. Solheim**

Ferdigkontrollen er utført etter Norsk Standard med hjemmel i Plan- og Bygningsloven § 106a og Byggeforskrift 1987 kap. 18.

Vedlagt oversendes:

Tilbakemeldingsskjema med utfyllingsfelter

Rapport etter ferdigkontroll med eventuelle feil og mangler

Eventuelle feil og mangler skal utbedres, og Tilbakemeldingsskjemaet returneres innen: **16.12.97**Med vennlig hilsen
Norsk HeisKontroll
Område 2*Hilde K. Johannessen*
Hilde Krøtøy Johannessen
Områdesekretær

Kopi til eier/konsulent

VOLDA KOMMUNE Teknisk sektor	
Løpe nr. 018562/97	Shs.
27 OKT. 1997	
Ar/Saksnr. 47/02885	Doknr.
Ark.kode P 63R 11/98	
Ark.kode S 449	
Kassasjonsår	Gradering

HovedkontorForskningsveien 3 B
OSLOPostboks 99 Blindern
0314 OSLOTlf.: 22 96 59 50
Fax: 22 60 85 70

Bankgiro: 9001.06.08227

Foretaksregisteret NO 971 032 529 MVA

NHK har områdekontorer i Bodø, Trondheim, Bergen, Skien, Hamar og Oslo



NHK NR.:

2 1519 10155

RAPPORT ETTER FERDIGKONTROLL

EIENDOM	G. nr.:	B. nr.:	Feste nr.:	Seksjons nr.:
	Navn: Mork Senter for funksjonshemma			
	Adresse:			
	Postnummer: 6100	Poststed: VOLDA		
	Kommune: Volda kommune	Fylke: MØRE OG ROMSDAL		
	Heisleverandør: Lift-Tech AS		Leverandørnr.: A.nr. 235/1974	

FERDIGKONTROLL ETTER OMBYGGING**Maskinrom**

01. Gjennomgangsdør til maskinrom merkes.
02. Lysbryter for sjaktilys merkes.
03. Bremseløfterspake henges på veggen og merkes.
04. Sprekker på vegg over app.tavle repareres.

Sjaktører og dørlåser

05. Sjaktdørene ikke selvlukkende.
06. Skjorteplater monteres på alle sjaktdørene.

Heisstol

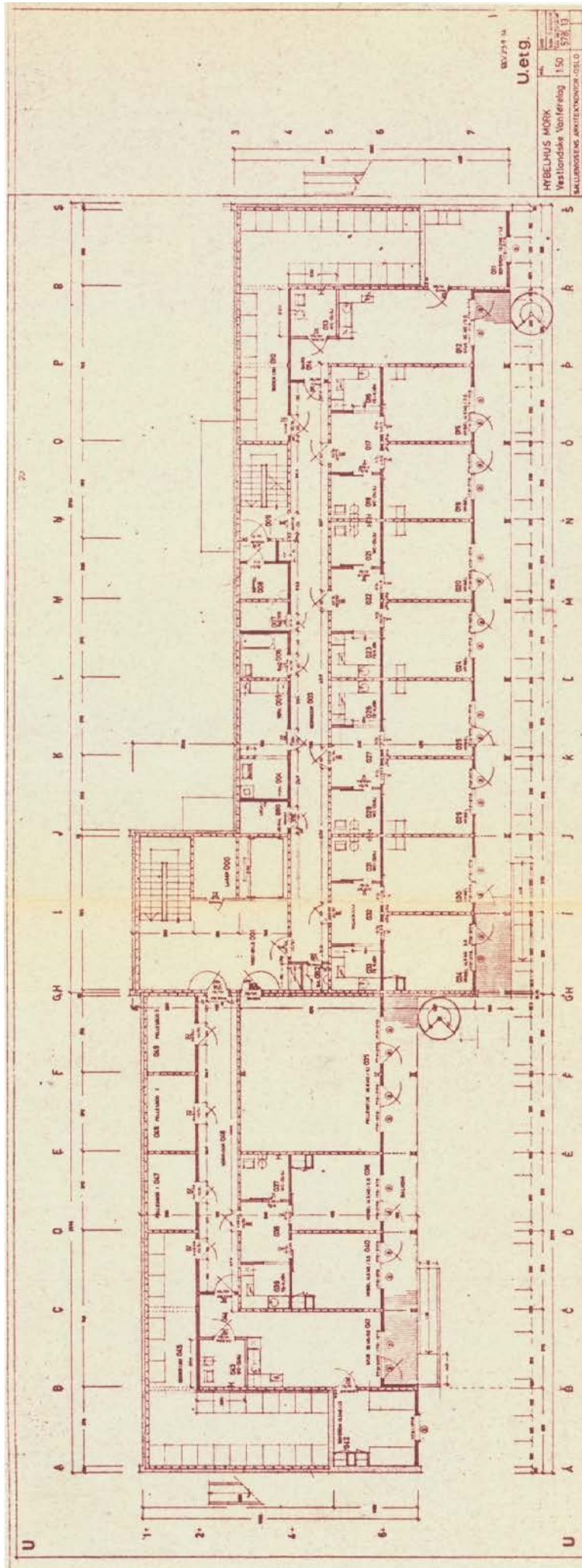
07. Wireklemmer til wire for hastighetsbegrenser montert feil.
Utbedres og 3 stk. klemmer monteres.

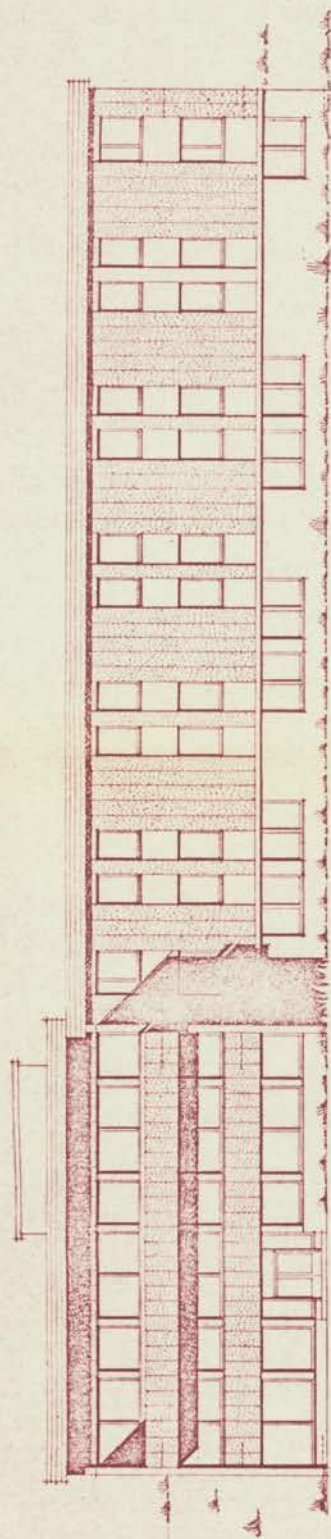
Elektriske anlegg og heisalarm

08. Alarmen føres til vaktrom.

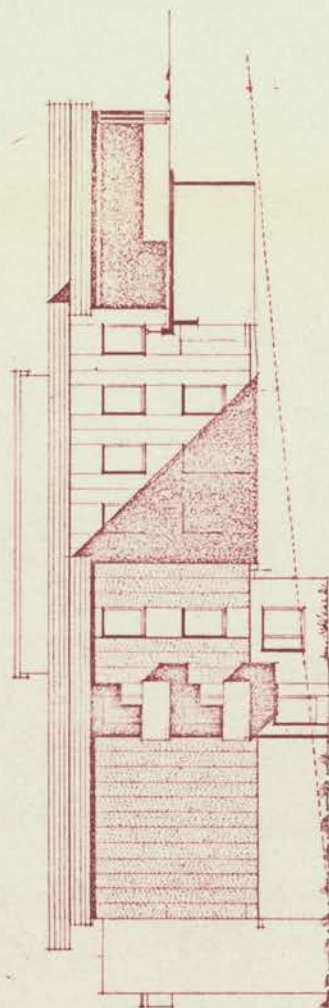
Arkiivkopi

PLAN 1 etg	VANFØREHEIMEN MØRK		561	46
	Vestlandske Vanfjellag			





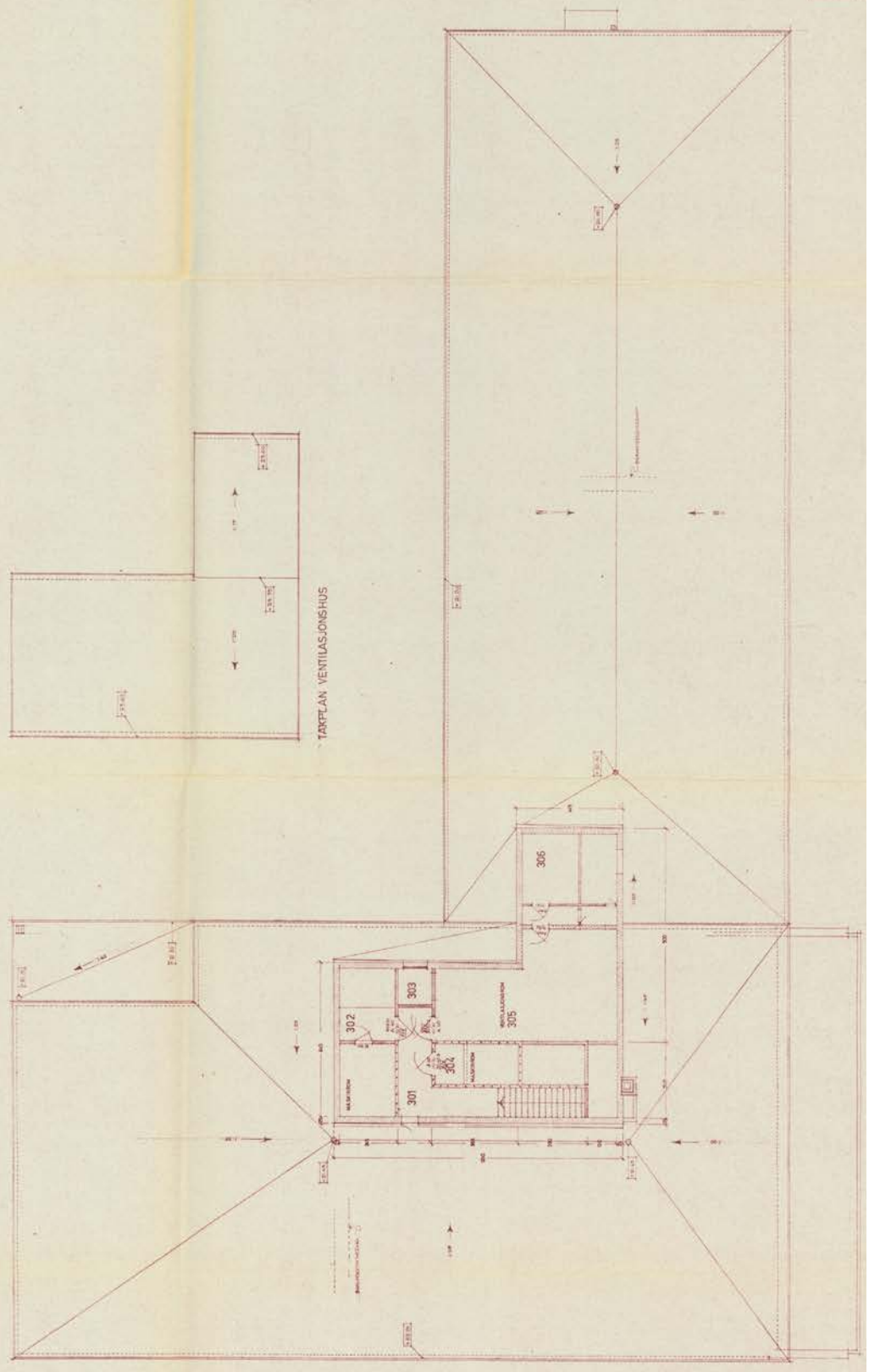
FASADE SØRVEST



FASADE SØRØST

KONSTRUKTIVISHTEN I VOLLDA
17. 10. 75
A/S Øst. nr.
A/S Øst. nr.

FASADER		VANFØREHEIMEN MØRK		REV.	
Vestlandske Vanførelag		Sak nr.		TEGN NR.	
S. NARVE LUDVIGSEN		541		40	
CHARLOTTE ANDERSEN 23		OSLO 3			
TEGN	ÅRSRÅK	SKALA	1:100	1:100	1:100
KONT	1:100	1:100	1:100	1:100	1:100
DATO	1:100	1:100	1:100	1:100	1:100

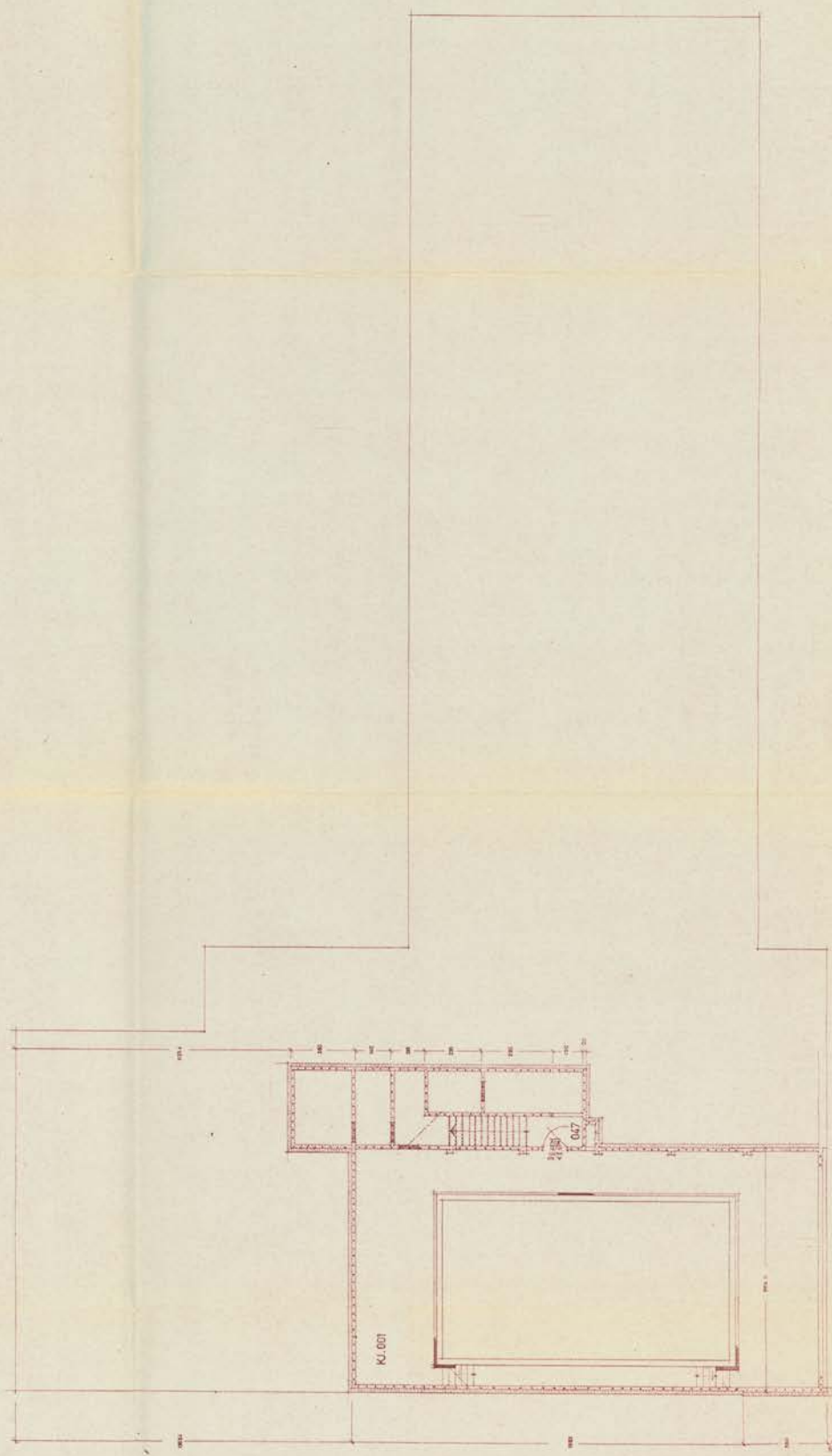


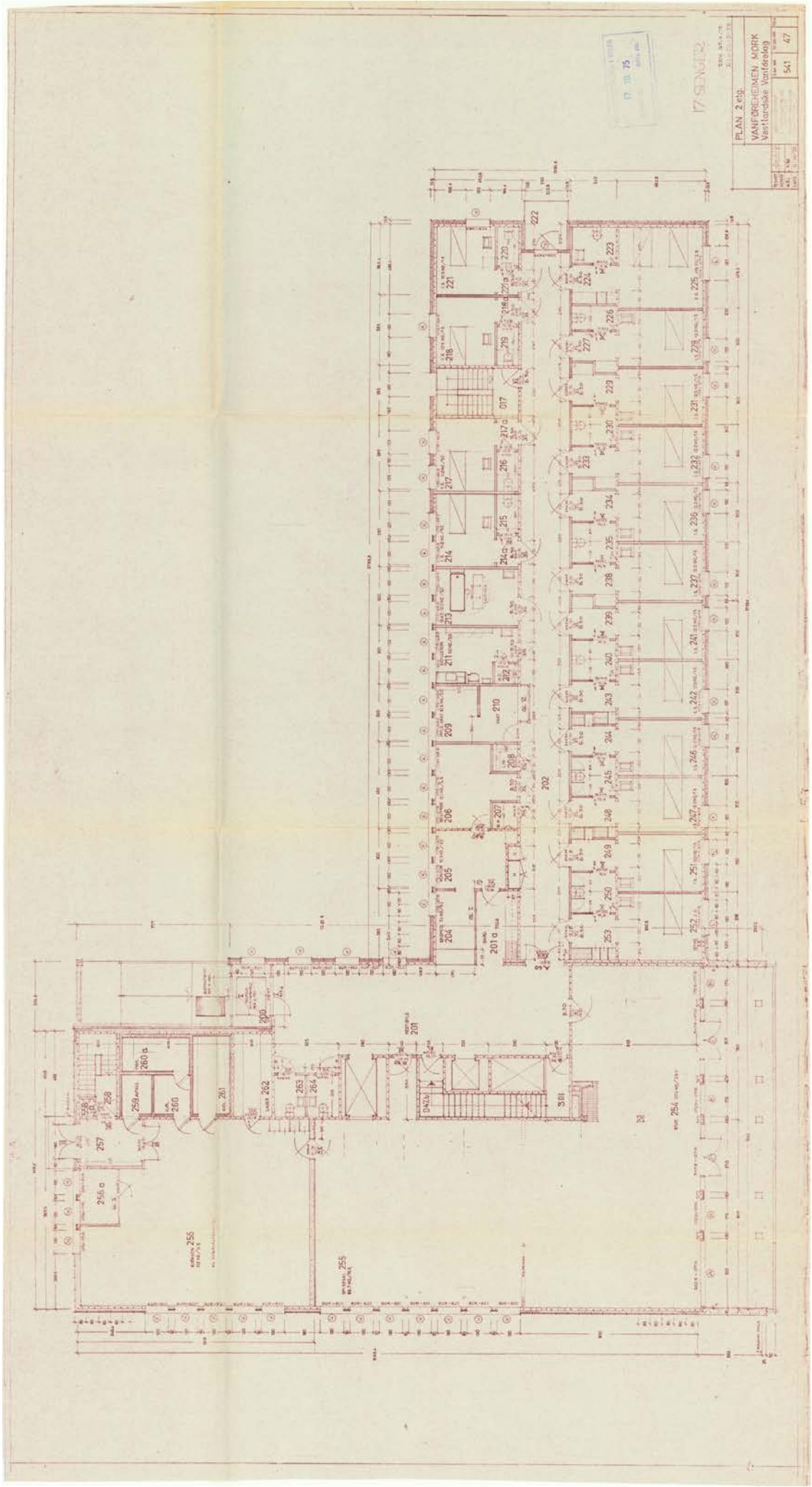
17. 10. 7.

TAKPLAN	
VANTØREHEMEN NORK	
Vestlandske Tømrerlag	
Byggetype	
Byggetid	
Byggetilstand	

17-20

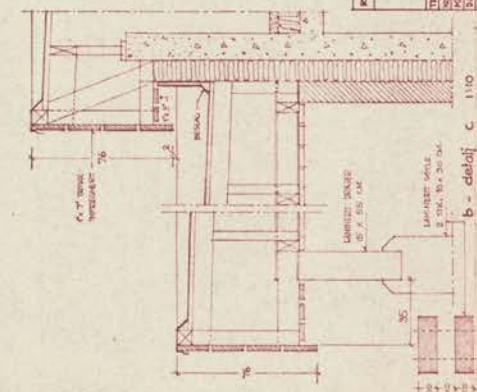
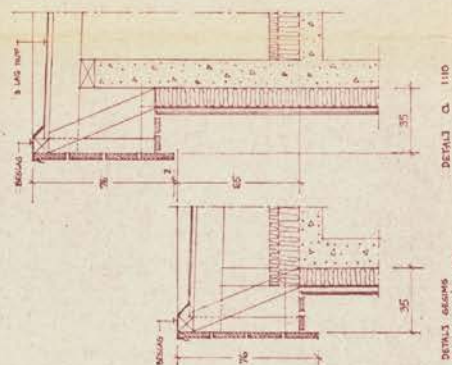
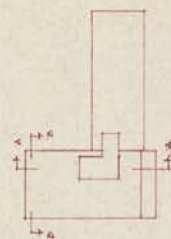
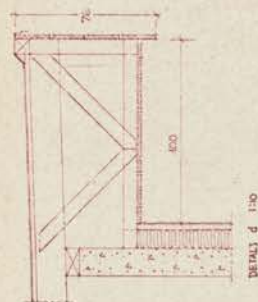
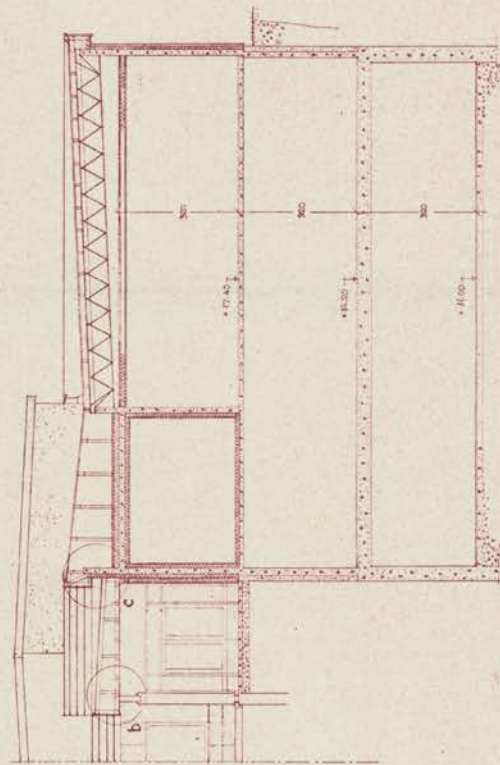
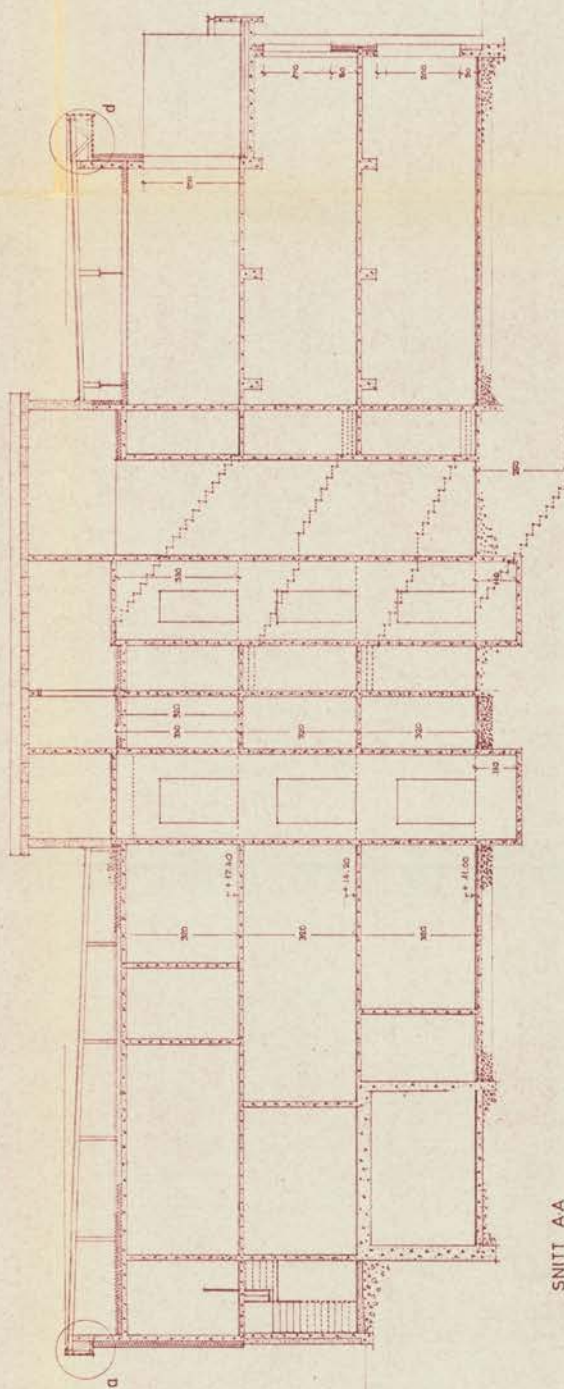
KJELLERPLAN
VANFØRHEIMEN MØRK
VESTLUNDAS VÅRSTED
1:500



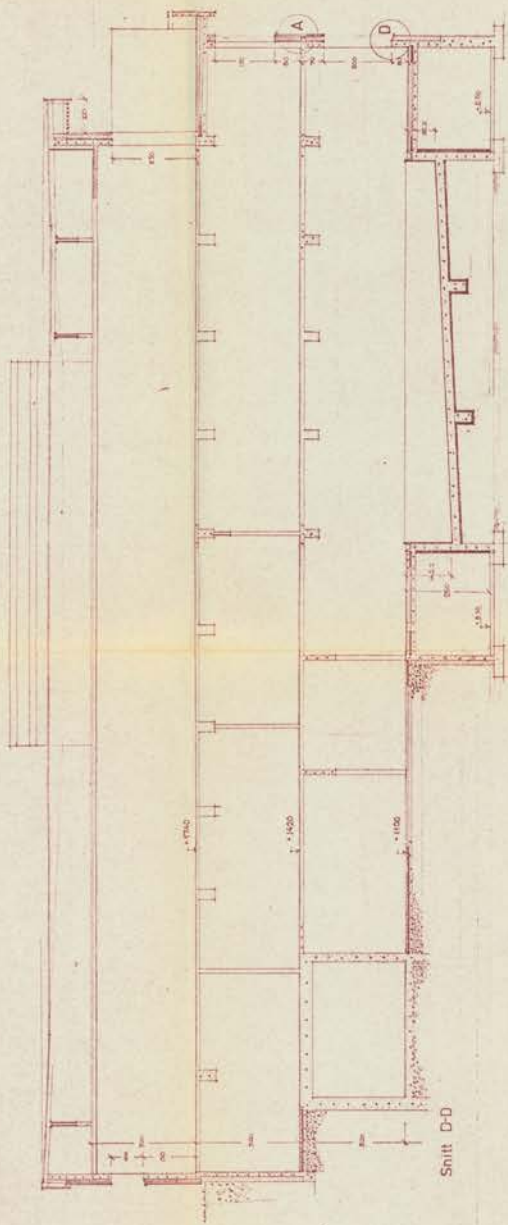


PLAN 2.03
VANOREHEMEN - MORK
Verladerse Verledeg

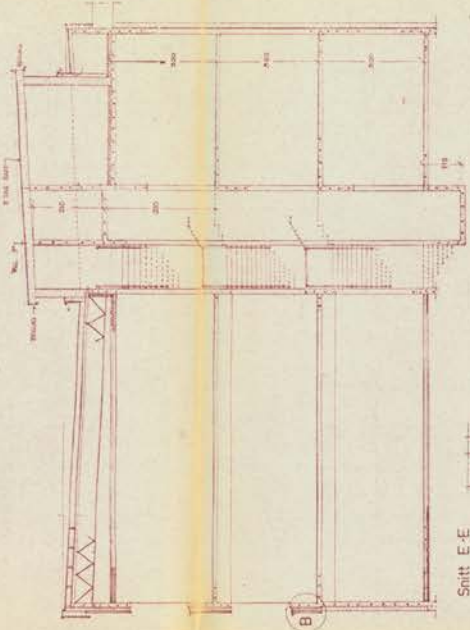
541 47



REV.		SNITT A-A-B-B	
		VANFØREHEIMEN MORK	
		Vestlandske Vanterelag	
TRUKK	1000	S. HOFFE LUTHERSKES	SÅL NR. TRUKK NR. REV.
NOVUM	(180 - 110)	OSLO	
MÅL	(70 - 60)	GJENNOMN. ÅRSRUBRIK	541 48
DOK.	(1-10-72)	OVH. S.	TIL 10-20-20

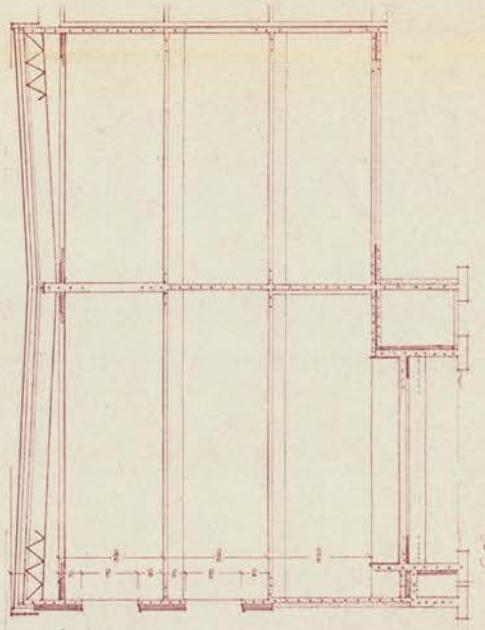


Snitt D-D

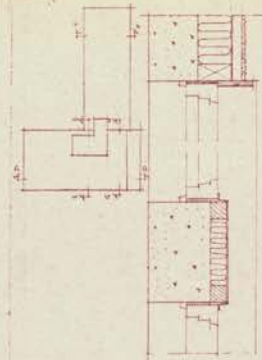


Snitt E-E

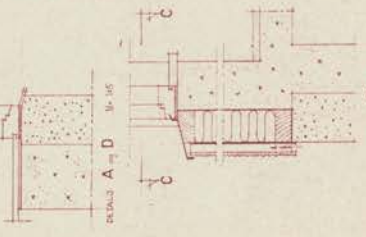
SPÄTTER NACH
BAUHERREN ANFORDERUNG
NACH DER VERGEBUNG
VON TREPPENFÜHRUNG
UND TÜR- UND FENSTER-
ÖFFNUNGEN
UND ANDEREN
ÄNDERUNGEN
DARIN
GEFÜHRT



Snitt F-F



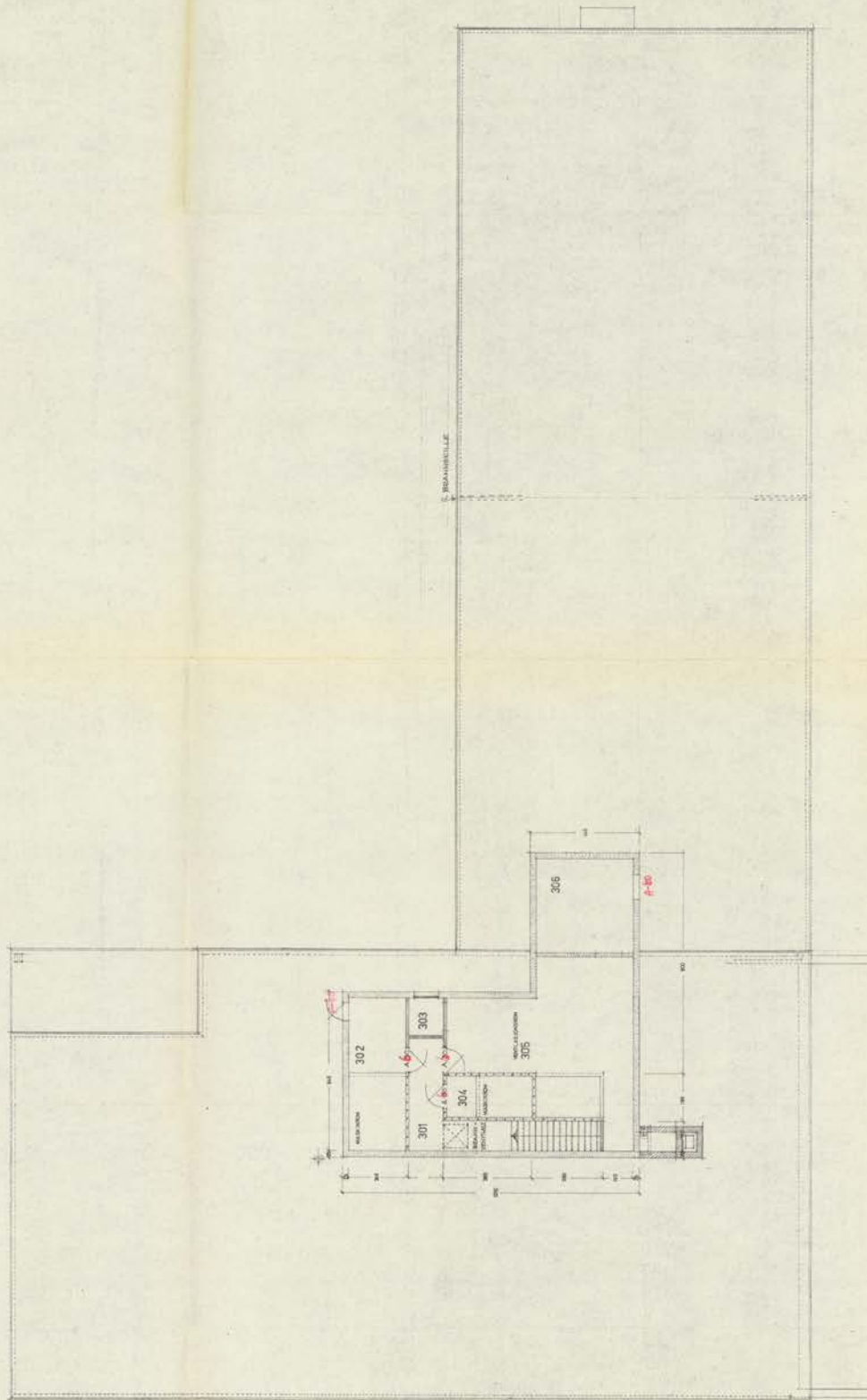
Snitt C-C



Snitt A-D

DETAIL B

SNITT DD EE FF GG			
VANFÖRHEIMEN MÖRK			
Vestlandiske Vantreflag			
Blad	Skala	Antal	Antal
1	1:100	1	1
2	1:100	1	1
3	1:100	1	1
4	1:100	1	1
5	1:100	1	1
6	1:100	1	1
7	1:100	1	1
8	1:100	1	1
9	1:100	1	1
10	1:100	1	1
11	1:100	1	1
12	1:100	1	1
13	1:100	1	1
14	1:100	1	1
15	1:100	1	1
16	1:100	1	1
17	1:100	1	1
18	1:100	1	1
19	1:100	1	1
20	1:100	1	1
21	1:100	1	1
22	1:100	1	1
23	1:100	1	1
24	1:100	1	1
25	1:100	1	1
26	1:100	1	1
27	1:100	1	1
28	1:100	1	1
29	1:100	1	1
30	1:100	1	1
31	1:100	1	1
32	1:100	1	1
33	1:100	1	1
34	1:100	1	1
35	1:100	1	1
36	1:100	1	1
37	1:100	1	1
38	1:100	1	1
39	1:100	1	1
40	1:100	1	1
41	1:100	1	1
42	1:100	1	1
43	1:100	1	1
44	1:100	1	1
45	1:100	1	1
46	1:100	1	1
47	1:100	1	1
48	1:100	1	1
49	1:100	1	1
50	1:100	1	1
51	1:100	1	1
52	1:100	1	1
53	1:100	1	1
54	1:100	1	1
55	1:100	1	1
56	1:100	1	1
57	1:100	1	1
58	1:100	1	1
59	1:100	1	1
60	1:100	1	1
61	1:100	1	1
62	1:100	1	1
63	1:100	1	1
64	1:100	1	1
65	1:100	1	1
66	1:100	1	1
67	1:100	1	1
68	1:100	1	1
69	1:100	1	1
70	1:100	1	1
71	1:100	1	1
72	1:100	1	1
73	1:100	1	1
74	1:100	1	1
75	1:100	1	1
76	1:100	1	1
77	1:100	1	1
78	1:100	1	1
79	1:100	1	1
80	1:100	1	1
81	1:100	1	1
82	1:100	1	1
83	1:100	1	1
84	1:100	1	1
85	1:100	1	1
86	1:100	1	1
87	1:100	1	1
88	1:100	1	1
89	1:100	1	1
90	1:100	1	1
91	1:100	1	1
92	1:100	1	1
93	1:100	1	1
94	1:100	1	1
95	1:100	1	1
96	1:100	1	1
97	1:100	1	1
98	1:100	1	1
99	1:100	1	1
100	1:100	1	1



Arkivkopie

15. 04. 73

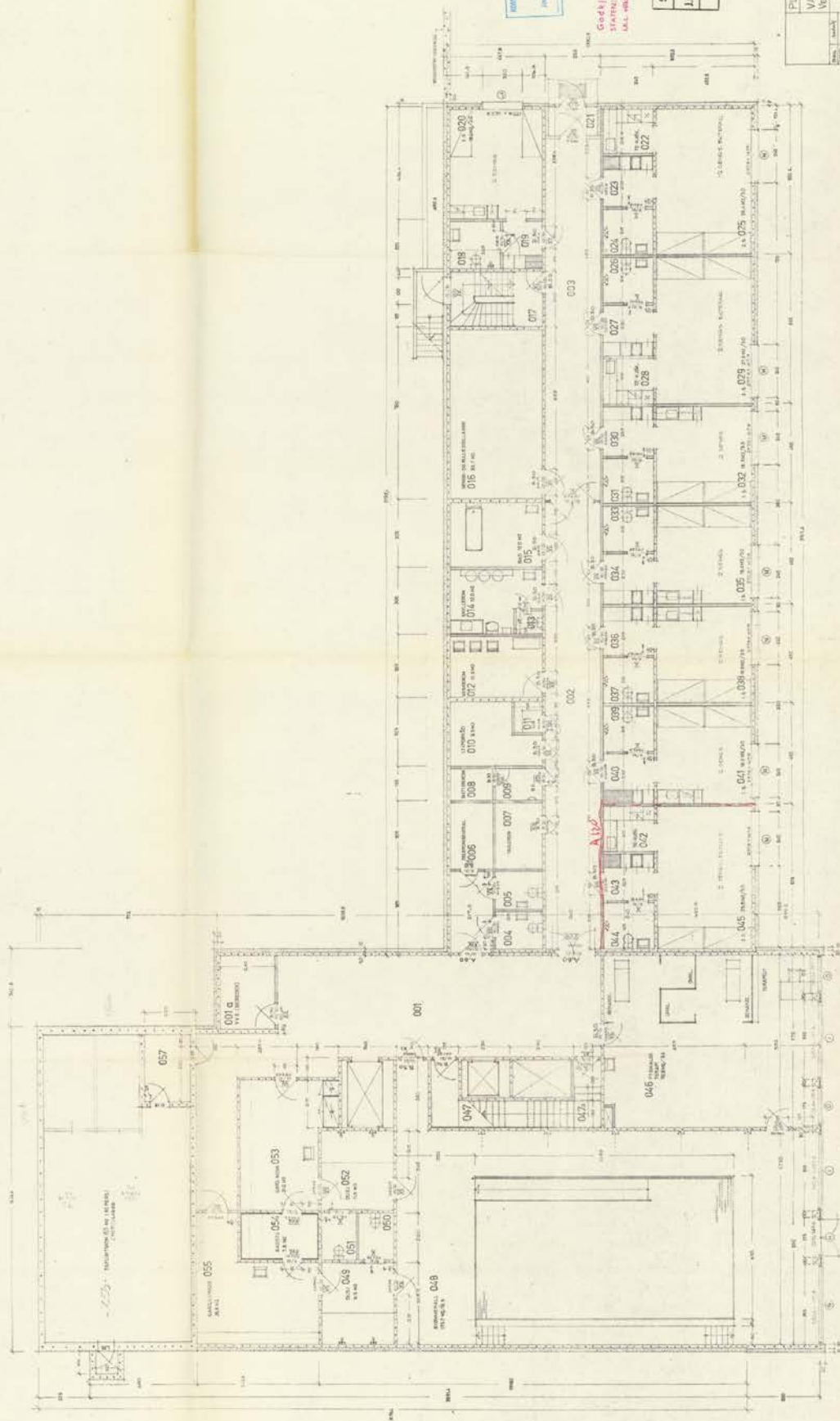
Geddehus 14
STYRELSE MEDLEDER
15. 04. 73

STYRELSE MEDLEDER
15. 04. 73
STYRELSE MEDLEDER

04. 04. 72

AVOLDA BYGGNINGSBÄD
20/72

TAKPLAN	
Byggnadsnamn	VANFÖRSEHETEN MÖRK
Byggnadsnr	Vestlandske Vannförsörjning
Byggnadsnr	541 43
Byggnadsnr	541 43



14. 08. 73
Jouko M.
Arto M.

Gedkijnt w
STATUS BRANNINGSEKSION
KALL. 1984 i lopp av 9. 5. 1973

STATUS BRANNINGSEKSION
Jan. 01 303 22. 4. 73
Arto M.
Jouko M.

16 SINGER.

PLAN LUTJ.	16 SINGER.
VANFÖRHÄNEN MÖRK	16 SINGER.
Vestlandske Værdelag	16 SINGER.
561	45

18. 04. 73

Godfrey
STANLEY BRADSHAW
C.A. 1881 - 1898 113.73

STATISTICS	Aug. 03-06	8-274
Author:	Sakuma, Sam	

04. 04. 72

Feb. 24/72

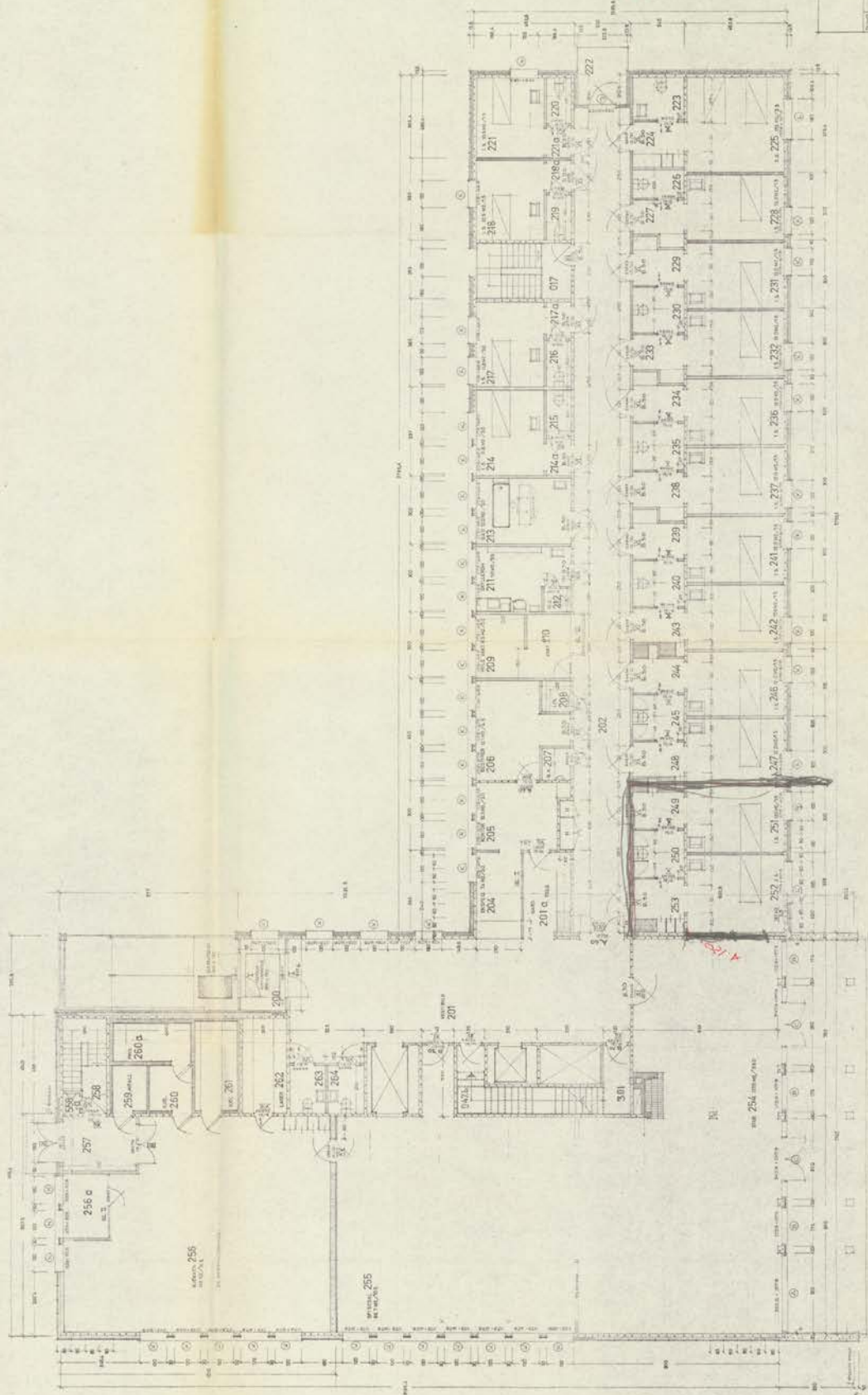
<i>Page 206-72</i>	KJELLERPLAN			
	VANFØREHEIMEN MORK			
	Vestlandske Vandrelag			
		SAMME LIGNINGENS ANDRE TILDELINGER (PRIS)	TAKT NR.	TIDEN NR.
			541	44
	NOMIN. LØBET	GRANTID 1:00		
	PRIS	1:00		
	LØBET			

[illegible]

STATENS BRANNPENSJON	Jan 030	22.4.73
----------------------	---------	---------

KJELLERPLAN		VANFØREHEIMEN MØRK Vestlandske Væverlag		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk		Side 44	
Kjellerplan		Vanførehimen Mørk			





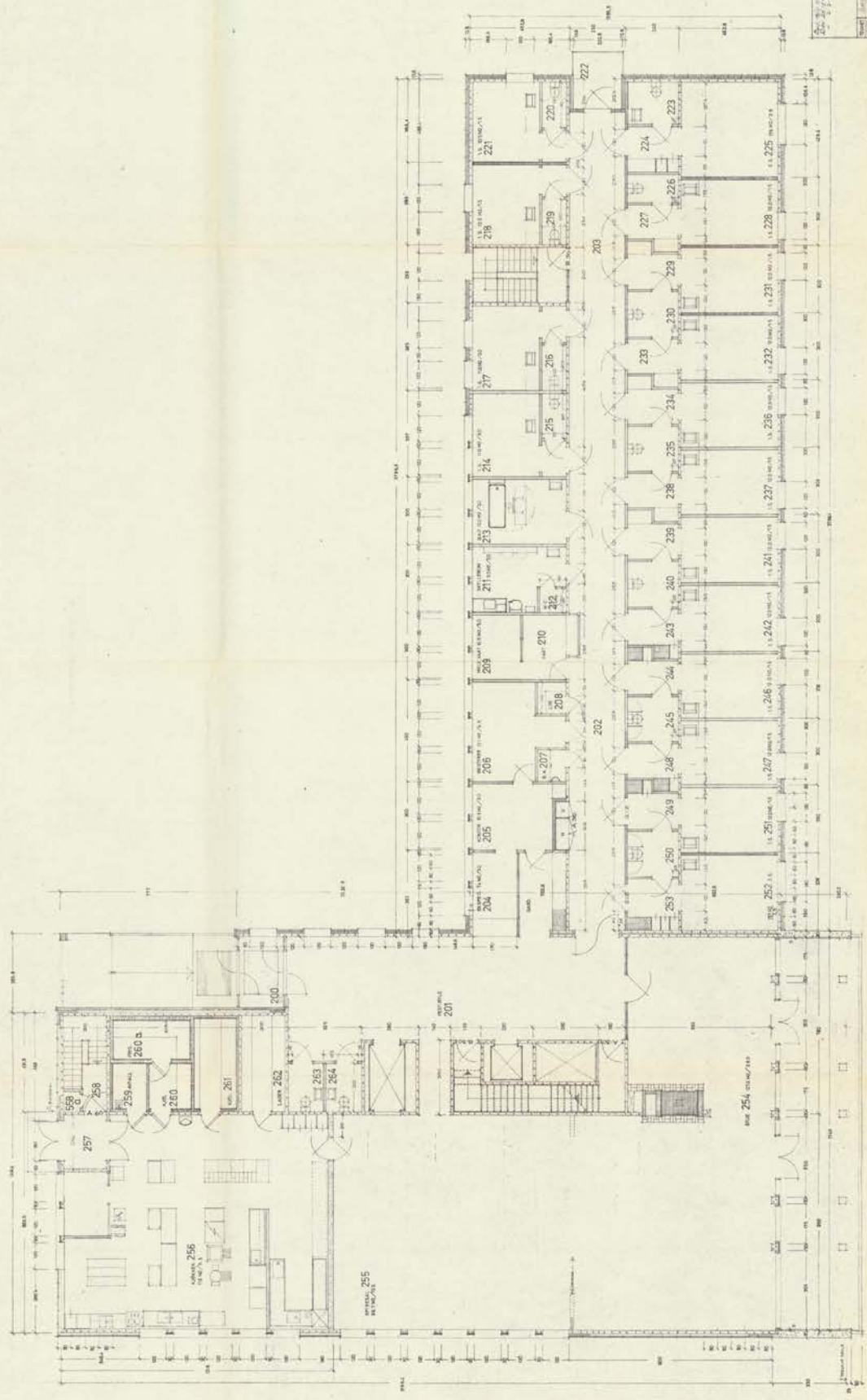
14.05.73
Archi. m.

Godkjent av
STATENS BARNHVERV
14.05.73

STATENS BARNHVERV
14.05.73
Archi. m.

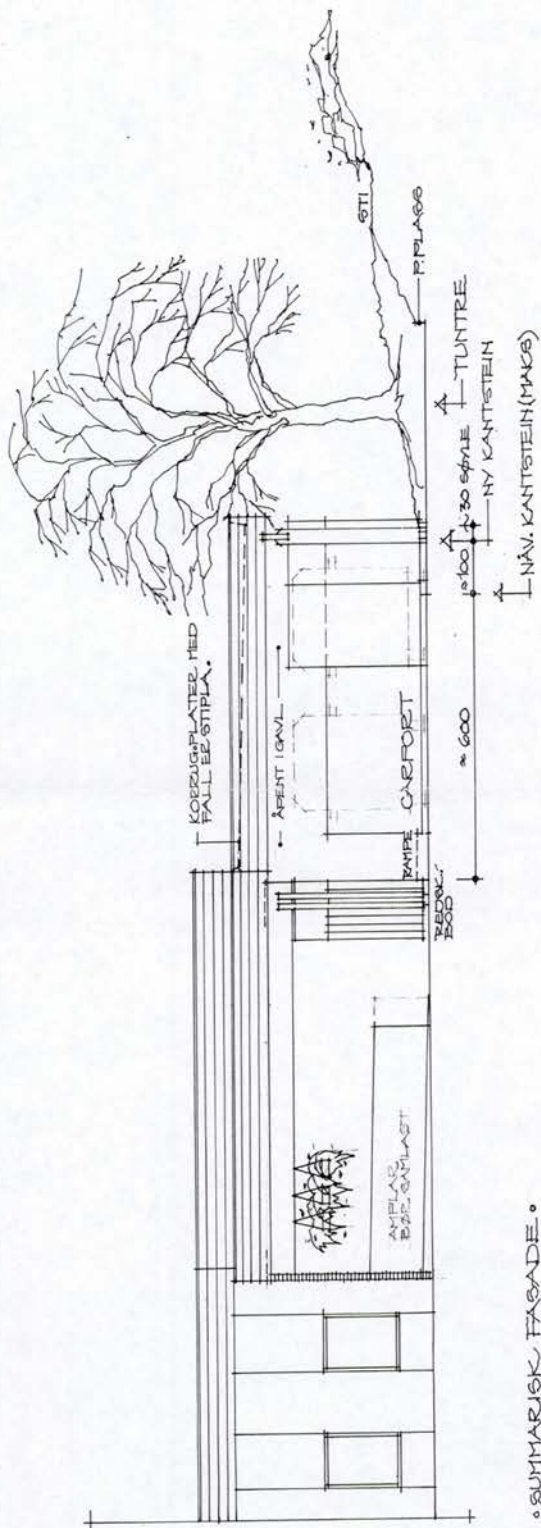
W. JENSEN

PLAN 2.09
VANØREHEMEN MØRK
Vestlandske Værft
541 47

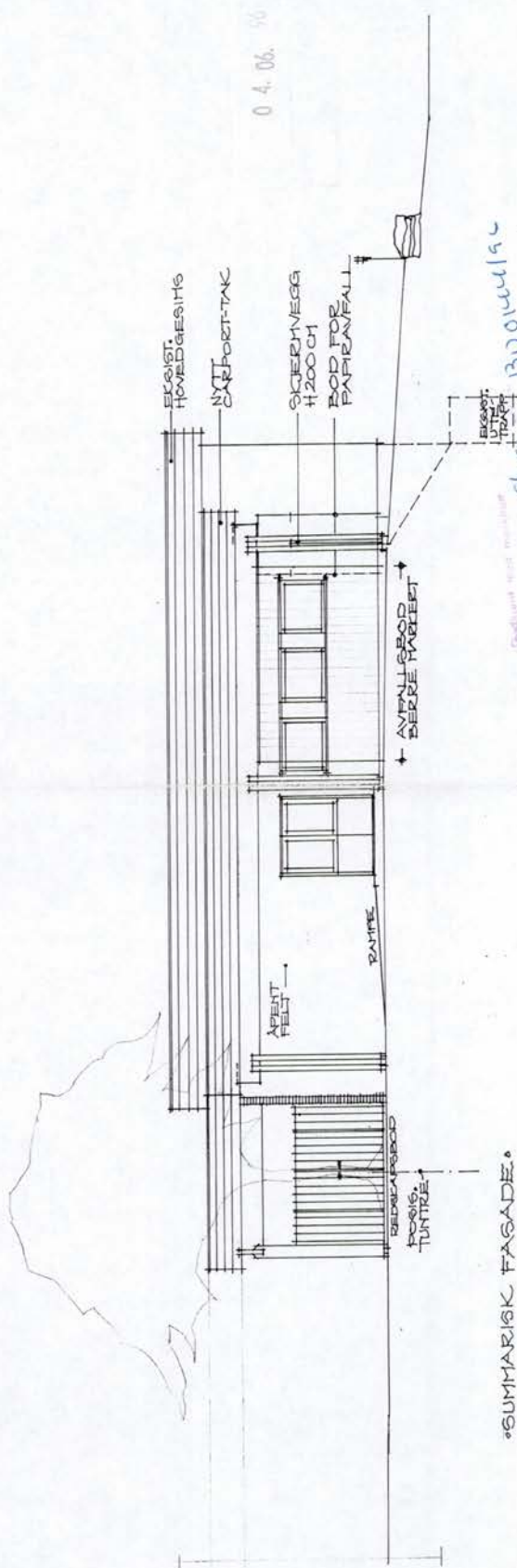


04. 04. 72

PLAN 2 019	
VANFORENEN MORK	
Västlandska Vårskolan	
Arkitekt	1900
Byggherre	541
År	47



• SUMMARISK FASADE •



• SUMMARISK FASADE •

0 4. 06. 96

3101044190

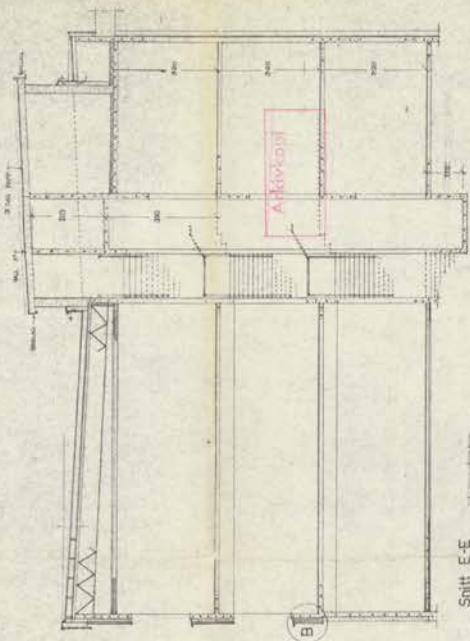
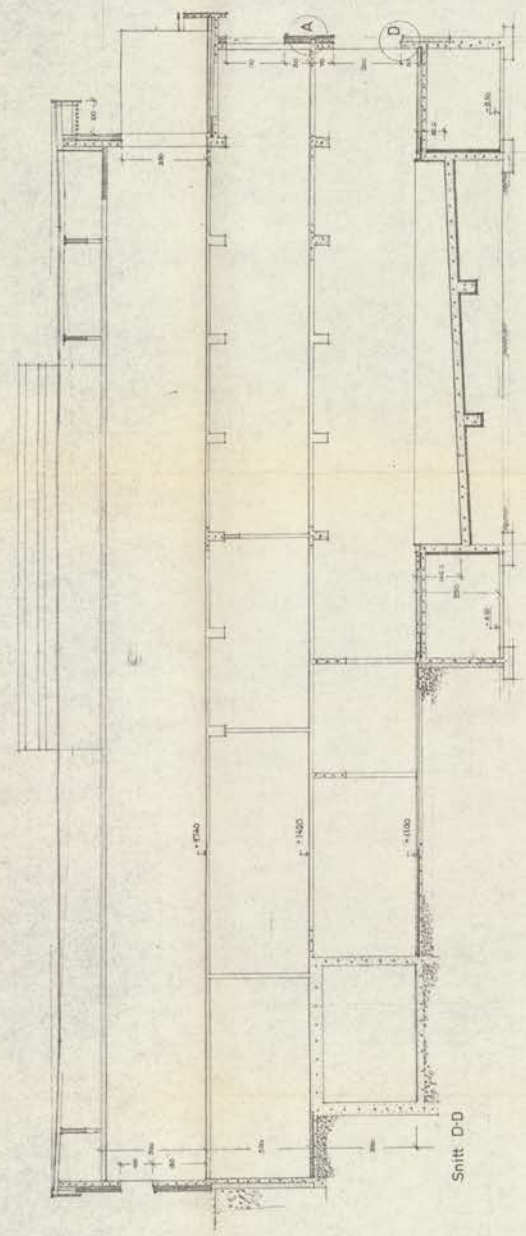
9/4-96

• BYGGEMELDING 290596 •
• JUSTERT 3 STK BODER 280596 •

• PER MULVIK RÅDG. ING./
• SAMARBEID MED
• BJARNE SØRHEIM MÅL.
• VOLDA TLF/FAX 70076040 •

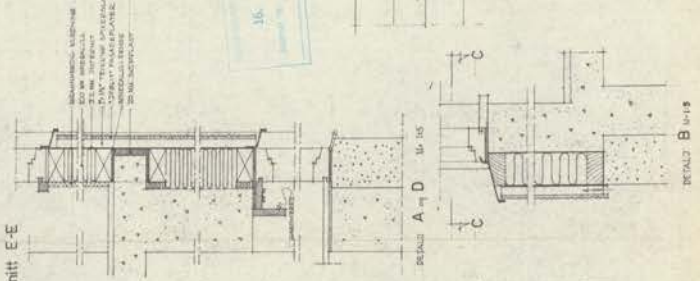
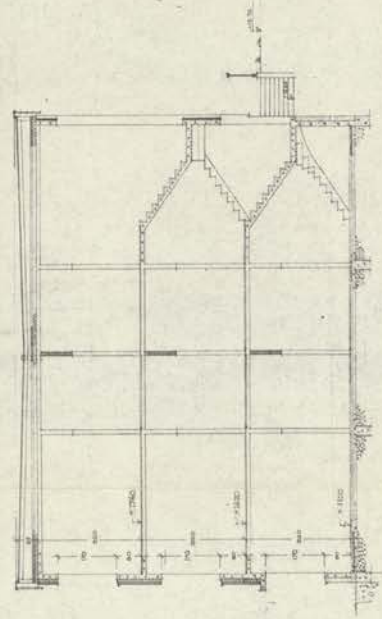
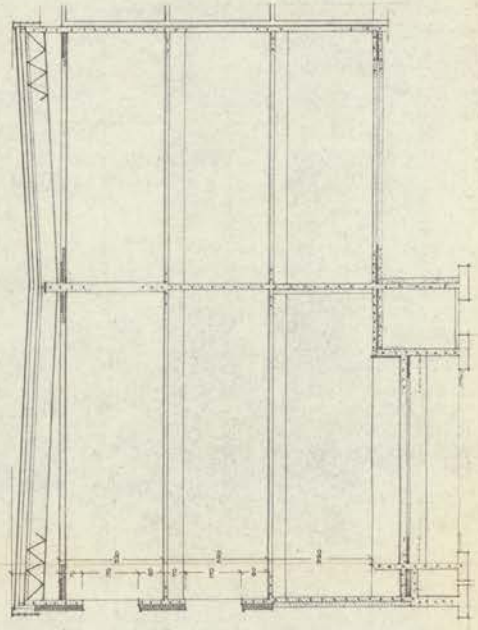
• 260496 •
• 21-02 •

• MORK SENTER •
• CARPORT FOR MINIBUSS M.V. • FORSLAG • M.1:100 •



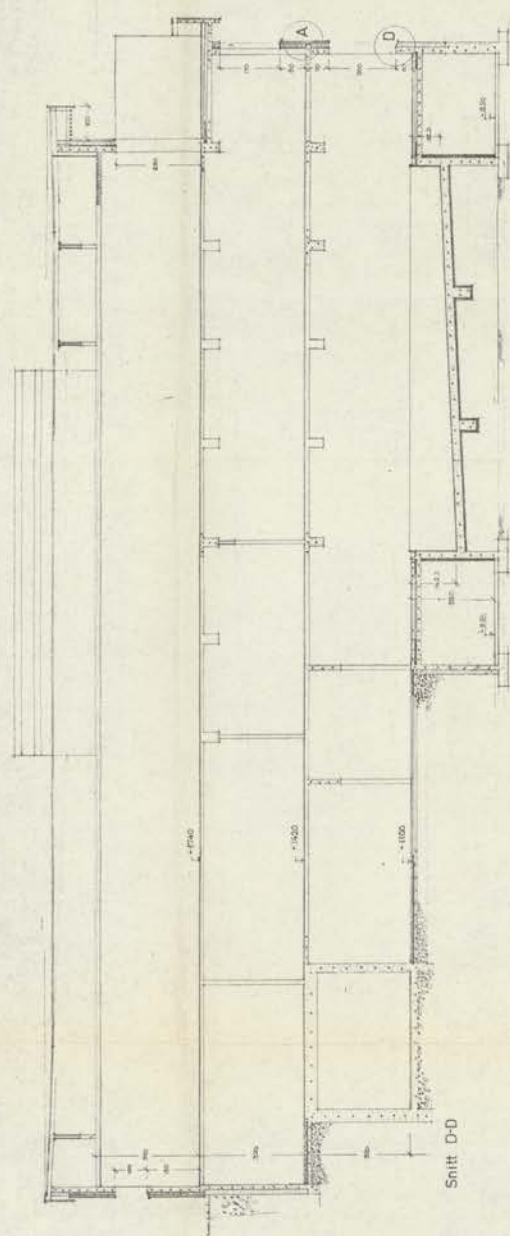
Godwin, David
STATEN GRADING/EXPANSION
1315, offside I brook av. 11.3.73

STATENS EVALUATION		
Lar. 06/03/00	25.2.73	
Arbeitsl.		Saksh. Ant.

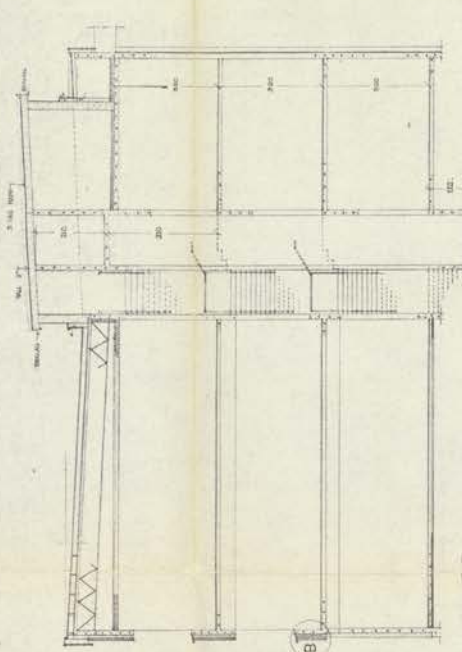


VOLDA BYGNINGSRÅD
SINK 26/72

SNITT D0 EE FF GG					
VANFØREHEIMEN MORK Vestlandske Vanførelag					
PRIS	TIDELIGGJELDNING	BETALINGSTIDSPUNKT	SUMMER	TEKST NR.	RÅD
	KORTER				
	LÅN	1.100	541	49	
	DATID				

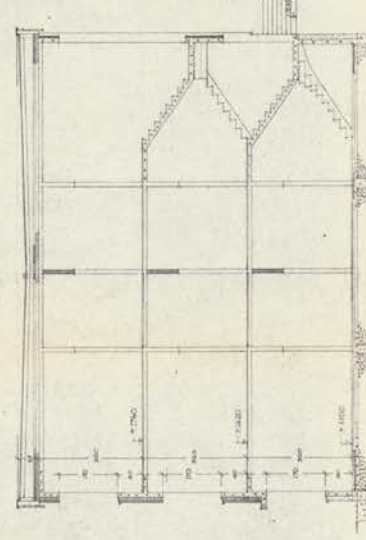
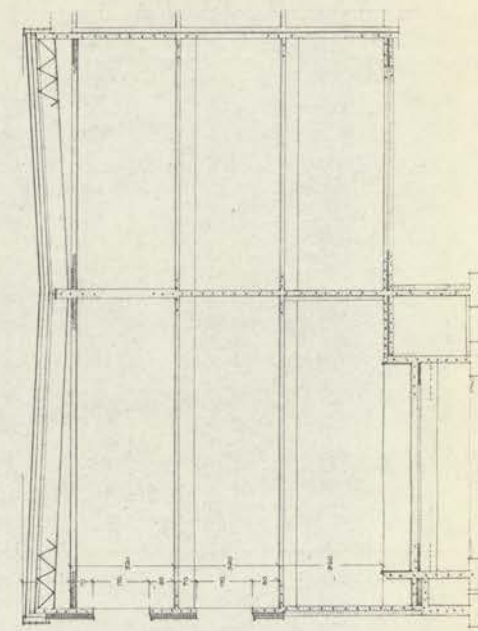


Snitt D-D

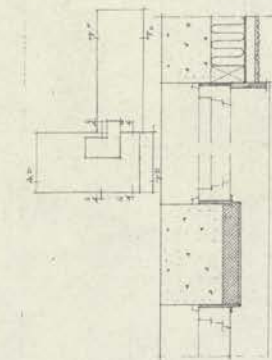


Snitt E-E

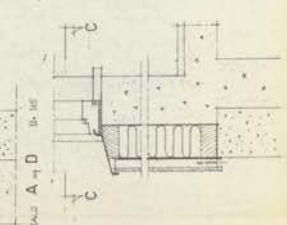
1. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 2. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 3. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 4. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 5. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 6. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 7. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 8. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 9. 100 mm. 100 mm. 100 mm.
 10. 100 mm. 100 mm. 100 mm.



Snitt F-F



Snitt C-C II-115

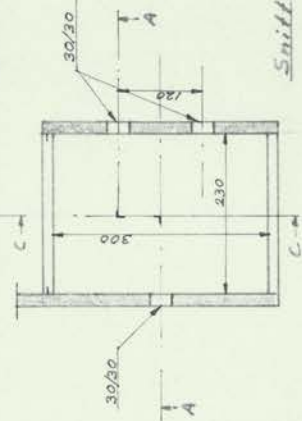


Snitt A-A II-115

04 04 72

SNITT	DD	EE	FF	GG
VANFÖREHEMEN MORK				
Vestlandske Vanførelag				
1. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
2. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
3. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
4. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
5. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
6. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
7. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
8. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
9. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				
10. 100 mm. 100 mm. 100 mm.				

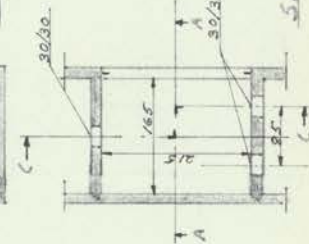
Snitt B-B II-115



13. 12. 74

Vanfarchsimen Mark

Dato		Kontingentsnummer	Frøst	Målestokk	Skrive motor & maskinfabrik ALEXAND	
Kontroll		71. - 73	Stad kontroll	1:50	Erstatning for	
Havning		Sjakt-Sykeheis		Erstatning av		1624
Havning		Bergning				



Swift C-S.

Saito A-A

Smith B-A



13. 12. 74

Vanfarshizian Mark

Date <u>9/4-72</u> Received <u>9/5</u>	Name (Please Print) <u>Sten Lundeby</u>	Total <u>1:50</u>	Mileage <u>1:50</u>	Name of Motorist & License <u>SAVINE MOTOR & LICENSE AGENCY</u> <u>ALBUQUERQUE</u>
Handling <u>SIART PERSONNEL'S</u>		Estimated fee <u>1625</u>	Estimated amt. <u>1625</u>	Sampling <u>1625</u>

Architectural floor plan of a building with various rooms and dimensions. The plan includes a 'KLEINER LAGER' (small storage room) on the left, a 'VERBODEN' (prohibited) area in the center, a 'VANTMEETER' (measuring room) with a '12 m. DIAM. CILINDER' (12 m. diameter cylinder) inside, a 'SABBIJE' (sand) area, and a 'LAGER' (storage room) on the right. Dimensions are given in meters (m) and feet (ft). A north arrow is present. The plan is dated 1963 and has a scale of 1:100.

ETG PLAN 4.1.50

144871012122 267277612041 266 8810000 266 267277612041

This floor plan shows a long, narrow layout. On the left is a long, narrow corridor or entrance area. To the right of this are several rooms. From left to right, there is a small room with a door, a larger room with a door and a window, a room with a door and a window, a room with a door and a window, a room with a door and a window, a room with a door and a window, a room with a door and a window, a room with a door and a window, a room with a door and a window, and a room with a door and a window. The plan also shows a staircase and a small room at the far right.

FASADE HOT SYD No 1:100

SNITT M.1.50

3 5/8" IMPREGNATED THERMOPLASTIC
CONDENSATE PIPES] EXT
RULLEX

HINGERSBACHEN 30.10.98
27.60 M
300 M MINERALI

FUNTS PERE
12 May HINGING PLATE
END OF HANDLE FOR SPON-

19 1/8" INGENIERER-BELEGUNG
3 1/2" BODENBELAG

ZU LASTER 210 K
BETON-MAUERSTÄNDE

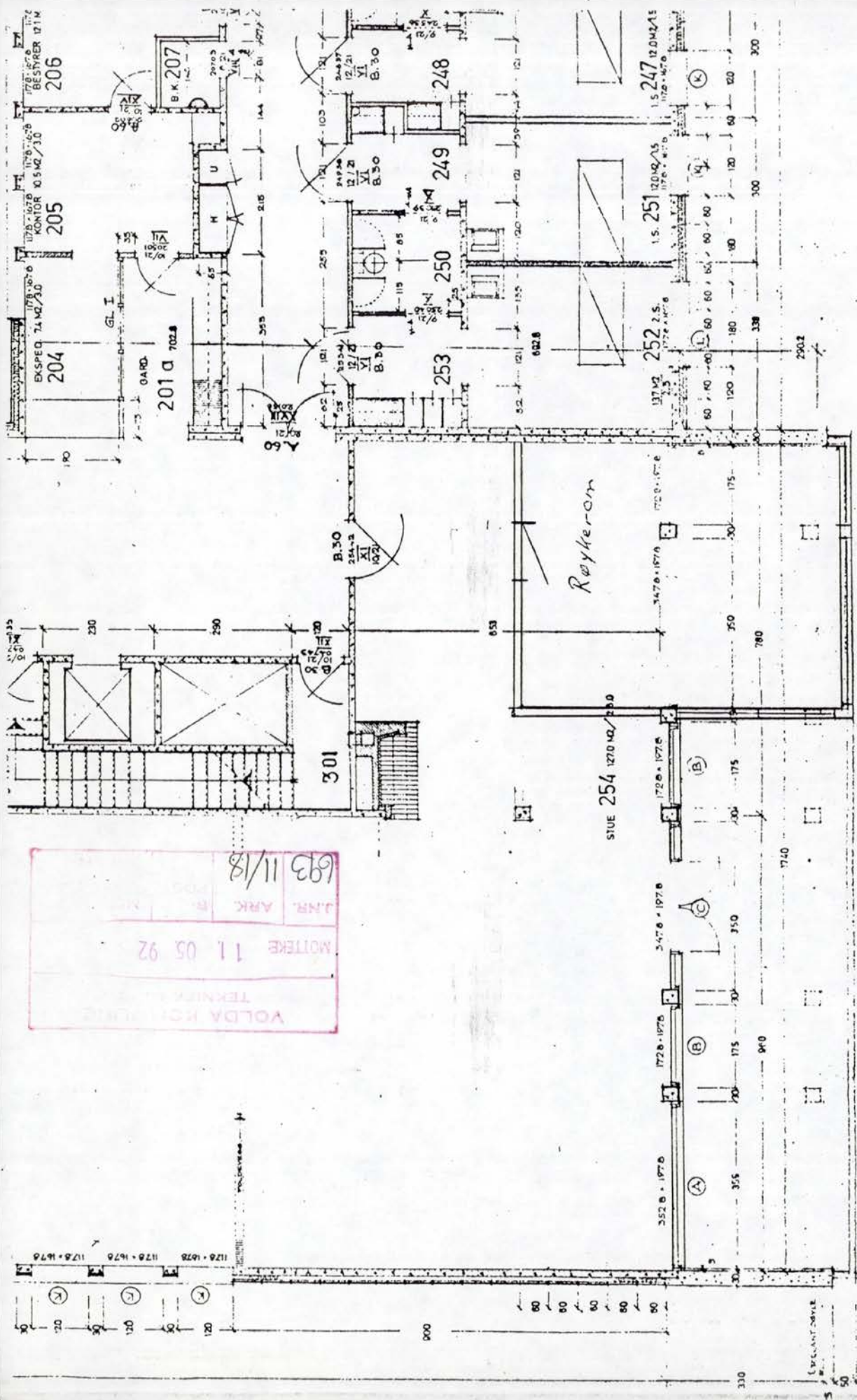
12. m. IDON ZATZENTZER - K38
Höhe 714 Kontingenz. B = 18 m, 210.
Fest 194 186

170 cm ISOERT BINDINGSTYPER
48 x 118 cm SUMASVILL. TRYKK.
INDREKNET LÆGSES PÅ GRUNDNING

BEHALF OF THE DURHAM BEDON.
GOLF OF BINDING

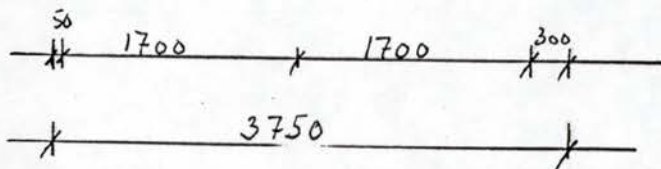
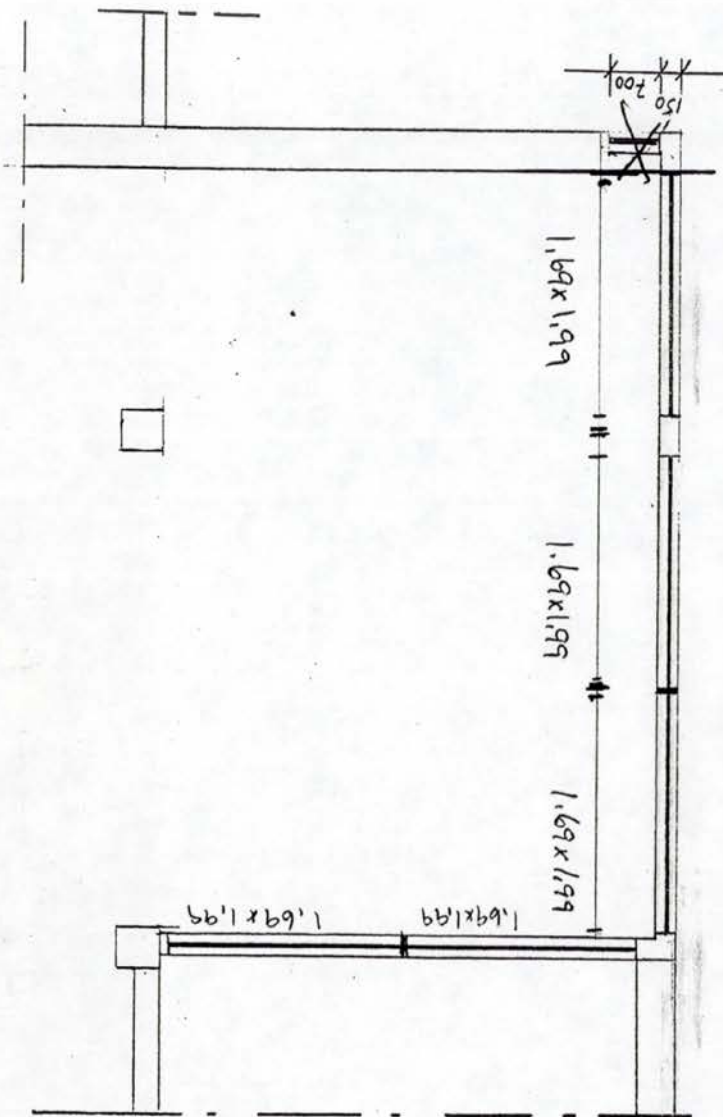
DIETRYL 2-NOL-5

NAME: WILLIAM, ROBERT (LAST, FIRST, MI)		DATE: 20 07 93	
AGENCY: 105116	AGENCY: 105116	MAIL: POST	MAIL: MAIL
NAME: WILLIAM, ROBERT		DATE: 20 07 93	
NAME: WILLIAM, ROBERT		DATE: 20 07 93	



VOLDA KONSTRUKTIVNÉ
 MOJTEKE 11.05.92
 J.N.R. ARK.
 693 11/18

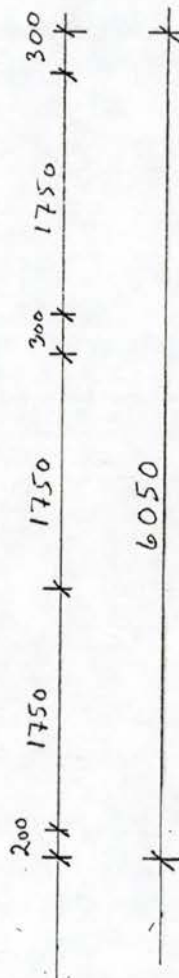
Ryheron



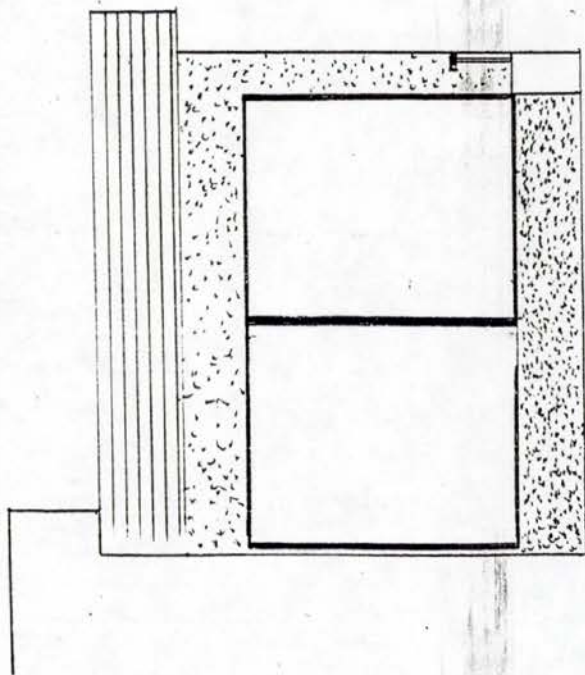
8/11/18	
ARK	69
MOTTE 11.05.92	
VOLDA KOMMUNE	


INGE KOLÅS A/S
 Tlf. 61 049, Mobil 090-33 126
 6150 ØRSTA

MÅLESTOKK 1:50



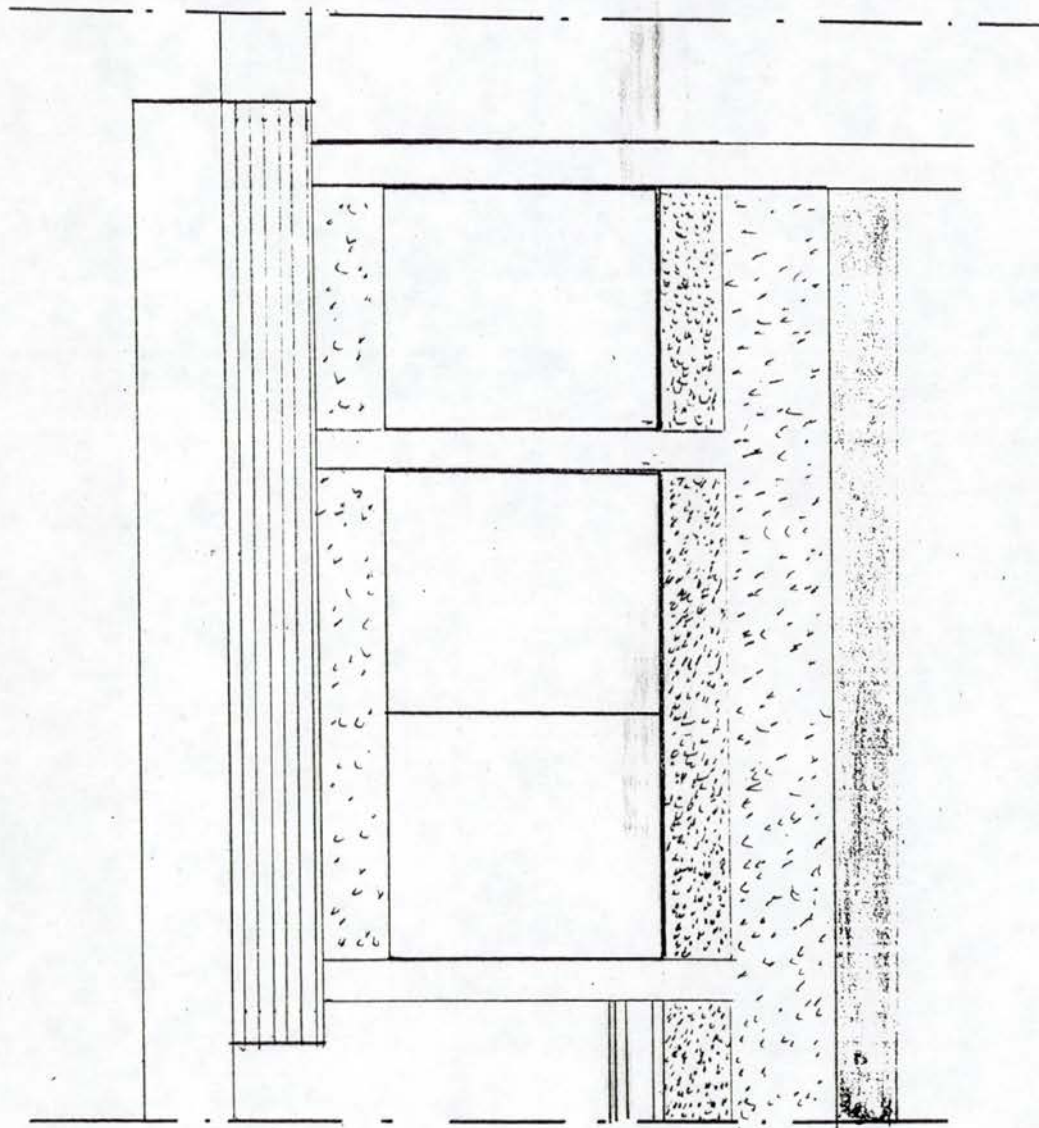
VOLDA KOLAS A/S		TEKONST. & ARK.	
NOTTEG 11. 05 92		JNR. ARK.	1993 11/18
POST	ARK.	POST	ARK.



INGE KOLAS A/S
Tlf. 61 049, Mobil 090-33 126
6150 ØRSTA



FASADE MOT VEST



VOLDA KOMMUNE		TEKNISK ETAT	
MOTTEKE 11.05.92			
JNR.	ARK.	B.	POS.
693	11/18		

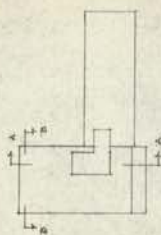
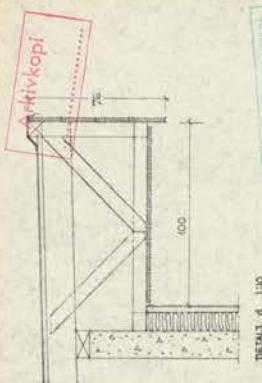
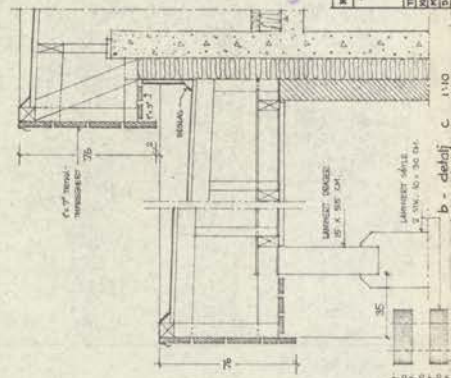
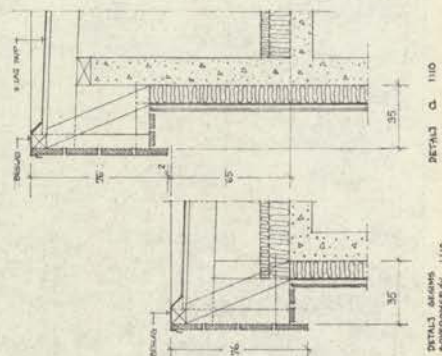
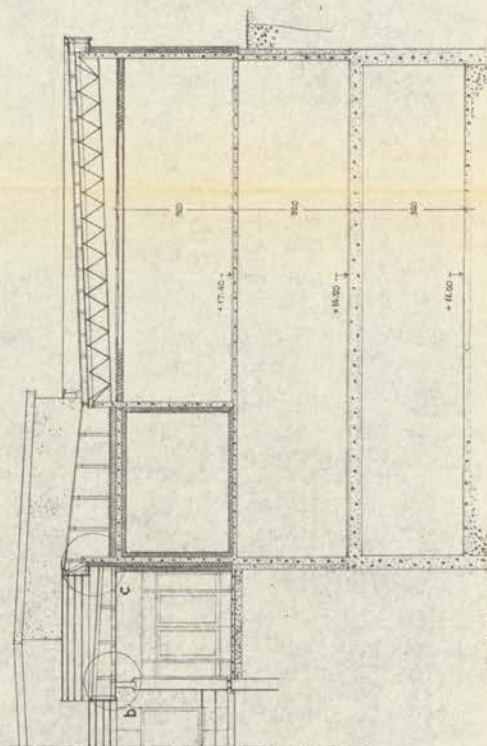
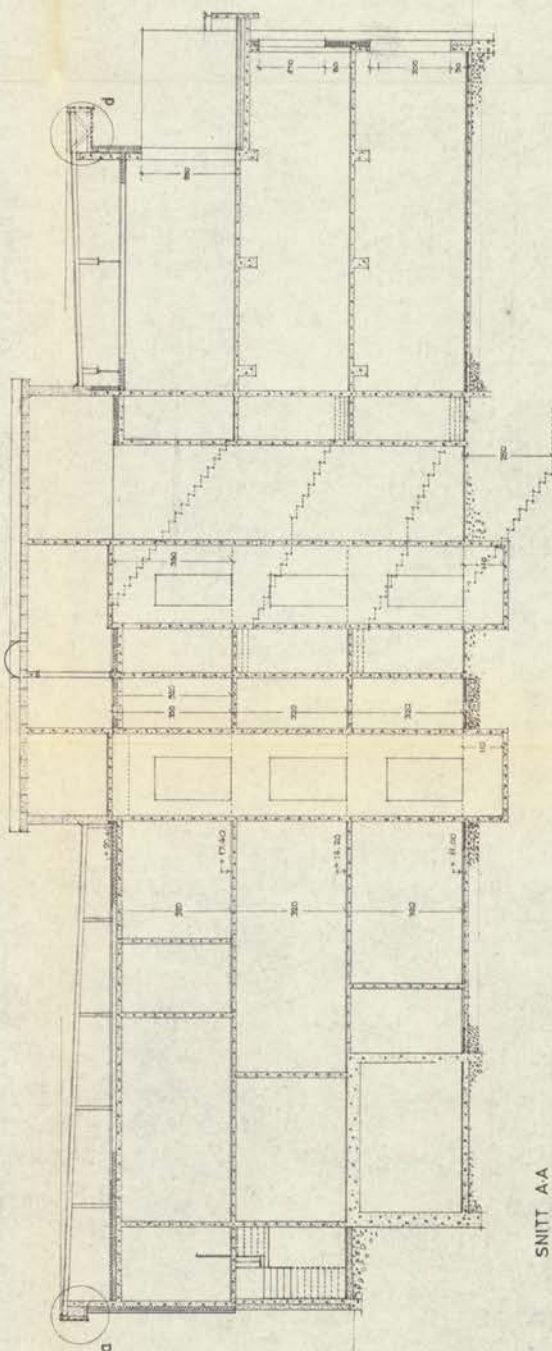
INGE KOLÅS A/S

Tlf. 61 049, Mobil 090-33 126

6150 ØRSTA



FASADE MOT SYD



STATE OF MINNESOTA	JAN. 00, 1903	22 273
Arkatze.		Sakobu, Ann.

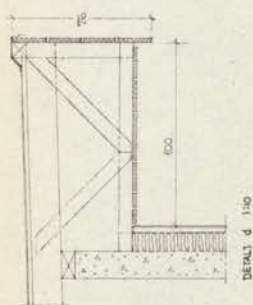
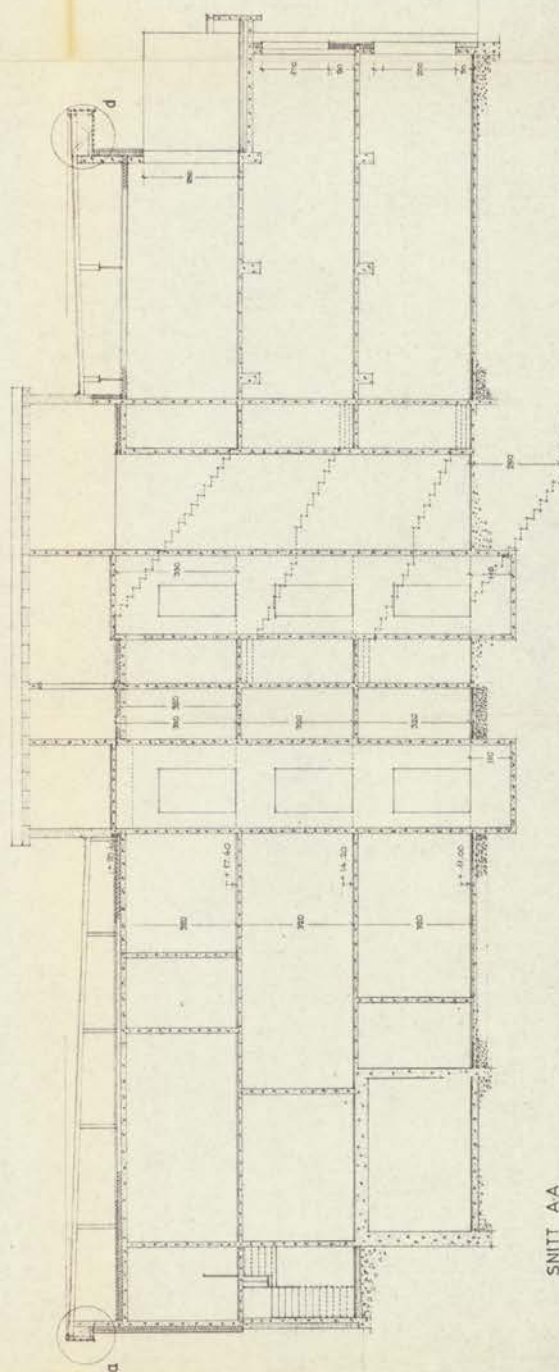
STATE OF CALIFORNIA
COUNTY OF SAN JOSE
I, the undersigned, a duly qualified and acting Notary Public in and for the County of San Jose, State of California, do hereby certify that the foregoing is a true and correct copy of the original of the same as the same appears from the records of said County.

04. 04. 72

VALDA BYGNINGSRÅD

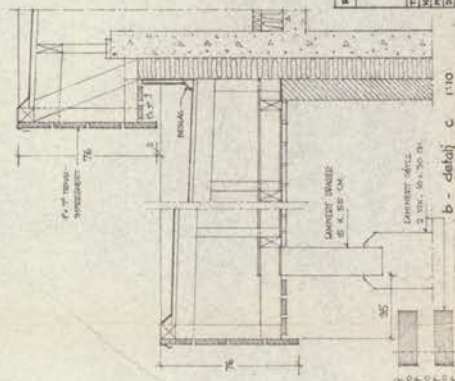
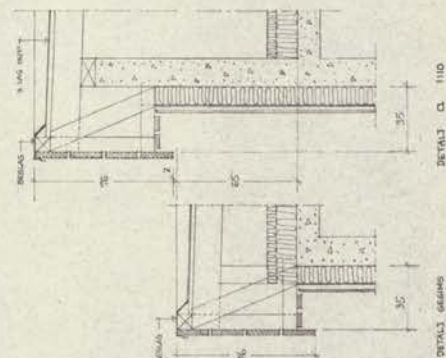
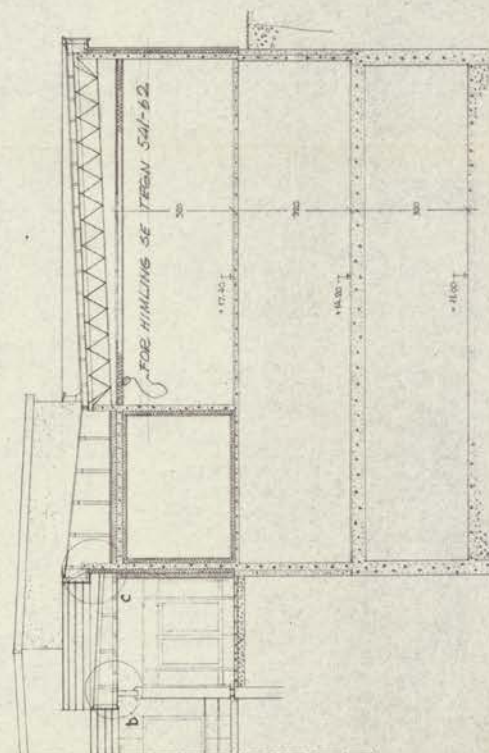
Date: 2/1/72

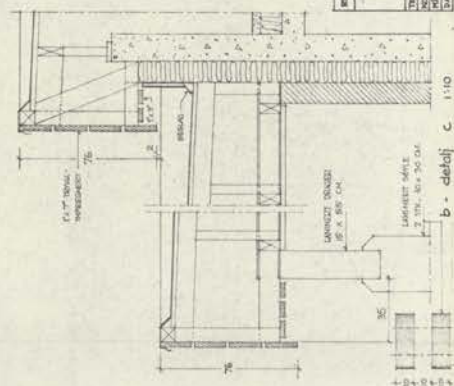
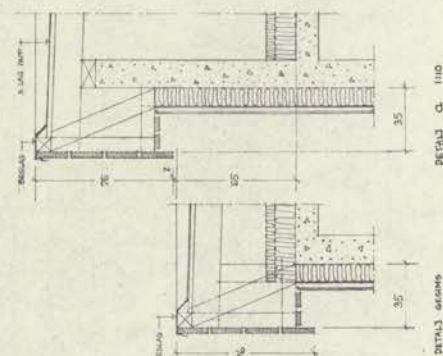
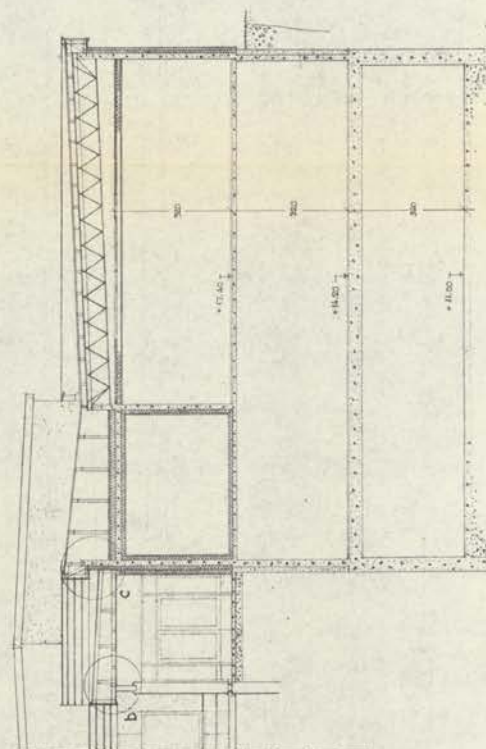
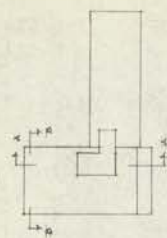
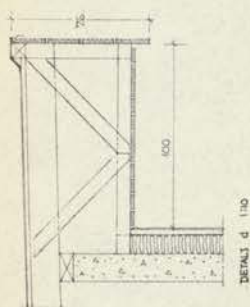
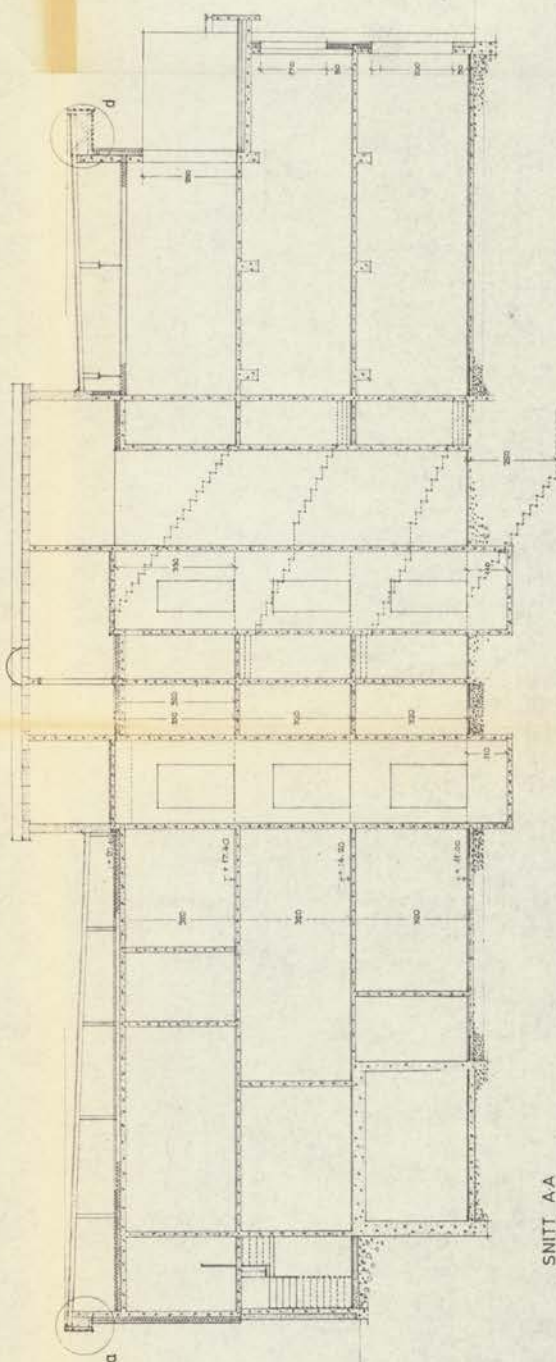
SNITT A-A-B-B	SNITT A-A-B-B	SNITT A-A-B-B
VANFØREHEIMEN MØRK	VANFØREHEIMEN MØRK	VANFØREHEIMEN MØRK
Vestlandske Vanterelag	Vestlandske Vanterelag	Vestlandske Vanterelag
5-SPAKS LUTROPPSARBEID	5-SPAKS LUTROPPSARBEID	5-SPAKS LUTROPPSARBEID
OMSTYLT AV 1938	OMSTYLT AV 1938	OMSTYLT AV 1938
UTGITT 14. SEP 2012	UTGITT 14. SEP 2012	UTGITT 14. SEP 2012
541	541	541
48	48	48



Godkjent av
STATENS BRANNINSPESJON
h.t. vilkår i brev av 9.5.1973

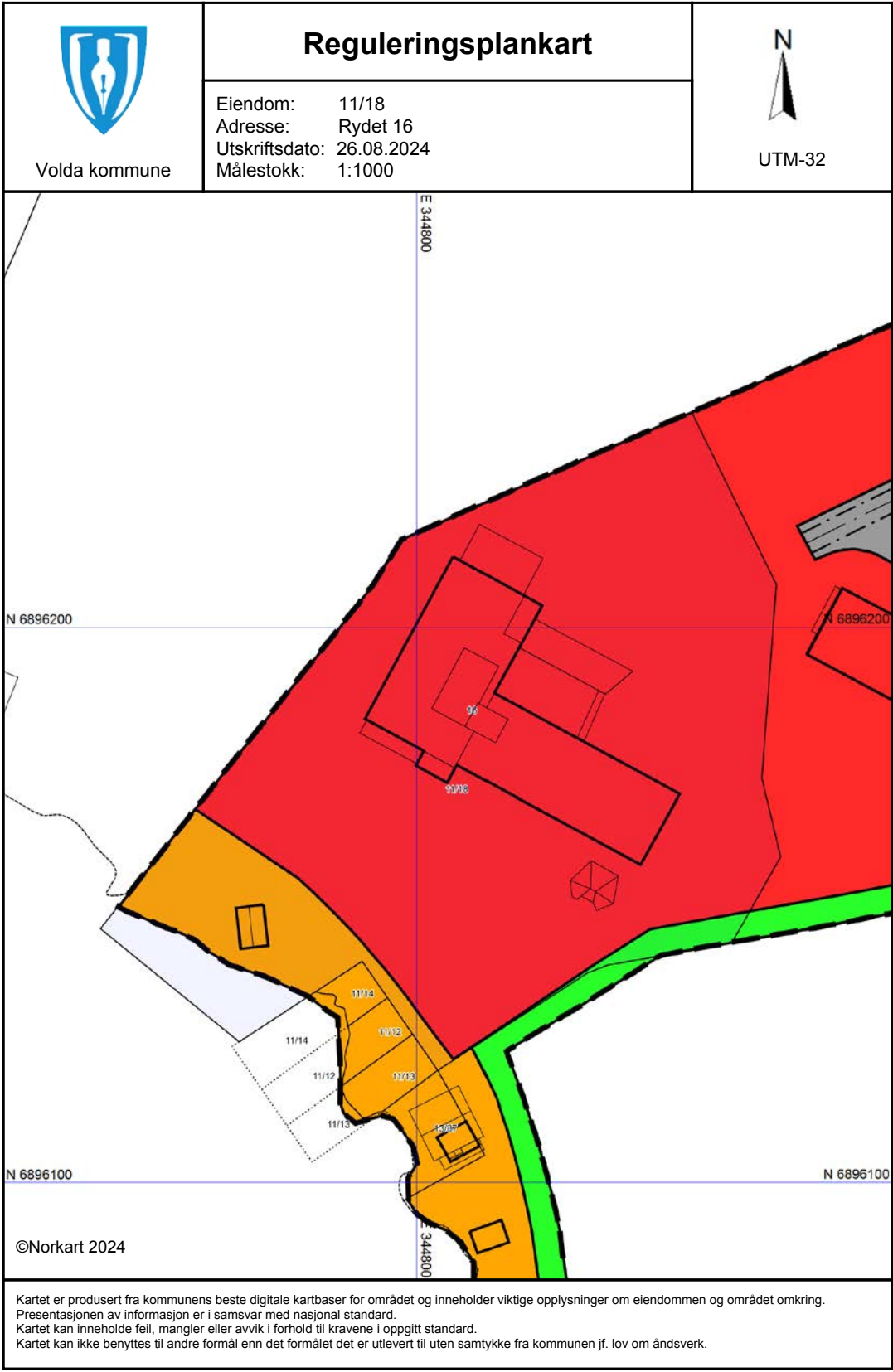
STATENS BRANNINGSPESIKION	J.nr. 01308	20.4.73	Substans nr.
	Arkeibet		

[illegible]



04. 04. 72

SNITT A-A-BB	
VANFØREHEIMEN MORK Vestlandske Vanførelag	
9-VALGT LUDSVALGSMAN ADRIENTHUSSEN JACOBSEN KONSTANTINSEN	SAM. NR.: FÆRGE NR.: 561 48
TIDSPUNKT: 1:00	



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Område for fritidsbuseiend
-  Offentleg institusjon (sjukehus, gamleheim,

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing

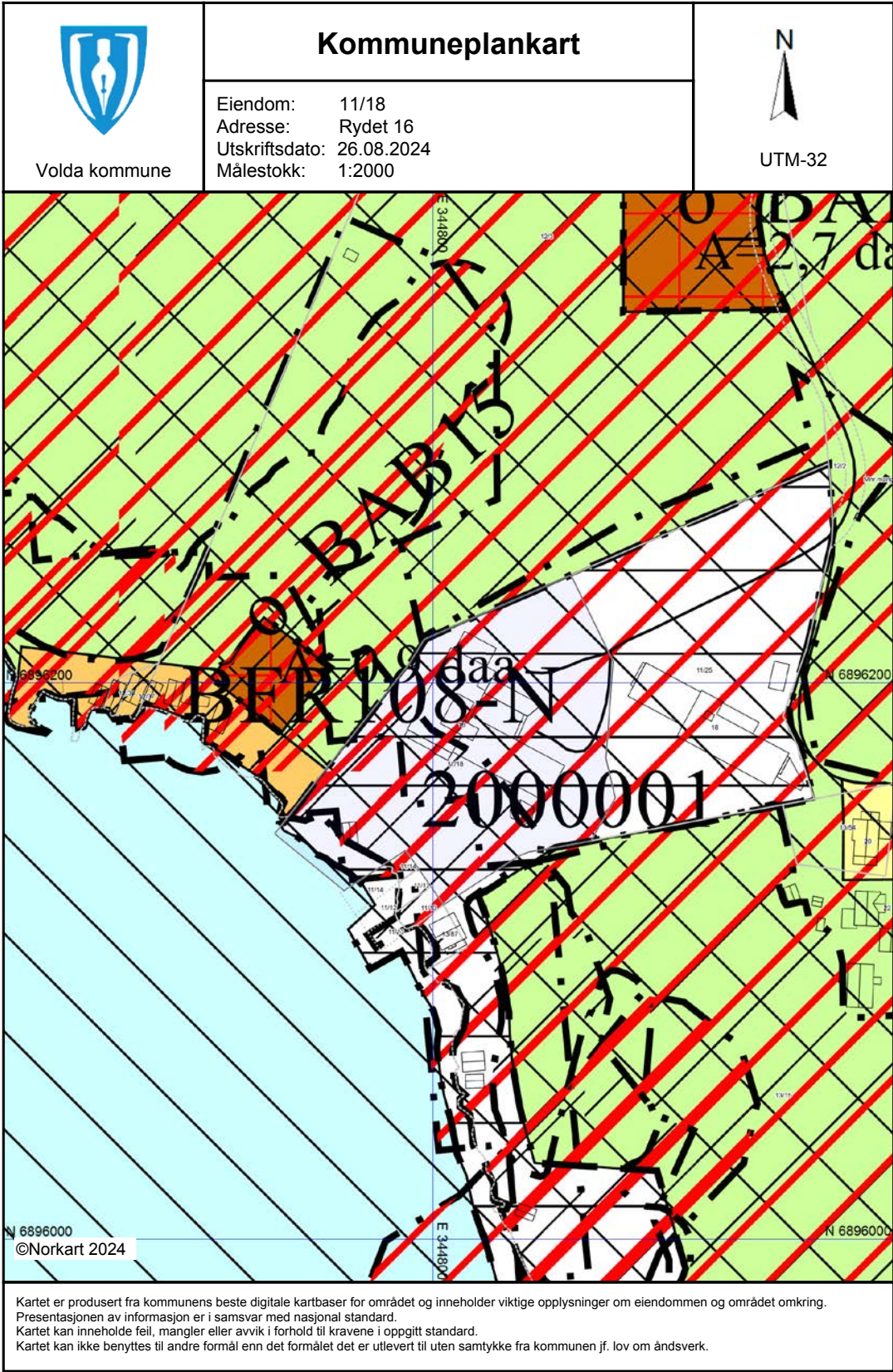
-  Formålsgrænse

-  Bygningar som inngår i planen

-  Regulert senterlinje

-  Regulert kant kjørebane

-  Regulert kjørefelt



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Fritidsbustad - noverande
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyr

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitt omsynsone - omsyn landbruk
-  Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Bandlegging for regulering etter PBL - framtidig
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framleis

Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008 §12)

-  Føresegningsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §13)

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenamn
-  Påskrift areal

Kommune: 1577 Volda

Eiendom: 1577/11/18/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

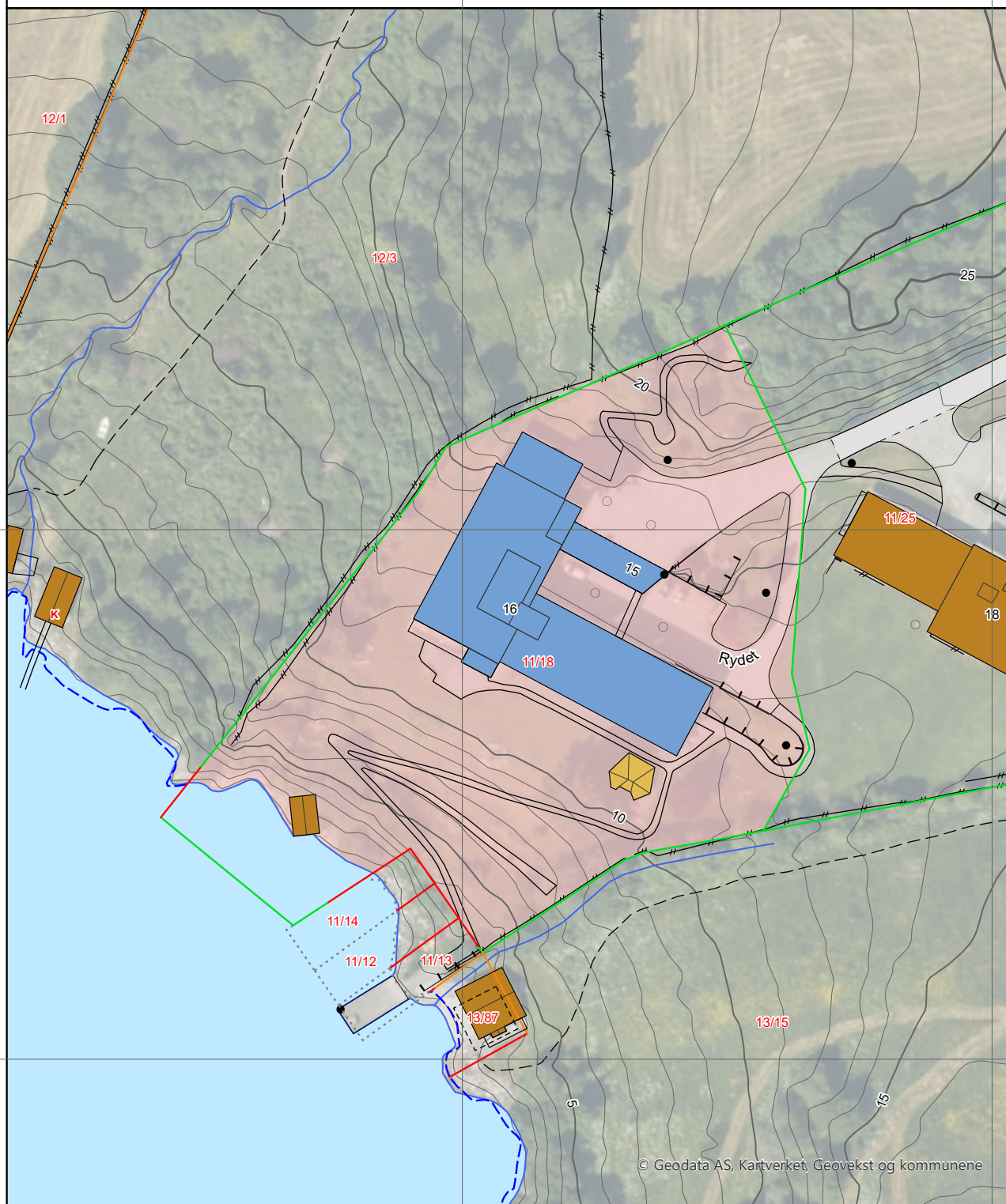
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 26.8.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

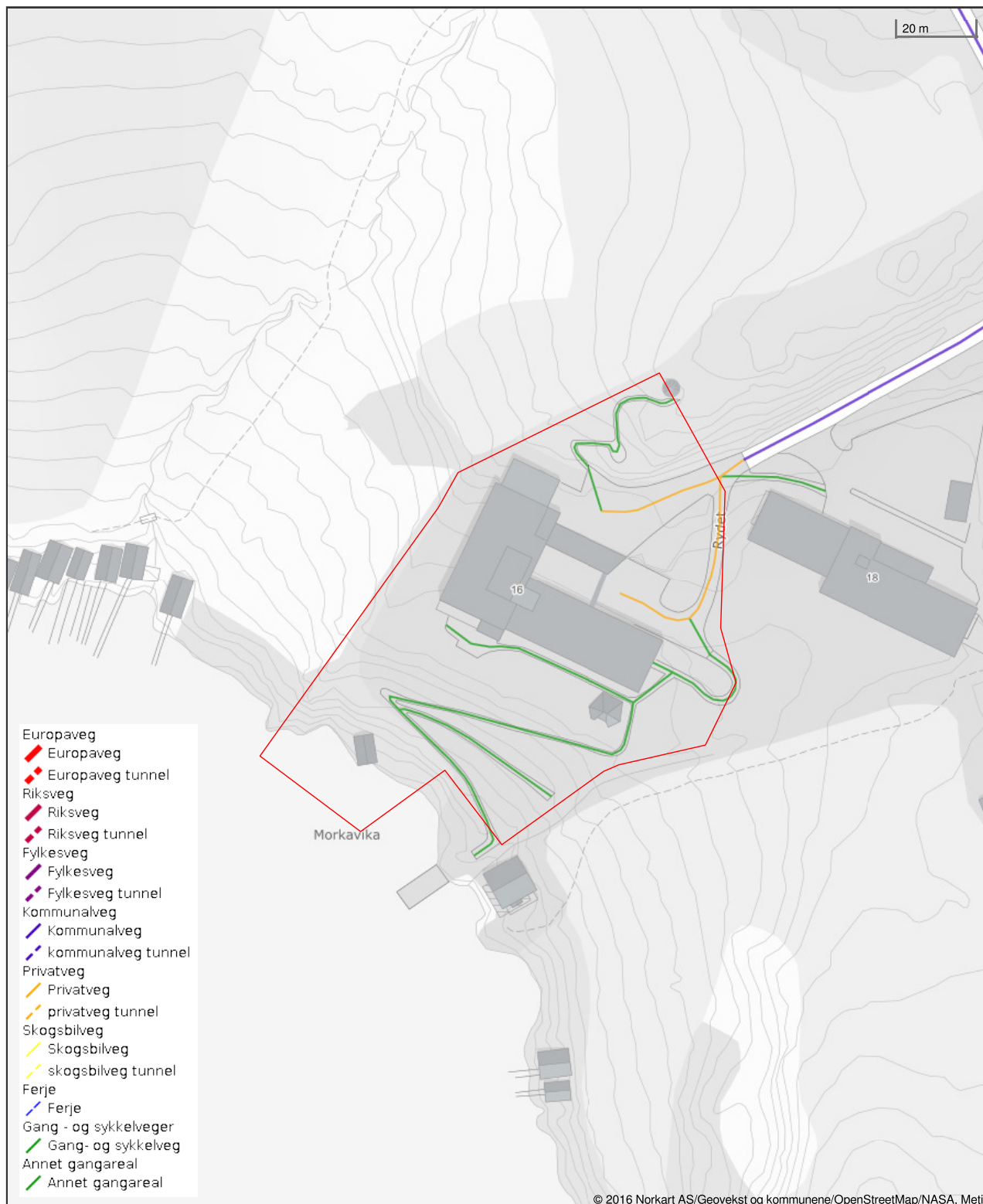
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Vegstatuskart for eiendom 1577 - 11/18//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



VOLDA KOMMUNE
Sentraladministrasjonen
6101 VOLDA

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR "MORKAVIKA"

Dato for siste revisjon av plankartet: 8.03.2000.

Dato for vedtak om eigengodkjenning:

Volda den , for adm. Sjefen Per Heltne, planleggar

§ 1. Avgrensing

1. Reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Arealbruk

1. Areala innanfor plaan skal kunne nyttast slik det går fram av reguleringskart og illustrasjonsplan datert 17.11.98. Det er i plan avsett areal til fylgjande formål:

Byggeområdet for:

- Offentleg bygningar/Institusjonsområde merka O
- Naustområde merka N

Trafikkområder:

- Køyreveg
- Parkeringsplassar

Off. Friområder:

- Friområde/ naturområde/badeplass - merka F
- Badeområde sjø

§ 3. Fellesføresegner

1. Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggjegrensene som er vist på plankartet.
2. Ved handsaming av søknad om byggeløyve skal bygningsrådet sjå til at bygningane får god form og materialbruk, og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve til terrenget og i høve til eksisterande bebyggelse.

§ 4. Område for Offentlege bygg/institusjonsområde, merka O

1. Området inneheld eksisterande bygningar og anlegg for institusjonen Mork Senter for funksjonshemma og Mork Bustader. Eksisterande bygg på området inngår i plan.
2. Ved planar om større nyetableringar /nye bygg i områda skal det utarbeidast bebyggelsesplan etter reglane i PBL §28 – 2.
3. På området skal det opparbeidast parkeringsplassar på eigen grunn etter krav fastsett av Teknikk og Miljøutvalet i kommunen. Parkeringsbehovet skal fastsettast ut frå 0.5 plassar pr. institusjonsplassar og pr. tilsette.
4. Bygningane på tomte må ikkje ha større grunnflate enn 40 % av netto tomteareal.

§ 5. Naustområde, merka N

1. I naustområdet skal det i tillegg til eksisterande naust kunne førast opp nye naust slik skissert i illustrasjonsplan, datert 17.11.98.
2. Nausta skal byggast i pakt med tradisjonell byggeskikk for naust i området. Nausta skal ikkje ha større grunnflate enn 50 m².
3. Naust kan ikkje byggast i samanhengande rekkjer og det bør vere passasje mellom nausta. Eit naust kan innehalde fleire båtplassar dersom rammene for naustbygging elles ikkje vert brotne.
4. Nausta skal plasserast slik i terrenget at ein unngår for mykje graving og sprenging. Nausta skal som hovudregel ha møneretning vinkelrett mot strandlina.
5. Det skal ved oppføring av nye naust, eller frådeling av nausttomter visast til naudsynt parkeringsplass, 1 bilplass pr. naust.
6. Nausta skal ha gangtilkomst etter planlagt turveg, jf. illustrasjonsplan. Alternative tilkomstar over hovudbruket gnr. 13 bnr. 15 må sikrast ved vegrett.

§ 6. Off. Friområde, merka F

1. Friområda skal nyttast til offentleg friområde/friluftsmål og badeplass.
2. I friområdet kan det byggast innretningar som har tilknytning til bruken av området. Området kan opparbeidast med parkeringsareal /gangstiar og det kan gjennomførast vegetasjonsskjøtsel og terreng-planering etter planar godkjent av teknikk og miljøutvalet.
3. Stripa av friområde mellom parkeringsplassen og badeplassen/friområdet kan opparbeidast som enkel gangsti med breidde inntil 3 m. Slik det framgår av illustrasjonsplan.

§7. Friområde sjø.

1. Området er avsett til badeplass. Området kan ikkje nyttast på slik måte at det er til hinder for bruken av området som badeplass.

§ 8. Trafikkområder

1. Trafikkområda skal nyttast til køyreveggar, og parkeringsplasar som vist i plan. Det er ikkje høve til å nytte parkeringsplassane til lagring av defekte bilar, camping-vogner, båtar m.v.

§ 9. Generelt.

1. Det er ikkje høve til ved private servituttar å skipe tilhøve som er i strid med føresegnene.
2. Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld ved-tektene i bygningslova og bygningsvedtektene for Volda kommune. Når særlege grunnar talar for det kan bygningsrådet gjodkjenne mindre vesentelege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgivinga og bygningsvedtektene i kommunen.

VOLDA KOMMUNE



FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

KOMMUNEDELPLAN FOR TIDELGARE VOLDA KOMMUNE

Volda kommune

Vedteke av kommunestyret 12.08.2021, sak nr. 81/21.

Rev. etter avgjersle i Kommunal- og distriktsdepartementet 16.03.2022.

INNLEIING

Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune er utarbeid med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 11-5. Kommunedelplanen består av ein planomtale, plankart og føresegner. Dette dokumentet inneheld føresegner og retningslinjer knytt til kommunedelplan.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk og vert lagt til grunn ved all planlegging og sakshandsaming av enkeltsaker innan planområdet. Det er ikkje høve til å ta i bruk, dele og/eller bebygge ein eigedom på anna måte enn det som er fastsett på plankartet eller i føresegnene, jf. pbl § 1-6.

Retningslinjer er ikkje juridisk bindande. Retningslinjene utfyllar føresegnene og angir viktige omsyn og vurderingstema for vidare planlegging, forvaltning og sakshandsaming. Retningslinjene viser også til temaplanar, temakart og nasjonale eller lokale rettleiarar. Retningslinjer er vist i *kursiv*.

Kommunen sine parkeringsvedtekter (frå 2005) basert på plan- og bygningslova frå 1985 vert erstatta av føresegner i dette dokumentet.

Føresegner og retningslinjer vart vedteke av kommunestyret i Volda 12.08.2021, sak nr. 81/21. Motsegn vart da sendt til Kommunal- og distriktsdepartementet for endeleg avgjersle. Dokumentet er oppdatert etter departementet si avgjerd, jf. brev datert 16.03.2022.

INNHALD

INNLEIING	s. 2
INNHALD	s. 3
FØRESEGNAR	s. 4
1 Verknad av planen (pbl § 11-5)	s. 4
1.1 Planar som vert oppheva	s. 4
2 Generelle føresegnar (pbl § 11-9)	s. 5
2.1 Krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)	s. 5
2.2 Unntak frå plankrav	s. 5
2.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)	s. 5
2.4 Utbyggingsavtalar (pbl § 11-9 nr. 2)	s. 8
2.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)	s. 9
2.6 Rekkjefylgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	s. 9
2.7 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 10
2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 10
2.9 Leike-, ute og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 11
2.10 Skilt, reklame og lyssetting (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 11
2.11 Sykkelparkering (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 12
2.12 Parkeringsplassar for bil (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 12
2.13 Avkøyrsløse frå kommunal veg (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 14
2.14 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)	s. 14
2.15 Omsyn til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	s. 15
2.16 Landskap og grøntstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)	s. 15
3 Føresegnar til arealformål (pbl § 11-10 og 11-11)	s. 16
3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)	s. 16
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)	s. 22
3.3 Grøntstruktur (pbl § 11-10)	s. 23
3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-11)	s. 24
3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11)	s. 26
4 Føresegnar og retningslinjer til omsynssoner (pbl § 11-8)	s. 27
4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8a)	s. 27
4.2 Særlege omsyn (pbl § 11-8c)	s. 29
4.3 Bandlegging (pbl § 11-8d)	s. 29
4.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8e)	s. 30
4.5 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8f)	s. 31
5 Føresegnssområde (pbl § 11-9)	s. 32
5.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 32
5.2 Bustadfortetting (pbl § 11-9 nr. 5)	s. 33
5.3 Sætrar og sætreområde (pbl § 11-9 nr. 7)	s. 34
5.4 Bygningssmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	s. 34

FØRESEGNER

1 Verknad av planen (pbl § 11-5)

1.1 Planar som vert oppheva

§ 1.1.1 Planar som vert oppheva

a. Fylgjande kommune- og kommunedelplanar vert erstatta som følgje kommunedelplanen:

Namn:	Planid:
• Kommuneplanen sin arealdel	1990004
• Kommunedelplan for Aldalen og Hjartåbygda	1996003
• Kommunedelplan for Bjørkedalen	2003004
• Kommunedelplan for Dalsbygd	1994008
• Kommunedelplan for Dravlaus	1994009
• Kommunedelplan for Folkestad	2006001
• Kommunedelplan for Fyrde	1993002
• Kommunedelplan for Grøndalen	1997009
• Kommunedelplan for Høydal	1994005
• Kommunedelplan for Lid og Berknes	1990009
• Kommunedelplan for Steinsvik og Åmelfot	1994006
• Kommunedelplan for Straumshamn/Fylsvik	1994007
• Kommunedelplan for Ulvestadbygda	1994010
• Kommunedelplan for Velsvik	1999001
• Kommunedelplan for Volda sentrum	2007010
• Kommunedelplan E39 Volda Furene	2010013
• Kystsoneplanen	2003001

b. Grønstruktur og vegformål innanfor eksisterande bustadområde skal vidareførast i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

2 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

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

§ 2.1.1 Krav om reguleringsplan

- a. Areal sett av til bygge- og anleggsformål (pbl § 11-7 nr. 1), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2) kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådelling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.
- b. For område som det i reguleringsplan er bestemt skal omfattast av utbyggingsplan (§ 28-2 i pbl 85), skal det utarbeidast detaljregulering etter pbl § 12-3, alternativt områdeplan etter pbl § 12-2.

2.2 Unntak frå plankrav (pbl § 11-6)

§ 2.2.1 Unntak frå plankrav

- a. I eksisterande bustadformålsområde innanfor føresegnsområde #13 og #14, kan det førast opp nye bustadar med inntil to bueiningar.
- b. I eksisterande område for bustadformål og fritidsbustad, kan det tillatast tilbygg, påbygg, garasje, fasadeendring, bruksendring eller liknande på bebygd eigedom, utan plankrav.
- c. Det er ikkje plankrav for mindre bygningsmessige tiltak som pumpestasjon og trykkaukingsstasjon av stor samfunnsnytte.
- d. Unntak frå plankrav kan berre bli gitt når risiko- og sårbarheitsforhold er avklart, og tiltaka tilfredsstillar krav i teknisk forskrift.

2.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

§ 2.3.1 VA-rammeplan

- a. For alle større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 og planframlegg med bygg og anlegg skal det utarbeidast ein VA-rammeplan (overordna vass-og avløpsplan) i samsvar med kommunen sin VA-norm.

§ 2.3.2 Handtering av overvatn

- a. Handsaming av overvatn skal utgreiast ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20. Ny utbygging skal ikkje medføre auka utslepp til vassdrag.
- b. Overvatn skal fortrinnsvis takast hand om lokalt og ope, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og opne vassvegar, utslepp til resipient, eller på annan måte utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp vert teke i vare og naturen si sjølvreinsingsevne vert utnytta. Fleirfunksjonelle løysingar skal prioriterast.

Elver og bekkar skal ikkje lukkast. Flytting, senking eller andre vesentlege inngrep i vassdrag skal normalt unngåast. I planar med allereie lukka elvar eller bekkar skal ein vurdere, og eventuelt legge til rette for, at flaumvegane kan opnast og restaurerast.

§ 2.3.3 Krav til sløkkevatn

- a. Sløkkevasskapasitet skal gjerast greie for ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20.

§ 2.3.4 Flaumvegar

- a. Ved alle planar for utbygging og større utbyggingstiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 skal naturlege flaumvegar, kritiske punkt og hindringar kartleggast og det skal visast korleis dei vert teke i vare. Der det er behov skal det avsettast areal for nye flaumvegar.
- b. Bygningar og anlegg ved flaumvegar skal utformast slik at tilstrekkeleg tryggleik både innanfor og utanfor reguleringsområdet er teke i vare.

§ 2.3.5 Havnivåstigning og stormflod (bølgepåverknad)

- a. Vurderingar knytt til havnivåstigning, stormflod og bølgepåverknad skal utførast etter gjeldande råd frå Direktoratet for samfunnssikkerheit og beredskap.
- b. Tiltak i tryggleiksklasse F1 skal plasserast over kote 2,40, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 20-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.

- c. Tiltak i tryggleiksklasse F2 skal plasserast over kote 2,60, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 200-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.
- d. Tiltak i tryggleiksklasse F3 skal plasserast over kote 2,70, eller dimensjonerast og konstruerast for å tole påkjenningar ved 1000-års stormflod, jf. Byggteknisk forskrift.
- e. Ved tiltak i strandsona skal det gjerast ei lokal vurdering av vind- og bølgeforhold ved vurdering av trygg kote. Ei lokal vurdering av vind- og bølgeforhold kan resultere i at tiltak må plasserast på ein høgare kote enn krava i b), c), d) for å tilfredsstille tryggleikskrava i Byggteknisk forskrift.

§ 2.3.6 Kantsone langs vassdrag

- a. For område langs større vassdrag skal det inntil 50 m frå strandlinje målt i horisontalplanet ved høgste vanlege flaumvasstand, takast særlege omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl § 1-8. Langs mindre vassdrag gjeld ei grense på 20 m.

Større vassdrag er definert som vassdrag med nedslagsfelt større enn 20 km². Større vassdrag ligg innanfor omsynssone H320 Flaumfare.

§ 2.3.7 Konsekvensar for miljø og klima

- a. Det skal gjerast greie for miljøkonsekvensar av planen, herunder klimakonsekvensar med særleg vekt på transport.

§ 2.3.8 Støy

- a. Alle tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sin gjeldande Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging, og anbefalte grenseverdier ved planlegging av ny støyande verksemd eller bygging av bygningar til støyfølsam bruk nær støykjelde (T-1442/2016, tabell 3), skal leggjast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.

Ved etablering av støyfølsame bruksformål, og etablering av ny eller utviding av støyande verksemd, kan kommunen krevje ein støyfagleg utgreiing. Støyfølsame bruksformål er definert som barnehagar, bustadar, fritidsbustadar, pleieinstitusjonar, skular og sjukehus, jf. T-1442/2016. Støyande næringsaktivitet bør ikkje etablerast i same bygning som støyfølsame bruksformål.

- b. I raud støysone er det ikkje tillate med støyfølsame bruksformål, jf. T-1442/2016.
- c. Det kan tillatast støyfølsam bruksformål i gul støysone, dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiane i gjeldande Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016, tabell 3). Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksformål i gul støysone, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteopphaldsareal.
- d. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det fastsettast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23.00—07.00 og på søn- og heilagdagar, maksimumsgrenser for dag og kveld og ekvivalente støygrenser.

§ 2.3.9 Krav til bygge- og anleggsfasen

- a. Krav til bygge- og anleggsfasen skal fastsettast i reguleringsplanen.

I reguleringsplanen bør ein vurdere tidsavgrensingar knytt til støy i bygge- og anleggsfasen, føresegner knytt til massetransport og krav til tiltak for mjuke trafikantar.

- b. Det skal settast krav om plan for vern av omgjevnadene i bygge- og anleggsfasen, som skal godkjennast før igangsettingsløyve vert gitt. Planen skal gjere greie for driftstider, avfallshandtering, handtering av eventuelt forureina grunn, handtering av framande artar og naturmangfald, handtering av overvatn, massehandtering, massetransport, ristingar og vibrasjonar, støvdemping, støytilhøve, trafikkavvikling og trafikktryggleik for gåande og syklande. Naudsynte tiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.
- c. For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetstilhøve i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsverksemd i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), vere rettleiande.

§ 2.3.10 Energibruk i bygg

- a. I alle reguleringsplanar og større tiltak, tilpassa omfanget på tiltaket, skal det gjerast greie for tiltak for å redusere energibruk, tiltak for å redusere klimagassutslepp og val av energiløysingar og byggemateriale.
- b. Ved lokalisering og orientering av bebyggelse skal det takast omsyn til klimatiske tilhøve, inkludert sol, vind, kaldras o.l. på ein slik måte at ein reduserer energiforbruket mest mogleg.
- c. Det skal utarbeidast klimagassrekneskap ved alle større tiltak som gjeld vesentlege naturinngrep, nybygg større enn 1000 m² BRA og ved val mellom riving eller renovering av eksisterande bygg.

Nye tiltak skal ha lågt energibehov. Det bør brukast energikjelder som gir lågast mogleg utslepp, og på lengre sikt utfasing av utslepp frå fossile kjelder. Byggematerialar bør vere fornybare og ha lågast mogleg CO₂- fotavtrykk. Det bør leggjast til rette for bruk av tre.

§ 2.3.11 Barn og unge

- a. I all planlegging skal ein ta omsyn til barn og unge sine aktivitetsområde og ferdselsårer. Det skal leggjast til rette for trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelsamband og varierte aktivitetsområde. Der det er gjennomført registreringar av barnetrakk skal desse leggjast vekt på i planlegging av tiltaket.
- b. Det skal synleggjerast korleis krav til leikeplassar er oppfylt (sjå krav i kap. 2.8).

§ 2.3.12 Folkehelse

- a. Folkehelse skal vere eit overordna prinsipp i alle planar.

Verkemiddel for å fremme folkehelse kan mellom anna vere universell utforming, miljøfaktorar (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorar (tilgang til grøntarealar, tilrettelegging for fysisk aktivitet, soltilhøve), kriminalitets- og ulykkesførebygging og tiltak for å utjamne sosiale helseforskjellar, som sosiale møteplassar. Reguleringsplan skal gjere greie for verknadar for folkehelse i planområdet og i influensområda.

§ 2.3.13 Transport

- a. Det skal takast omsyn til verknadar for trafiktryggleik og framkome på berørt vegnett. Tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport skal prioriterast.
- b. Kollektivtransporten sin framkome skal sikrast på alle hovudruter.
- c. Hovudruter for sykkel skal sikrast og etablerast i samsvar med Hovudplan for sykkel. Nye utbyggingsområder skal leggjast til rette med effektive sykkelforbindelsar til hovudvegnettet.
- d. Korte og trafikksikre gangsamband til viktige målpunkt, inkludert lokale tenestetilbod og kollektivhaldeplassar, skal takast i vare.
- e. I nye bustadområde skal ferdselsårar for gåande og syklande vurderast isolert.

Gåande og syklande går ikkje alltid langs bilvegane, men nyttar snarvegar der det er mogleg. I reguleringsplanar for nye bustadområde skal ein vurdere ferdselsårar for gåande og syklande isolert, og legge til rette for effektive snarvegar/gang- og sykkelvegar uavhengig av kvar bilvegane går.

Statens vegvesen sine handbøker N100 Veg og gateutforming og N200 Vegbygging skal vere rettleiande for dimensjonering og utforming av gang- og sykkelvegar. Hovudstrukturen skal ha universell utforming. Dersom korte gangsamband ikkje kan foreinast med universell utforming, kan ulike kompromissar vurderast.

- f. Ved etablering av næringsverksemd skal det leggjast til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, primært på eiga grunn.
- g. Hovud-, og samle- og atkomstvegar skal gi god og trafikksikker framkome. Dette oppnår ein ved ein restriktiv haldning til nye avkøyrsløysingar og opparbeiding av sikre traséar og kryssingspunkt for gåande og syklande (sjå temakart infrastruktur).
- h. Der ikkje anna grense er fastsett i reguleringsplan tillatast ikkje tiltak som kan hindre opplag av snø innanfor ein avstand av minimum to m frå ytre vegkant eller regulert vegkant, langs kommunale vegar.

§ 2.3.14 Hushaldnings- og næringsavfall

- a. Det er krav om plan for oppsamling og tømming av avfall før tiltak kan settast i gang.
- b. Nedgrave avfallsløysningar for husholdningar skal vere universelt utforma.
- c. Krav til avfallsløysing for nye hushald etter bustadtettleik er vist i tabell 2.1.
- d. I områder for fritidsbustadar skal plassering av felles renovasjon vere avklart før utbygging.

- e. Handtering av næringsavfall skal løysast på eigen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebast nedgravde oppsamlingsløysningar. Nedgravde avfallsløysningar skal vere universelt utforma.

Tal bustadar	Oppsamlingstype
Over 10 bustadar	Felles avfallsløysing
Over 20 bustadar	Nedgreve avfallsløysing (eller tilsvarende løysingar)

Tabell 2.1: Krav til avfallsløysing for nye hushald etter bustadtettleik.

Under planlegging, etablering og drift må ein vere særskilt merksam på fylgjande tilhøve:

- Det bør etablerast rutinar for samhandling med andre organ som har ansvar for infrastruktur på og under bakken (elektrisitet, tele, kabel-TV, fjernvarme, veg, vatn og avløp) ved planlegging av tiltak.
- Plasseringa må ikkje vere til hinder for vedlikehald av vegar, fortau og plassar. Det må takast særskilt omsyn til snøbrøyting og snøopplag.
- Kommunen kan vurdere å sette krav i reguleringsplan om at det vert skipa sameige i nye fritidsområde, som får ansvar for brøyting av felles renovasjonspunkt. Renovasjonspunkt i fritidsområde må plasserast slik at renovasjonsbil har god tilkomst. Plassering skal drøftast med renovasjonsselskap.
- Det skal takast omsyn til bustadmiljø og omgjevnader ved val av plassering. God tilkomst og tryggleik må vektleggjast. Tiltaket må visast i teknisk plan og takast med i utbyggingsavtaler.
- Fleire sorteringsfraksjonar kan bli aktuelle og dette må det takast omsyn til ved planlegging av nye tiltak.
- Det skal leverast data av innmålte tiltak til kommunen på format som kan leggjast inn i kommunal kartbase.
- Nedgravde avfallsløysingar skal ikkje medføre luktplager for omgjevnadene.

§ 2.3.15 Parkering

- a. Planframlegget må gjere greie for korleis parkeringsbehovet er løyst for planområdet.

§ 2.3.16 Illustrasjonsplan/utomhusplan

- a. For alle planframlegg med arealformål bebyggelse og anlegg skal det utarbeidast ein illustrasjons-/utomhusplan.
- b. Illustrasjons-/utomhusplanen skal vise innhald, utforming og materialbruk.

§ 2.3.17 Bevaring av matjord i utbyggingsområder

- a. I reguleringsplanar og tiltak der jordvernet må vike for utbyggingsføremål skal det settast krav om utarbeiding av ein plan for bevaring eller gjenbruk av matjord. Planen skal godkjennast av landbruksavdelinga og fylgje søknad om rammeløyve.
- b. Gjenbruk av matjord skal knytast til nydyrking, jordforbetring eller andre jordbruksføremål. Det vert kravd dokumentasjon for at matjord som flyttast vert nytta til jordbruksføremål eller deponert på godkjent deponi for mellomlagring.

Det er utbygger sitt ansvar å ta i vare matjorda og sjå til at den vert nytta i tråd med føresegnene. Transport av massane skal vere innan rimeleg avstand. Dokumentasjon skal visast ved rammesøknad og kan til dømes vere skriftleg avtale mellom utbygger og grunneigar. Sjå også rettleiaren "Jordmasser – fra problem til ressurs" av Norsk Landsbruksrådgiving og NIBIO.

§ 2.3.18 Vurdere rekkjefylgjekrav

- a. Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplanar skal behovet for særskilde rekkjefylgjekrav vurderast og avklarast.

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

§ 2.4.1 Geografisk avgrensing

- a. Det kan inngåast utbyggingsavtale i heile kommunen når ein eller fleire føresetnadar om avtaleinngåing er til stades, jf. pbl kap. 17.
- b. Det kan gjerast meir spesifikke vedtak i samsvar med pbl kap. 17.

§ 2.4.2 Innhald i utbyggingsavtalar

- a. Utbyggingsavtalar skal vere undertekna før igangsettingsløyve vert gitt, der utbygging i samsvar med

- vedteken arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner også føreset bygging eller oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.
- b. Med offentlege anlegg meinast alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan eller som følgjer av føresegner til planen (som til dømes teknisk infrastruktur og offentlege friområde. Som offentlege anlegg reknast også anlegg knytt til overvatn, renovasjonsanlegg og leidningar for vatn, avløp, fjernvarme mv.).

§ 2.4.3 Bustadososiale tiltak

- a. Utbyggingsavtale kan inngåast der kommunen ynskjer å stille krav om tal bustadar i eit område, største og minste bustadstørrelse, nærare krav til bygningars utforming og/eller fortrinnsrett til å kjøpe ein del av bustadane til marknadspris (jf. pbl § 17-3).

§ 2.4.4 Hovudprinsipp for kostnadsfordeling

- a. Utbyggerar innanfor eit utbyggingsområde ber sjølv alle utbyggingskostnadar med tilrettelegging av teknisk og blå-grøn infrastruktur som er naudsynt for det enkelte prosjekt eller tiltak (jf. pbl § 17-3).

2.5 Krav til infrastruktur (pbl § 11-9 nr. 3)

§ 2.5.1 Tekniske anlegg og tenester

- a. Tiltak i utbyggingsområde og i område for LNF spreidd bustad- og næringsbygg kan ikkje settast i gang før kommunaltekniske anlegg og samfunnstenester som energiforsyning, kommunikasjon mv., er etablert eller sikra tilfredsstillande kapasitet.

§ 2.5.2 Vatn og avløp

- a. Offentlege anlegg for vatn og avløp skal utformast og byggast i samsvar med kommunen sine gjeldande reglar for vatn og avløp (VA).
- b. Einskild anlegg utanfor dekningsområde til offentlig VA skal dimensjonerast i samsvar med gjeldande reglar for vatn og avløp i Volda kommune.
- c. Anlegg for vatn og avløp i område med fire eller fleire bustadar eller fritidsbustadar, skal vere fellesanlegg dimensjonert i samsvar med reglar for vatn og avløp.

§ 2.5.3 Vegnett

- a. Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal legge særleg vekt på tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet. Hovudplan for veg og Volda kommune sin trafikktryggingssplan skal ligge til grunn for tiltak.
- b. Veg-, gang-, og sykkelnett skal dimensjonerast og byggast ut i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker N100, N200, inntil kommunen sin Hovudplan for veg er ferdigstilt.

§ 2.5.4 Ekomnett (elektronisk kommunikasjonsnett)

- a. Ved regulering eller utbygging av større tiltak knytt til infrastruktur (som til dømes vegprosjekt, leidningsnett, kraftliner, el.) skal det leggjast til rette for utbetring eller nybygging av ekomnett (breidband).

2.6 Rekkjefylgjekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

§ 2.6.1 Rekkjefylgjekrav til bestemte område

- a. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B104 Morkabygda og B105 Ytrestøyl:
- Områda kan ikkje byggast ut før ny/utbetra vegløyning frå hovudveg er etablert.
 - Områda kan ikkje byggast ut før ny gangveg mellom utbyggingsområdet og Mork skule er etablert.
 - Tilstrekkeleg kapasitet på overvasshandtering og avløp må vere sikra.
- b. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B240 og B241 Øvre Røyslid:
- Området kan ikkje byggast ut før samlevegssystemet er utbetra.
- c. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B106 Egsetstranda:
- Området kan ikkje byggast ut før tunnelen Volda–Furene er utbygd og E39 er lagt om.
 - Tilstrekkeleg kapasitet på overvasshandtering og avløp må vere sikra.
- d. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for BKB2 og BKB9 Furene, Morkabygda:
- Området kan ikkje byggast ut før ny E39 Volda–Furene er på plass og det er utbetra eller etablert ny tilkomst frå overordna vegnett.

- e. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for ~~BKB11 og~~ BKB12 Furene, Morkabygda:
- Området skal nyttast til riggområde i samband med tunnel Volda–Furene, og kan ikkje nyttast til andre formål før vegprosjektet er gjennomført.
 - Området kan ikkje byggast ut før ny E39 Volda–Furene er på plass og det er utbetra eller etablert ny tilkomst frå overordna vegnett.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er etablert ny VA-infrastruktur til området.
(BKB11 er teke ut av planen, jf. avgjersle i departementet.)
- f. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for BKB24:
- Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye vegløyningar, løyningar for gåande og syklande og nødvendig VA-infrastruktur.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye turstiar som erstatning for eksisterande turstiar.
 - ~~Område med eksisterande, viktige turstiar skal ikkje byggast ut før i siste byggetrinn.~~ (kkje lenger relevant etter avgjersle i departementet).

2.7 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5)

§ 2.7.1 Byggegrenser langs veg

Møre og Romsdal sin Rammepplan for avkøyrslar og differensierte byggegrenser langs fylkesvegar skal ligge til grunn for sakshandsaming.

§ 2.7.2 Byggegrenser langs vassdrag

- Der anna ikkje er fastsett i planen, gjeld generelle byggegrenser for vassdrag med og uten årssikker vassføring: 20 m på kvar side av elver og bekkar, 50 m på kvar side av vatn. Der offentleg veg går nærare vatn enn 50 meter, følgjer byggegrensa veglina.
- Innanfor grensene fastsett i punkt a kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte.

§ 2.7.3 Byggegrenser langs sjø

- For nye byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsetjast i reguleringsplan. Der offentleg veg går nærare sjøen enn 100 meter, følgjer byggegrensa veglina. 100-metersgrensa gjeld for alle andre område der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

§ 2.7.4 Unntak frå §§ 2.7.2 og 2.7.3

- Fylgjande unntak gjeld for §§ 2.7.2 og 2.7.3:
 - Naturleg tilrettelegging for å ta i vare landbruk, friluftssinteresser, eller flaum- og skredsikring.
 - Nødvendige bygningar og mindre anlegg for landbruk og fiske på gardsbruk i ordinær drift.
 - Endring av grenser mellom eksisterande eigedomar inntil 500 m².
 - Vesentleg reparasjon av eksisterande tiltak.
 - Fasadeendring.
 - Riving.
 - Endring eller reparasjon av eksisterande byggtkniske installasjonar.

Tiltak som fremmar friluftslivet kan tillatast så fremt det ikkje går ut over viktige økologiske funksjonar i strandsona langs sjø og vatn.

2.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.8.1 Universell utforming

- I alle plansaker skal det gå fram korleis universell utforming vert teke i vare.
- Ved regulering av bustadføre mål skal tilgjenge etter Teknisk forskrift (TEK17 § 12-2 tredje ledd) utgreiast sjølv om ikkje alle hovudfunksjonar ligg på inngangsplanet.

Nye bustadar bør planleggast med alle hovudfunksjonar (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) på inngangsplanet.

2.9 Leike-, ute- og opphaldsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.9.1 Krav til minste uteoppshaldsareal (MUA)

- I område avsett til bustadformål, offentleg eller privat tenesteyting eller kombinerte formål med bustad, skal MUA være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på ei tomt.
- Areal sett av til uteoppshaldsareal skal som hovudregel ikkje vere brattare enn 1:3.
- Minst 50 % av MUA skal vere på bakkenivå.
- Overbygd del av terrassar og takterrassar kan reknast som uteoppshaldsareal.
- MUA pr. barn i barnehagar skal vere 24 m² pr. barn over 3 år og 33 m² per barn under 3 år.
- MUA pr. elev i grunnskulen skal vere minst 50 m².

Kommunen kan i reguleringsplanar sette nærare krav til MUA.

§ 2.9.2 Krav til nær- og kvartalsleikeplassar

- Planlegging og opparbeiding av nær- og kvartalsleikeplassar skal gjerast i samsvar med krav og retningslinjer i Volda kommune sin Rettleiar for leike- og aktivitetsområde og tabell 2.2.
 - Kostnader knytt til opparbeiding og drift må avklarast i utbyggingsavtalen.
 - Kvartalsleikeplassar skal vere på bakkenivå.
- Nær- og kvartalsleikeplassar skal som hovudregel lokaliserast på bakkeplan.*
 - I område med krav til høg utnytting kan delar av leikeplassarealet lokaliserast oppå tak, dersom det er god tilgjenge både fysisk og visuelt frå omgjevnadene.*
 - Takterrassar oppå opne tak bør unngast.*
 - Felles uterom på tak må dimensjonast slik at området kan beplantast.*

	Maksimal avstand frå bustad	Minimum storleik	Innhald
Minste uteoppshaldsareal (MUA)	Del av tomta.	MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelse på ein tomt.	
Nærleikeplass (5–20 bueiningar per leikeplass)	100 m Ved konsentrert småhusbusetnad i indre sentrumssone og blokkbusetnad: 50 m	200 m ²	Minst to leikeapparat/ installasjonar, benkar, bord, vegetasjon. Både fast og mjukt dekke.
Kvartalsleikeplass (20–200 bueiningar per leikeplass)	300 m	1500 m ²	Minst fire leikeapparat/ installasjonar, benkar, bord, vegetasjon, klatretre. Både fast og mjukt dekke.

Tabell 2.2: Avstands- og arealkrav knytt til MUA, nær- og kvartalsleikeplassar.

2.10 Skilt, reklame og lyssetting (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.10.1 Plassering

- Takskilt og skilt på gesims er ikkje tillate.
 - Bevegelege lys og bevegelege skilt tillatast ikkje. Digitale tavler er tillate når desse tek i vare trafikktryggleik og er utforma for dei gåande.
- Veglova § 33 regulerer oppsetting av reklameskilt og liknande innretningar langs offentlege vegar.*
 - Reklameskilt skal tilpassast eksisterande busetnad og omgjevnader i størst mogleg grad. Dei skal ha storleik, farge og utforming som ikkje er skjemmande.*
 - I område med bevaringsverdig bygningsmiljø eller område avsett til spesialområde bevaring/omsynssone eller anna verna busetnad, skal det ved utforming av skilt utvisast særleg omsyn til eksisterande bebyggelse.*
 - Reklameskilt i anlegg som ligg i nærleiken av natur- og friluftsområde skal formgjevast og plasserast slik at dei ikkje reduserer opplevinga av omgjevnadane.*

§ 2.10.2 Farleg eller villedande belysning ved Ørsta-Volda lufthamn

- a. I samband med planar eller søknad om tiltak som endrar lyssetting rundt lufthamna, og som kan ha innverknad på tryggleiken for lufttrafikken, skal Avinor få planen til høyring.

2.11 Sykkelparkering (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.11.1 Lokalisering og utforming

- a. Oppstillingsplass for sykklar avsettest på eiga tomt eller på fellesareal.
- b. Verksemdar skal ha lett tilgjengelege sykkelplassar for besøkande nær inngangsparti. Gangavstand til næraste sykkelparkering skal vere under 25 m.
- c. Sykkelstativa skal plasserast slik at syklane ikkje står for tett på kvarandre, og slik at det er tilstrekkeleg plass til å manøvrere syklane inn og ut av stativa.
- d. Ferdigattest/bruksløyve vert ikkje gjeve før parkeringskravet er stetta og sykkelparkeringsplassar er ferdig opparbeidd.

Retningslinjer for å sikre god kvalitet på sykkelparkering:

- Sykkelparkeringa bør plasserast nær vegnett, vere lett å få auge på og ha god tilkomst.
- Sykkelparkeringa bør ha god belysning og vere skilta.
- Sykkelparkeringa bør sjå innbydande ut, og vere estetisk tilpassa omgjevnadane og øvrig gatemøblering.
- Syklar bør vere sikra mot vær og vind. Sykkelparkeringa bør ha tak med tilstrekkeleg utspring.
- Sykkelstativa bør vere lett å bruke, og passe til dei fleste typar sykklar. Sykkelramme og for- eller bakhjul bør kunne låsast fast i stativet.
- Parkeringsplassen bør vere lett å reinhalde, drifte og vedlikehalde – til dømes med tanke på gatefeieing og snømåking.
- Større bustadkompleks bør tilby moglegheit for vedlikehald, reparasjon og reingjering av sykklar.
- Statens vegvesen si sykkelhandbok inneheld m.a. døme på storleik for rett sykkelparkering med manøvreringsareal.

§ 2.11.3 Tal plassar

- a. Alle nye tiltak skal ha minimum tal sykkelparkeringar i stativ som vist i tabell 2.3.
- b. Større sykkelparkeringsplassar, som til dømes ved boligsameige, kollektivknutepunkt, arbeidsplassar og studiestadar skal tilby ladepunkt for elsyklar.

Institusjon	Minimum tal sykkelparkeringar
Bustad	2 plassar per bustad
Skule	0,7 plassar per elev/tilsett
Omsorgsinstitusjonar	0,4 plassar per tilsett + gjesteplassar
Bedrift/kontor/industri	0,4 plassar per tilsett + gjesteplassar
Forretning/detaljhandel/kjøpesenter	2 plassar per 50 m ² + 0,4 plassar per tilsett
Kultur- og idrettsarenaer	2 sykkelplassar per 10 tilskoderplass
Kollektivknutepunkt	5–10 % av tal reisande per dag

Tabell 2.3: Parkeringstabell for sykklar.

2.12 Parkeringsplassar for bil (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.12.1 Parkering, personbilar

- a. Alle nye tiltak skal ha minimum tal parkeringsplassar som vist i tabell 2.4 og 2.5.
- b. Parkeringsplassar skal etablerast på eigen grunn eller fellesareal.
- c. Ved utforming av parkeringsplassar skal Statens vegvesen sine handbøker vere rettleiande.
- d. I tilknytning til offentlege bygg, næringsbygg, forsamlingslokale og større bustadprosjekt skal minst 10 % av dei fyrste hundre parkeringsplassane, deretter 5 % for dei neste, utformast og reserverast personar med nedsett funksjonsevne.
- e. Kommunen kan samtykke i at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass for bygging av offentlege parkeringsanlegg. Kommunen kan krevje at tiltakshavar inngår avtale om betaling av nærare utrekna beløp før igangsetjingsløyve vert gjeve.

Avtalen skal kunne tinglysast på eigedomen. Endeleg innbetaling av fastsett/avtalt beløp skal gjerast før bygget/anlegget vert teke i bruk.

- f. Frikjøp kan kun tillatast dersom det finst eller kan etablerast offentlege tilgjengelege parkeringsanlegg innan ein gangavstand på 200 m, og der slik parkering kan prioriterast.
- g. Beløp pr. manglande parkeringsplass er fastsett til kr 210 000. Denne summen står fast ut 2020 og vert der etter regulert kvart år pr. 1. januar (første regulering 01.01.2021) i takt med endringa i Statistisk Sentralbyrå sin byggekostnadsindeks for boligblokk. Basis: Indeksen pr. januar 2020.

	Indre sentrumssone	Midtre sentrumssone	Øvrige område
Hybler/ettromsleilegheiter < 40 m²	0,25 per bueining	0,25 per bueining	1 per bueining
Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse	1 + 0,25 til gjesteparkering per bueining	1,5 per bueining	2 per bueining, der minst 1 må vere overdekt
Frittliggande småhus	1 per bueining	2 per bueining, der minst 1 må vere overdekt	2 per bueining, der minst 1 må vere overdekt

Tabell 2.4: Parkeringstabell bustadhus.

Type bygg	Tal parkeringsplassar
Kontor og forretning	1 bil pr 50 m ² BRA
Industri, verkstad og lager	1 bil per 100 m ² brutto golvflate BTA.
Bilverkstader og servicestasjonar	1 bilar per 100 m ² brutto golvflate BTA.
Hotel	0,5 plass per utleigerom
Restaurantar, kafear ol	1 bil per 10 innandørs sitjeplassar
Skular og barnehagar	0,25 bil per tilsett
Sjuke- og aldersheimar	0,5 bil per sengeplass
Forsamlingslokale, her under kyrkjer, bedehus, ungdomshus/grendahus, teater og kino	Fastsetjast etter skjønn, men minst 1 biloppstillingsplass pr. 10 personar ved maks. kapasitet
Fritidsbustadar	1 per fritidsbustad + 0,25 til gjesteparkering
For andre bygningar og anlegg	Fastsetjast etter skjønn

Tabell 2.5: Parkeringstabell offentlege bygg, næringsbygg mm.

§ 2.12.2 Parkering, elbil

- a. Ved etablering av nye bustadar med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggst til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida.
- b. Ferdigattest/bruksløyve vert ikkje gjeve før parkeringsplassane er ferdig opparbeidd, og ladepunkt og naudsynt infrastruktur er etablert.
- c. Ved etablering av større parkeringsplassar, som til dømes ved kollektivknutepunkt, arbeidsplassar, forsamlingshus eller studiestader, skal minst 10 % av parkeringsplassane ha ladepunkt for elbilar, og det skal leggst til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida. Ladepunkta skal vere utforma etter gjeldande retningslinjer for elektriske anlegg.
- d. Ved etablering av nye bensinstasjonar, eller ved renovering av eksisterande bensinstasjonar, skal det etablerast hurtiglادepunkt.

§ 2.12.3 Unntak

- a. I staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal, kan kommunen godkjenne at kravet om biloppstillingsplasser dekkast i separate anlegg eller på areal som er regulert til trafikkområde - parkering, når dette kan betre parkeringstilhøva.
- b. Avtale om ein slik ordning skal tinglysast.

2.13 Avkøyrsløse frå kommunal veg (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 2.13.1 Avkøyrsløse frå kommunal veg

- a. Opparbeiding eller endring av avkøyrsløse frå kommunal veg skal vere i samsvar med kommunen sin hovudplan for veg, og godkjennast av kommunen. Plassering og utforming skal visast på situasjonsplan.

2.14 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 2.14.1 Estetikk og visuell kvalitet

- a. Nybygg og tilbygg/påbygg skal utformast i samspel med omgjevnadene sin karakter og form. Bygningar skal ha form, farge, volum og materialval tilpassa omgjevnadene, dei skal innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, fremje gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterande vegetasjon og landskapsbilete.
- b. Dokumentet Bygningsmiljø og estetisk rettleiar skal ligge til grunn for planar og tiltak.

Tiltak i strandsona

- *Der kommuneplanen opnar for fritidsbustadar og naust i strandsona, skal omsyn til allmenn ferdsel i strandsona og landskapstilpassing vektleggast spesielt.*
- *Bygningar skal utformast utan ruvande volum og med vekt på å ta vare på strandsonenaturen sin karakter.*
- *Nye bygningar bør trekkast så langt unna sjøen som mogleg. Alternative plasseringsmoglegheiter bør vurderast før bygging tillatast.*
- *Sterk fargebruk, også kvit farge, må nyttast med varsemd og med omsyn til karakteren i eventuell kringliggjande busetnad.*
- *Det er ikkje tillate med gjerde, hekk, levegg eller andre stengsler i strandsona.*
- *Privatiserande tiltak (som til dømes murar, platting, badestamp eller hageflekke) er ikkje tillate.*
- *Utbygging av vegar, anna infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper vert minst mogleg. Tilkomstar skal i størst mogleg grad samordnast. Visuelle kvalitetar i naturleg terreng og vegetasjon skal søkjast verna.*

Indre sentrumssone

- *Områdeutbygging i indre sentrumssone skal regulerast med sikte på ein heilskapleg utforming av sentrumsområdet, med vekt på identitet, kvalitet, estetikk og urbane kvalitetar.*
- *Utbygging skal styrkje Volda sitt særpreg, og ein skal ta vare på smug, fjordgløtt, uthus og grønne lunger, og sikre eit ope sentrum mot fjorden.*
- *Planframlegg skal følgjast av illustrasjon som realistisk viser korleis ny utbygging vil framtre i høve til annan busetnad og landskap.*

Spreidd busetnad

- *Der det blir opna for spreidd enkelthus eller bustadklynger, skal desse tilpassast etablert bustadmiljø og landskap i nærområdet.*
- *Små, spreidd reiselivsbygg skal like eins normalt lokalisert og leggjast slik at dei føyer seg etter landskapsforma og utnyttar landskapselement.*
- *Bustadhus knytt til gardsbruk, skal plasserast i eit harmonisk tilhøve til eksisterande gardstun og ta omsyn til kulturlandskapet. Så langt det høver, skal nye bustadhus lokalisert i tilknytning til tunet. Bygningen si orientering, volum og proporsjonar skal supplere og vidareføre det eldre tunet sin visuelle karakter.*

Ombygging, tilbygg og garasjar

- *Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustadar skal opphavleg bygningsvolum – også takform – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg.*
- *I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søkjer formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det liggje føre ei fagleg estetisk grunngjeving.*
- *Tiltaket skal bidra til at uteareal framleis er tiltalande og held god visuell standard.*

Uteområde mellom husa/eigedomar

- *Nødvendige eller planlagde omformingar av terrenget skal gå klart fram av situasjonsplanen. I bratte tomter skal dei visuelle konsekvensane av omforminga av terrenget illustrert på ein god måte. Det kan krevjast vurdering av alternative løysingar i slike saker.*

Lyssetting og kvalitetskrav

- *I større utbyggingsprosjekt bør det innarbeidast estetiske vurderingar når det gjeld lyssetting av gater, strøk, enkeltbygg, fasaderekker og landemerke. Det bør setjast tekniske og estetiske kvalitetskrav til det tekniske utstyret. Det bør også setjast kvalitetskrav til andre lyskilder, som reklamelys, lysskilt, vindaugslys og privat utandørs lyssetting som vil verke saman med den offentlege belysninga.*

2.15 Omsyn til eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 2.15.1 Kulturminne

- a. Ved alle planar og tiltak skal tilhøvet til kulturminne avklarast i høve lov om kulturminne. Regionalt kulturminnemynde skal høyrast dersom kulturminnespørsmålet ikkje er avklara gjennom reguleringsplan.

§ 2.15.2 Omsynet til eksisterande bygningar

- a. Ny bebyggelse og andre tiltak skal tilpassast og vidareføre kvalitetane i områda med omsyn til bebyggelse, landskap, terreng, vegetasjon, kulturminne, miljø og naturmangfald.
 - b. Ved bygging i etablerte bustadområde skal det leggst vekt på omsynet til eksisterande bebyggelse sjølv om gjeldande reguleringsplan ikkje har detaljerte føresegner om utforming.
- *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl §20-3) bør det leggst fram dokumentasjon som viser at visuelle kvaliteter er oppfylt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og det ubebygde naboskap og landskap, og begrunne valde løysningar.*
 - *I byggesaker med krav om ansvarleg føretak (jf. pbl § 20-3) bør det leggst fram terrengsnitt som viser høgder på ny og eksisterande bebyggelse og nytt og eksisterande terreng.*
 - *Fortetting bør bidra til å sikre eksisterande kvaliteter i området og tilføre nye. Fortettingsgevinsten bør alltid vurderast opp mot eventuelle ulemper og potensielle konflikter i området. Fasadar bør gjevast god arkitektonisk utforming og det bør nyttast materialar av god kvalitet. Arkitekturen kan stå i kontrast med den eksisterande, men bør underordne seg staden sitt særpreg.*

Tiltak nær kulturmiljø med høg verdi

- *Nye bygg i tilknytning til verneverdig miljø skal utformast med omtanke for heilskapen i det aktuelle miljøet. Det må dokumenterast med teikningar og utgreiing at tiltaket tek tilstrekkeleg omsyn til miljøet både når det gjeld storleik, proporsjonar, material- og fargebruk.*
- *Nye bygg treng ikkje vere stilkopiar av tidlegare bygg på tomte eller nabobygg, men kan fortelje gjennom formgjeving og materialbruk om eigen tidsepoke. Dette gjeld og ved tilbygg til eksisterande bygg. Unntak frå dette er der det av antikvariske grunnar vert tilrådd gjenreising (til dømes ved brannskader og liknande), eller der det er aktuelt å flytte verneverdige bygg som vert rivne andre stader.*

2.16 Landskap og grønstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 2.16.1 Landskap og grøntstruktur

- a. Samanhengande grøntdrag, grønne lunger, turvegar og område for lek og rekreasjon skal takast i vare og styrkast.
 - b. I større samanhengande naturområde og viltkorridorar, skal økologiske funksjoner søkast oppretthalde.
 - c. Langs vassdrag skal naturverdiar, landskap, kulturminne og friluftslivsinteresser takast i vare. Langs alle vassdrag med årssikker vassføring, inklusive elver, bekker, vatn og tjern, skal det oppretthaldast og om mogleg utviklast eit naturleg vegetasjonsbelte som tek i vare viktige økologiske funksjonar, motverker erosjon og tener flomsikring og friluftsliv, jf. vassressurslova § 11. Kantvegetasjonen skal takast i vare i byggeforbodssoa, jf. §§ 2.7.2 og 2.7.3 (Byggegrenser langs sjø og vassdrag).
- *Bekkar og elver bør holdast opne og i sin naturlege form.*
 - *Minimumsbredde på grøntkorridorar bør vere 30 m.*
 - *Det bør i størst mogleg grad nyttast stadeigen vegetasjon i grøntstrukturen.*
 - *Omsynet til naturmangfaldet skal vektleggast og avvegast mot andre samfunnsinteresser, jf. veileder til naturmangfoldloven kap.II, forskrift om utvalgte naturtyper med veileder og kommunen si forvaltningsbase for naturdata.*

3 Føresegner til arealformål (pbl § 11-10 og 11-11)

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

Råd om utgreiingar og avbøtande tiltak i konsekvensutgreiinga skal vurderast særskilt i reguleringsplan for framtidige utbyggingsområde.

§ 3.1.1 Bustadformål framtidig (B)

- a. Formålet omfattar nye areal for alle former for (heilårs-) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.
- b. Det skal leggjast vekt på gode løysingar for mjuk ferdsel og opphald.
- c. Følgjande føresegner gjeld for B90 – Lid:
 - Kulturminne skal vere utgreiingstema i reguleringsplan.
- d. Følgjande føresegner gjeld for B33 og B36 – Bjørkedalen, B55–B58 – Dravlaus og B90 – Lid/Berknes:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
- e. Følgjande føresegner gjeld for B100 – Hjartåbygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
 - Tilkomst og avgrensing mot friluftsområde og BOP59 skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. Følgjande føresegner gjeld for B104 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus
 - Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast i vare for å redusere negative verknader for naturmiljø. Dette skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

Det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.
- g. Følgjande føresegner gjeld for B105 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA.
 - Området må avgrensast nærare i reguleringsplan for å ta i vare hjortetrekk, viktige naturverdiar og friluftslivsinteresser.
- h. Følgjande føresegner gjeld for B106 – Egsetstranda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.
 - Tiltak som reduserer risiko i forhold til skred, framande artar, høgspenline og støy skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
 - Planskilt kryssing av vegen for gåande og syklende skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- i. Følgjande føresegner gjeld for B234 – Morkabygda:
 - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.
 - Støytilhøva skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

(B234 er teke ut av planen, jf. avgjersle i departementet.)
- j. Følgjande føresegner gjeld for B240 og B241 – Volda sentrum, Øvre Røyslid:
 - I utbyggingsområdet kan det tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
 - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus.

For område B33 - Røfsholen, Bjørkedalen kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.

§ 3.1.2 Bustadformål eksisterande (B)

- a. Formålet omfattar eksisterande areal med alle former for (heilårs) busetnad med tilhøyrande anlegg som til dømes fellesareal, uthus, garasjar og hage. I formålet inngår interne vegar, parkering, areal for uteopphald og leik m.v.
- b. I reguleringsplanar med mangelfulle opplysningar, eller der storleik ikkje er fastlagt i plan eller der gamle måleregjar gjeld, skal følgjande gjelde for kvar bustadtomt:

- Bygd areal inntil 30 % BYA i område for frittliggende småhusområde med hovudsakeleg einebustadar og tomannsbustadar.
 - Bygd areal inntil 40% BYA for konsentrert småhusbusetnad.
- c. Garasjar kan ha maks BYA = 50 m². Garasje kan ikkje ha meir enn ei etasje, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje.
- d. Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.

§ 3.1.3 Fritidsbustad (BFR)

- Formålet omfattar fritidsbustadar med tilhøyrande anlegg.
 - Maksimal bebyggd areal (BYA) for område sett av til fritidsbustad er vist i tabell 3.1.
 - Fritidsbustadar skal ha maksimalt ein etasje. Innreia hems i tillegg er tillate.
 - Det kan førast opp inntil to frittliggjande uthus på maksimalt 15 m² kvar for kvar hytteeining, innanfor maksimal BYA.
 - Badestamp, gjerde, hekk, murar, platting eller andre tiltak er ikkje tillate i strandsona.
 - I områder for fritidsbustadar skal plassering av felles renovasjon vere avklart før utbygging.
- *Hyttene skal ikkje gjerdast inne.*
 - *Bygningar og tiltak skal utformast utan ruvande volum, og plasserast slik at dei glir mest mogleg inn i landskapet og ikkje vert lagt på markerte punkt i terrenget. Framtredande landskapsformer, visuelle kvaliteter, og utsiktspunkt skal takast vare på.*
 - *Bygningar skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk. Fargane på bygga skal vere tilpassa omgjevnadane, helst middels til mørke jordfargar. Ein bør unngå skarpe fargar (inkludert heilt kvitt), blanke flater og store kontrastar.*
 - *Taktekking bør utførast med materialar som gir ein mørk og matt fargeverknad. Som hovudregel bør torvtak nyttast til taktekking på hytter nær sætreområde.*
 - *Fritidsbustader over skoggrensa eller nær sætreområde skal ha saltak.*
 - *Utbygging av vegar, anna infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper vert minst mogleg. Tilkomstar skal i størst mogleg grad samordnast. I hytteområde med fleire hytter bør ein tilstrebe å legge til rette for felles parkeringsareal for fleire hytter.*
 - *Stadeigen vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.*
 - *Hyttene skal i hovudsak ha saltak med takvinkel mellom 15 og 27 grader, der ikkje anna er nemnd i tabell 3.1.*

Områdenamn	Område	Maksimum storleik hytter	Annet
BFR44	Dravlaus	120 m ²	
BFR46	Løvika	120 m ²	
BFR184–BFR191	Storlida	100 m ²	Krav om saltak
BFR112 og BFR115	Steinsvika	120 m ²	
BFR192 og BFR193	Sanden	50 m ²	Krav om saltak
BFR194	Heida	50 m ²	Krav om saltak
BFR25	Folkestad - ytre	120 m ²	Område rundt kulturminne (stein-alderlokalitet) skal settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan. Det kan bli stilt krav til arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.
BFR16	Folkestad - ytre	120 m ²	
BFR17, BFR19, BFR21, BFR23, BFR70	Folkestaddalen	120 m ²	
BFR50	Straume	80 m ²	
BFR87 og BFR31	Vassenden	120 m ²	
BFR10	Holmevika	120 m ²	
BFR176, BFR177, BFR181, BFR182	Vasslida	100 m ²	
BFR183, BFR132, BFR133	Nysetra-Fladalen	75 m ²	Krav om saltak

BFR153	Brundalen	75 m ²	Krav om saltak
BFR154–BFR160	Bjørneset	120 m ²	
BFR135–BFR141	Grøndalen/Osdalssetra	75 m ²	
BFR142	Kvivsdalen	75 m ²	
BFR57	Aurstad	120 m ²	Omsyn til jordvern skal vurderast særskilt i reguleringsplan. Mindre justeringar av arealet med omsyn til dyrka jord kan vurderast i reg. plan.
BFR80	Selvika	120 m ²	
BFR86	Årset	100 m ²	
BFR83	Årset	100 m ²	
BFR147–BFR150	Aldalen	75 m ²	
BFR73	Hjartåbygda	120 m ²	Område rundt gravrøys skal settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan.
BFR34	Fremmerlid	100 m ²	
BFR2	Brattebergmarka	100 m ²	
BFR62, BFR71, BFR72, BFR73	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR164, BFR167, BFR168, BFR171	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR118, BFR165, BFR166, BFR169, BFR170	Berknes nord	120 m ²	
BFR120, BFR121, BFR122, BFR195	Berknes aust	120 m ²	
BFR174 og BFR175	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR178, BFR179, BFR180, BFR196	Lid/Berknes	120 m ²	
BFR68, BFR69	Yksnøya	120 m ²	

Tabell 3.1: Fritidsbustadar.

§ 3.1.4 Naust (BFRxx-N)

- Naust omfattar bygningar ved sjøen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap.
- Fri ferdsel langs sjø skal ikkje hindrast. Gjerde, hageflekke, murar, platting, stamp eller andre tiltak er ikkje tillate i strandsona.
- Fargar og materialval skal vere tilpassa omgjevnadane og lokal byggeskikk. Naust skal utformast slik at dei harmonerer med bygde og naturgitte omgjevnadar i storleik og form. Utsjånad og plassering skal gli mest mogleg inn i landskapet.
- Naust skal ha saltak med takvinkel i intervallet 30–40 grader og maksimal mønehøgda skal ikkje overstige 6 m målt frå dørstokk hovuddør mot sjøen.
- Det er ikkje tillate med store vindauge i fasader eller tak, brot i takflatene (arker eller opplett), karnapp, skorstein og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.
- Det er forbod mot å nytte rom eller loft i naust til varig opphald, t.d. som fritidsbustad. Ev. loftsrom skal ikkje innehalde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikkje tillate.
- For naust ved sjø gjeld følgjande:
 - Naust kan oppførast med inntil 40 m² bebygd areal eller bruksareal.
- For naust ved vatn gjeld følgjande:
 - Bebygd areal (BYA) skal ikkje overstige 25 m². Nausta skal ha ei etasje med maks gesimshøgde 2 m. Mønehøgda skal ikkje vere over 3 m.
 - Det er ikkje tillate med vindauge.

§ 3.1.5 Sentrumsformål (BS)

- Sentrumsformål omfattar forretningar, tenesteyting og bustader, herunder grøne (ute-) areal til bygningane.
- Området skal ha høg utnyttingsgrad og % BYA (prosent bebygd areal) skal vere minimum 70 %.
- På gateplan skal det leggjast til rette for forretningar og publikumsretta verksemder som stimulerer gatelivet. Høge, lukka sokkeletasjar (t.d. høg garasjekjellar) tillatast ikkje.
- For område BS1 skal tilkomst til området vurderast og avklarast gjennom utarbeiding av reguleringsplan.

- Tilkomst skal regulerast og løysast samla, og i samheng med tilligjande utbyggingsareal (BS6).
- e. I område BS8 skal område rundt automatisk freda kulturminne settast av til grønstruktur. Type grøntformål må avklarast i reguleringsplan.

Det skal vere høg standard for gåande og syklande, og områda skal utviklast med urbane kvalitetar.

§ 3.1.6 Forretningar (BF)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel og anna vareutsal.
- b. Utanfor indre og midtre sentrumssone er det ikkje tillat å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med brukseareal på meir enn 3000 m² per eining, eller i fleire einingar innafor eit område. Det er heller ikkje tillate å utvide eksisterande kjøpesenter slik at samla bruksareal overstig denne grensa.

§ 3.1.7 Bebyggelse for offentlig eller privat tenesteyting (BOP)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for ulike formar for privat eller offentlig tenesteyting, som til dømes barnehage, institusjon, kyrkje/andre trussamfunn eller administrasjon (konsulentverksemd og liknande). Tenesteyting kan også vere kulturformidling, samlingslokale, undervisningsinstitusjonar, sjukehus, helseinstitusjonar med meir.
- b. Område for offentlig tenesteyting er vist i tabell 3.2.
- c. For område BOP6 – Rotset skal bebyggelse ta omsyn til kulturmiljø i storleik og skala.
- d. For område o_BOP45 – Egset skal kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.
- e. For område o_BOP48 – ved omsorgssenteret (KU BOP6, KU BOP7 og KU BOP16) skal avbøtande tiltak knytt til kulturmiljø, landskap og estetikk vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. For område o_BOP58 – ved Samfunnshuset, Volda sentrum (KU BOP19) skal tilpassing til omkringliggende bebyggelse og trafikale løysingar vurderast særskilt i reguleringsplan.
- g. For område o_BOP61 og o_BOP62 – Bøkevegen (KU BOP22 og KU BOP23) skal flaum og skredfare, tilkomst og tihøve til tilgrensande busetnad vurderast særskilt i reguleringsplan.
- h. For område o_BOP63 – ved rådhuset (KU BOP24) skal tilpassing av tiltaket til omkringliggende bebyggelse, gode trafikale løysingar og omsyn til barn og unge vurderast særskilt i reguleringsplan.

Område	Eigarform (offentleg/anna)	Stad/underformål
BOP6	Anna	Barnehage - Rotset
BOP7	Offentleg	Sjukehus
BOP8	Anna	Båtsamlingar Bjørkedal
BOP9	Anna	Forsamlingshus/branndepot
BOP11	Anna	Gamleskolen Folkestad
BOP12	Offentleg	Folkestad skule
BOP13	Offentleg	Folkestadtun
BOP14	Offentleg	Vikebygda skule
BOP24	Offentleg	Sivert Aarflot museum
BOP25	Offentleg	Helseforetaket
BOP26	Anna	Bjørkedal ungdomshus
BOP27	Anna	Båtsamlingar Bjørkedal
BOP28	Anna	Bedehus Folkestad
BOP29	Anna	Nøre Bjørkedal
BOP30	Anna	Yksnøy Høgskulenaust
BOP32	Anna	Dalsbygda skuleplass og forsamlingshus
BOP33	Anna	Steinsvika
BOP34	Anna	Høgtun
BOP35	Anna	Mork grendahus
BOP36	Offentleg	Barnehage - Bratteberg

BOP37	Offentleg	Volda vgs m.v.
BOP38	Anna	Austefjord skule
BOP44	Offentleg	Dalsfjord kyrkje
o_BOP45	Offentleg	Utviding museumsområde
o_BOP46	Offentleg	Utviding Bratteberg skule
o_BOP47	Offentleg	Utviding Bratteberg skule
o_BOP48	Offentleg	Utviding ved Omsorgssenteret
BOP49	Offentleg	Omsorgssenteret m.v.
BOP50	Offentleg	Lid skule
BOP51	Offentleg	Austefjord skule
BOP52	Anna	Austefjord Samhald
BOP53	Anna	Austefjord grendahus
BOP54	Offentleg	Bømarka omsorgsbustader
BOP55	Offentleg	Fjordsyn
BOP56	Anna	Bedehus Velsvika
o_BOP57	Offentleg	Smilebakken - bufellesskap
o_BOP58	Offentleg	Til Kulturhus
BOP59	Offentleg	Hjartbygda skule
BOP60	Offentleg	Dalsfjord skule/Fyrmuseum
o_BOP61	Offentleg	Utviding sjukehus
o_BOP62	Offentleg	Utviding sjukehus
o_BOP63	Offentleg	Til Kulturhus

BOP64	Offentleg	Haualeite - museum
BOP65	Anna	Frelsesarmeen
BOP66	Offentleg	Volda kyrkje
o_BOP68	Offentleg	Rådhus, samfunnshus
BOP69	Anna	Eben Eser og Uppheim
BOP70	Offentleg	Helsehus
BOP71	Offentleg	Tingretten
BOP72	Offentleg	Øyra skule

BOP73	Anna	Bedehus
BOP74	Anna	Gamle gymnas
BOP75	Offentleg	Barnehage - Oppigarden og Sollida
BOP76	Offentleg	Bratteberg skule
BOP77	Anna	Volda frikyrkje
BOP78	Offentleg	Garvarbuda
BOP79	Anna	Forsamlingshus

Tabell 3.2: Område for offentlig tenesteyting.

§ 3.1.8 Fritids- og turistformål (BFT)

- Formålet omfattar utleiehytter og andre typar overnattingsanlegg som vert drive kommersielt. Utleiehytter kan blant anna omfatte utleie av rorbu. Også hotell, pensjonat, campingplassar og liknande fell inn under formålet.
- For område BFT2 – Hamre skal omsyn til landbruk og dyrka mark vurderast særskilt i reguleringsplan. Mindre endringar kan vurderast i samband med reguleringsplan.
- For område BFT3 – Kornberg, Folkestad (KU BFT4) skal avbøtande tiltak knytt til landbruk, naturmangfald og naturmiljø vurderast særskilt i reguleringsplan.
- For område BFT4 – Nøre-Kalvatn skal omsyn til landbruk og dyrka mark vurderast særskilt i reguleringsplan. Mindre endringar kan vurderast i samband med reguleringsplan.

§ 3.1.9 Råstoffutvinning (BRU)

- Tiltak som fell inn under dette arealformålet vil omfatte uttak av mineralske lausmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk) og fastfjellførekomstar for produksjon av byggeråstoff og liknande føremål.
- I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nemnt i pbl § 1-6 og deling til slike føremål ikkje skje før området inngår i reguleringsplan.
- Ved regulering til råstoffutvinning skal det takast spesielt omsyn til landskapsbilde, natur- og friluftslivinteressar, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø.
- Ved regulering til råstoffutvinning skal det utarbeidast framdriftsplan for uttak og plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.
- Drift skal skje i medhald av føresegnar i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i løyve etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.
- I område BRU4 – Espenakken, Hjartåbygda (KU BRU3) skal skredfare og avbøtande tiltak knytt til naturtype vurderast særskilt i reguleringsplan.
- I område BRU5 – Gråura (KU BRU5) skal områdeavgrensinga vurderast nærare i reguleringsplanen, og avbøtande tiltak knytt til viktige naturverdiar skal vurderast særskilt.
- I område BRU8 – Grevsneset (KU BRU9) skal områdeavgrensinga vurderast nærare i reguleringsplanen, og avbøtande tiltak knytt til viktig naturtype og omsyn til naturmangfald og naturmiljø skal vurderast særskilt.

§ 3.1.10 Næringsverksemd (BN)

- Næring omfattar industri-, handverk- og lagerverksemd og anna næringsverksemd som ikkje er eige formål. Næringsverksemd omfattar ikkje forretning og tenesteyting.
- I næringsområde skal det settast av areal til vegetasjonsskjerm mot område med landbruk, busetnad og turområde.
- Næringsareal skal ha minimum 80 % BYA (prosent bebyggd areal).
- I område BN33 – Gjersdalen, Austefjord (KU BN4) skal omsyn og avbøtande tiltak knytt til kulturminner, landbruksinteressar, landskap, vassdragsmiljø og vegtilkomst vurderast særskilt i reguleringsplan.
- I område BN26 – Velsvika skal omsyn til mineralressursar vurderast særskilt i reguleringsplan.

§ 3.1.11 Idrettsanlegg (BIA)

- Idrettsanlegg omfattar anlegg som golfbanar, nærmiljøanlegg, skibakkar, stadion, trialbane, ridebane og liknande.
- I område BIA13 – Austefjorden skal raudlisteartar kartleggast, og omsyn til desse skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

§ 3.1.12 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

- Formålet omfattar kommunaltekniske anlegg, massedeponi, område for andre større terrenginngrep, små vasskraftverk og liknande.
- For område BAB13 – Espenakken, Austefjord (KU BAB2) skal skredfare vurderast særskilt i reguleringsplan.
- For område BAB20 – Egset skal omsyn til kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.

Kommunaltekniske anlegg						
Områdenamn	Område	Type formål	Arealstatus	Eigarform	Areal daa	KU nr.
BAB17	Lauvstad	Avløpsreinseanlegg	Framtidig	Offentleg	0,63	KU BAB10
BAB18	Lauvstad	Vassverk	Framtidig	Offentleg	1,26	KU BAB11
BAB7	Dravlaus	VA-anlegg	Nåværende	Offentleg	0,08	
BAB10	Dalsbygda	VA-anlegg	Nåværende	Offentleg	0,08	
BAB1	Folkestad	Slamavskillar	Nåværende	Offentleg	0,27	
BAB11	Høydalen	VA-anlegg	Nåværende	Offentleg	0,08	
BAB19	Sunndalen	Høgdebaseng	Framtidig	Offentleg	2,73	KU BAB12
BAB16	Volda sentrum	Vassreinseanlegg	Framtidig	Offentleg	2,75	KU BAB6
BAB24	Volda sentrum	VA-anlegg, vatn	Nåværende	Offentleg	3,02	
BAB2	Egsetvika	VA-anlegg	Nåværende	Offentleg	0,08	
BAB14	Morkabygda	Slamavskillar	Framtidig	Offentleg	2,67	KU BAB4
BAB15	Morkabygda	VA-anlegg	Framtidig	Offentleg	0,90	KU BAB5
BAB20	Morkabygda	VA-anlegg	Framtidig	Offentleg	0,39	KU BAB14
BAB22	Morkabygda	VA-anlegg	Framtidig	Offentleg	3,18	KU BAB15

Massedeponi						
Områdenamn	Område	Type formål	Arealstatus	Eigarform	Areal daa	KU nr.
BAB13	Hjartåbygda	Deponi/massefylling	Framtidig		7,04	KU BAB2

Andre anlegg						
Områdenamn	Område	Type formål	Arealstatus	Eigarform	Areal daa	KU nr.
BAB25	Berknes	EL-installasjon	Nåværende	Offentleg	1,07	
BAB26	Bjørkedalen	Kraftverg	Nåværende	Anna	3,90	

Tabell 3.3: Areal til andre typar bygg og anlegg.

§ 3.1.13 Grav- og urnelund (BGU)

- Formålet omfattar kyrkegardar og offentlege gravplassar.

§ 3.1.14 Kombinert bygg og anleggsformål (BKB)

- Formålet gir høve til å kombinere underformål som inngår under hovudformålet bebyggelse og anlegg, som vist i tabell 3.4.
- I område BKB2 – Haukåsen, Morkabygda (KU BRU4) skal avbøtande tiltak knytt til landskap, støy og eventuelle friluftslivsinteresser vurderast særskilt i reguleringsplan.
Det kan bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.
- Fylgjande føresegner gjeld for område BKB9, ~~BKB11~~ og BKB12 – Furene, Morkabygda:
 - I områda skal vurdering av ein trafikktrygg og funksjonell vegløysing for mjuke trafikantar vurderast spesielt, sett i samanheng med m.a. arealbruken på motsett sida av hovudvegen.
 - Områda skal planleggast under eitt, i ein felles plan, jf. § 4.4.1. Reguleringsplanen skal legge til rette for arealeffektiv utbygging og ha høg utnyttingsgrad.
(BKB11 er teke ut av planen jf. avgjersle i departementet.)
- Fylgjande føresegner gjeld for område BKB24 – Morkabygda:
 - Avbøtande tiltak knytt til landskap, friluftsliv, naturmangfald og naturmiljø, inkludert konsekvensar for hjortevilt, skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
 - Områdeavgrensing og støy må vurderast nærare i reguleringsplan.

- Området kan nyttast til massedeponi.
 - Området kan ikkje byggast ut før det er utarbeid ein områderegulering for Furene, jf. § 4.4.1. Områdereguleringa skal legge til rette for arealeffektiv utbygging og ha høg utnyttingsgrad. Områdereguleringa må vurdere løysingar for infrastruktur og legge føringar for handel og publikumsretta tenesteyting. Planen skal også innehalde rekkjefylgjekrav, m.a. for at friluftslivskvalitetar skal kunne nyttast lengst mogleg, jf. § 2.6.1 f.
- e. I område BKB26 – Volda sentrum skal støy vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. I område BKB34 – Volda sentrum kan mindre justeringar av arealet vurderast i samband med reguleringsplan.

Omr. nr.	Område	Formål	Arealstatus	Areal daa	KU nr.	Areal m ²
BKB23	Lauvstad	Forretning/avløpsreinseanlegg	Framtidig	0,82	KU BAB9	824,43
BKB21	Bjørkedalen	Service/Turisme?	Nåværende	2,23		2232,96
BKB35	Egsetvika		Nåværende	5,71		5705,7
BKB30	Høydalen	Bustad/erverv	Nåværende	2,22		2217,52
BKB14	Volda sentrum	Forretning/Kontor/Bustad	Nåværende	0,91		906,97
BKB33	Volda sentrum		Nåværende	3,28		3275,11
BKB34	Volda sentrum	Forretning/Tenesteyting/Kontor	Nåværende	14,29		14292,37
BKB13	Volda sentrum	Bustad, forretning, tenesteyting.	Framtidig	1,91	KU B14	1905,66
BKB16	Volda sentrum	Forretning/Kontor/bustad	Nåværende	0,99		993,77
BKB17	Volda sentrum	Forretning/Kontor/industri	Nåværende	13,55		13547,45
BKB18	Volda sentrum	Forretning/kontor/industri	Nåværende	9,97		9969,65
BKB19	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Nåværende	6,34		6336,42
BKB20	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Nåværende	7,46		7459,63
BKB22	Volda sentrum	Forretning/industri/kontor	Nåværende	18,54		18538,54
BKB4	Volda sentrum	Forretning/tjenesteyting og bustad	Nåværende	16,49		16489,58
BKB2	Morkabygda	Industri/Forretning/Kontor/råstoffutvinning	Nåværende	23,27		23273,65
BKB3	Morkabygda	Forretning, kontor, industri	Framtidig	13,95	KU BN15/16	13954,63
BKB9	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	13,95	KU BN15/16	
BKB11*	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	39,61	KU BN2	39611,71
BKB12	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	19,43	KU BF2	19428,53
BKB15	Morkabygda	Industri/forretning/kontor	Nåværende	133,80		133802,18
BKB24*	Morkabygda	Industri/forretning/kontor	Framtidig	200 31,7	KU BOP1/2 KU BOP2	
BKB26	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Framtidig	4,6	KU E10	
BKB27	Bjørkedalen	Næring/turisme/bustad	Framtidig	1,3	KU E9	

Tabell 3.4: Areal til kombinerte bygg- og anleggsformål.

* BKB11 er teke ut av planen og arealet til BKB24 er redusert jf. avgjersle i departementet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)

§ 3.2.1 Veg

- Nye vegtrasear vist i plankartet er retningsgivande. Detaljert linjeføring for hovud-, samle-, tilkomst-, tur-, gang- og sykkelveggar skal avklarast ved regulering, jf. pbl §11-9 nr. 8.
- Avkjørsle frå offentleg veg må berre byggast eller nyttast i samsvar med kommuneplanen eller reguleringsplan. Ligg det ikkje føre nokon reguleringsplan som nemnd, eller planen ikkje omfattar avkjørsle, må avkjørsle frå offentleg veg ikkje byggast eller nyttast utan løyve frå vegstyremakta, jf. veglova § 40.
- Avkjørsler frå riks-, fylkes- og kommuneveggar skal leggjast og utformast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal og rammeplan for avkjørsler, utarbeidd av Statens vegvesen.
- Det skal leggjast til rette for kollektivtransport i alle tiltak og planar langs kollektivtrasè vist i temakart for infrastruktur.
- Nye utbyggingsområde skal til retteleggjast med effektiv gang- og sykkelambinding til hovudnett.

- f. Alle tiltak og planar skal fremje trafikktryggleik og gode gang- og sykkelsambindingar.
- g. I samband med regulering skal det vurderast eigne ferdselsårar for mjuke trafikantar.
- h. For Uravegen, samleveg med gang- og sykkelveg (KU Veg2 og GV3), skal det gjennomførast ei trafikkanalyse før ein sett i gang planarbeidet. I samband med regulering skal støy, konsekvensar for bumiljø og omsyn til grønstruktur og mjuke trafikantar (trafikktryggleik) vurderast særskilt.

Utbetring av eksisterande og nye offentlege vegar og avkøyrslar skal godkjennast av kommunen. Statens vegvesen sin rammeplan for handsaming av riks- og fylkesvegvar skal nyttast som kunnskapsgrunnlag ved planlegging av tiltak langs vegnettet.

Gangforbindelsar bør planleggast med kortast mogleg forbindelse mot kollektivtilbod og andre viktige målpunkt. Snarvegar bør takast vare på og utbedrast. Der snarvegen er eit supplement til hovudgangnettet, kan krav til universell tilgjenge vurderast.

For område SPA26 - Egsetvika kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering, jf. kulturminnelova § 9.

§ 3.2.2 Hamn

- a. Føremålet gjeld område for etablering og oppføring av kai/bryggje anlegg, kommunikasjonsanlegg, hamnelager og andre bygningar og anlegg for å tene skipstrafikken og andre transportmidlar.
- b. I desse områda skal bruksinteresser for skips- og båtferdsel knytt til etablerte og planlagde hamneanlegg ha prioritet.

§ 3.2.3 Hovudnett for sykkel

- a. Ved regulering og opparbeiding av eksisterande og nye vegar som omfattar hovudnett for sykkel skal sykkelveg planleggast og byggast samtidig som køyrevegen.
- b. Nye sykkelvegar skal planleggast etter kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer. Der kommunen ikkje har eigne retningslinjer, skal Statens vegvesen sine handbøker leggast til grunn.

Ved val av løysing skal dokumentet Hovudnett for sykkel i Ørsta og Volda leggast til grunn.

§ 3.2.4 Kollektivknutepunkt

- a. Ved kollektivknutepunkt og viktige kollektivstopp skal det settast av areal til leskur og sykkelparkering.
- b. Haldeplassar for kollektivtrafikk skal ta i vare tilgjenge for alle brukargrupper med universell utforming.

§ 3.2.5 Parkeringsplassar

- a. Formålet gjeld område for parkering. Avsett areal til parkering skal vere offentlege parkeringsplassar.

§ 3.2.6 Traséar for teknisk infrastruktur

- a. Trasé for teknisk infrastruktur skal nyttast til trasé for vass- og avløpsleidningar, energiforsyning eller telekommunikasjon der det er viktig å sikre areal til desse formåla i plan. Dette gjeld særleg der offentleg teknisk infrastruktur skal sikrast areal for framføring.

3.3 Grønstruktur (pbl § 11-10)

§ 3.3.1 Blågrønstruktur

- a. Formålet omfattar samanhengande, eller tilnærma samanhengande, vegetasjonsprega område. Formålet skal sikre tilgjenge til grøntområde, sikre viktige landskapselement og godt lokalklima.
- b. Tiltak for å fremme friluftslivet, turvegar og områder for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthalde. Andre tiltak tillatast ikkje.
- c. For område o_G12–o_G14 er det krav om reguleringsplan før større tiltak som t.d. samanhengande tursti.

§ 3.3.2 Naturområde

- a. I desse områda er det ikkje høve til inngrep og tiltak på eller i grunnen, eller i vegetasjonen.
- b. Skjøtsel kan avtalast mellom grunneigaren og kommunen.

§ 3.3.3 Turdrag

- a. Det er tillate å etablere grusa turveg, sti eller løyper som er opne for ålmenta med inntil 2 m breidde.
- b. Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

Før opparbeiding av tursti/andre tiltak skal det i samband med byggesaka leggest fram situasjonsplan som viser:

- Korleis tiltaket tek i vare tre og kantvegetasjon.
- Korleis tiltaket tek i vare registrert naturmangfald (jf. Naturmangfaldslova).
- Landskapsomsyn.

§ 3.3.4 Friområde

- Områda skal vere offentlege og kan opparbeidast og leggest til rette for allmenn bruk og ferdsel.
- Skjøtsel og tilrettelegging i friområda skal skje i samarbeid med kommunen og etter ein godkjend plan.
- Det er tillate å etablere grusa turveg, sti eller løyper som er opne for ålmenta med inntil 2 m breidde.
- Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

§ 3.3.5 Parkar

- Områda skal vere offentlege og kan opparbeidast for leik og idrett, opphald og ferdsel.
- Før opparbeiding av parkar er det krav om detaljregulering.

§ 3.3.6 Kombinerte grønstrukturformål

- Områda er avsett for å kombinere naturområde og turdrag.
- Ved større tiltak er det krav om reguleringsplan.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftformål (pbl § 11-11)

§ 3.4.1 Areal for tiltak for landbruk og gardstilnøyd næringsverksemd (LNF)

- Innan LNF-områda kan berre byggeverksemd og frådelling som har direkte tilknytning til landbruksnæringa tillatast.
 - I 100-metersbeltet langs sjø kan eksisterande bygg gjenreisast etter brann og naturskade innan 5 år.
 - Nye landbruksbygg som er nødvendige for næringa, kan oppførast innanfor 100-metersbeltet langs sjø i særskilde tilfelle der det ikkje fins alternativ lokalisering på eigedomen. Dette gjeld også andre nødvendige bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel på sjøen.
 - I turområde og ved badeplassar innanfor 100-metersbeltet langs sjø, kan det gjevast løyve til tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjenge. (Til dømes toalett, parkering mv.)
 - Tiltak skal ikkje plasserast nærare enn 20 m frå elver og bekkar og 50 m frå større vassdrag og vatn. (§ 2.3.6 Kantsone langs vassdrag.) Kantvegetasjon i desse sonene skal oppretthaldast.
 - For bygging av skogs- og jordbruksvegar må det ligge føre løyve frå kommunen, jf. Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.

§ 3.4.2 Areal for spreidd bustadbygg (LSB)

- Det kan delast i frå og førast opp nye bustadhus og tilhøyrande anlegg som uthus, garasje, felles uteareal og leikeplass.
- Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
- Tomtene kan ha ein storleik på inntil 2,0 daa.
- Grad av utnytting skal ikkje vere større enn 25 % BYA.
- For garasjar er maks BYA = 50 m². Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane- eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.
- I LNF-område for spreidd bustadbygg skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde, jf. § 2 andre ledd i jordlova.
- Det kan førast opp tal bustader i samsvar med tabell 3.5.

Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka jord.

For område LSB76 og LSB84 kan det bli stilt krav om arkeologisk registrering jf. § 9 i kulturminnelova.

Omr. namn	Område	Areal daa	Tal bustader
LSB104	Lid/Berknes	7,44	3
LSB105	Lid/Berknes	135,97	20
LSB106	Lid/Berknes	11,31	5
LSB107	Lid/Berknes	42,86	6
LSB15	Lid/Berknes	4,77	2

LSB12	Eikrem	79,45	16
LSB66	Eikrem	23,56	4
LSB1	Ytrestøyl	68,59	10
LSB2	Ytrestøyl	92,96	18
LSB4	Ytrestøyl	20,25	3
LSB65	Ytrestøyl	24,88	3

LSB13	Ytrestøyl	56,17	16
LSB11	Driveklepp	155,93	21
LSB76	Vassbotnen	8,22	2
LSB79	Vassbotnen	16,62	6
LSB22	Hjartåbygda	10,99	2
LSB65	Hjartåbygda	179,92	20
LSB77	Årset	6,49	2
LSB99	Fyrde	163,69	10
LSB90	Fyrde	10,33	2
LSB100	Fyrde	5,32	3
LSB101	Fyrde	24,36	5
LSB102	Fyrde	7,68	4
LSB103	Fyrde	39,97	8
LSB60	Kalvatn	73,17	5
LSB82	Kalvatn	68,90	10
LSB108	Høydalen	13,21	4
LSB109	Høydalen	29,78	6
LSB110	Høydalen	62,04	11
LSB40	Straumshamn	125,29	9
LSB42	Straumshamn	141,15	4
LSB44	Straumshamn	49,39	2
LSB45	Straumshamn	109,86	10
LSB46	Straumshamn	15,02	3
LSB75	Straumshamn	162,44	15
LSB21	Bjørkedalen	17,89	4
LSB3	Bjørkedalen	20,75	4
LSB10	Bjørkedalen	26,53	6
LSB81	Helset	5,49	3
LSB38	Mek	93,31	10

LSB39	Mek	32,64	3
LSB5	Folkestad	60,83	24
LSB6	Folkestad	2,81	3
LSB7	Folkestad	29,51	11
LSB8	Folkestad	27,89	12
LSB9	Folkestad	85,35	9
LSB112	Dalsbygd	115,76	15
LSB113	Dalsbygd	149,44	10
LSB114	Dalsbygd	62,50	6
LSB31	Steinsvik	25,55	8
LSB92	Åmelfot	32,95	2
LSB93	Åmelfot	71,88	12
LSB97	Åmelfot	22,59	4
LSB24	Dravlaus	122,47	16
LSB94	Dravlaus	115,56	8
LSB95	Dravlaus	26,65	6
LSB96	Dravlaus	51,56	7
LSB34	Lauvstad	62,14	4
LSB83	Lauvstad	163,99	10
LSB84	Lauvstad	70,18	10
LSB85	Lauvstad	52,16	3
LSB86	Lauvstad	18,77	5
LSB87	Lauvstad	58,78	3
LSB88	Lauvstad	12,05	4
LSB89	Lauvstad	111,44	11
LSB16	Velsvik	50,88	10
LSB17	Velsvik	14,75	4
LSB18	Velsvik	13,96	3
LSB19	Velsvik	15,86	3

Tabell 3.5: Areal for spreidd bustadbygg.

§ 3.4.3 Areal for spreidd fritidsbustad (LSF)

- I LNF-område for spreidd fritidsbustad skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde. Vedtaket er gjort med heimel i §2 andre ledd i jordlova.
 - I områda kan tiltak etter pbl § 1-6, jf. kap. 20 i pbl inkludert frådeling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.
 - Det er ikkje krav om reguleringsplan ved restaurering, omdisponering av uthus til sel eller oppattbygging av sel på eldre tufter.
 - Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
 - Innan område for spreidd fritidsbustad kan det førast opp fritidsbygg i samsvar med tabell 3.6.
 - Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar gjeld fylgjande:
 - Form, storleik, materialbruk, vindaug, dører og farge skal vere i samsvar med historisk tradisjonell byggeskikk for setrene i distriktet.
 - Bredda på nye bygningar skal ikkje overstige 4 m, og mønehøgde skal ikkje overstige 5 m.
 - Bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader, og tekkast med torv. Ein skal unngå bruk av falska kledning og såkalla villmarkspanel.
 - Det er ikkje tillate å gjerde inne bygningane.
 - Portalar, flaggstenger, terrasser, verandaer og takoppbygg er ikkje tillate.
- Utviding av sel skal normalt skje ved tilbygg i lengderetninga. Breidde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare.
 - I staden for utviding av eksisterande sel, kan det vurderast om det er betre å auke bruksarealet med å setje

- opp eit nytt sel ved sida av eksisterande.
- Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus.
- Løyve til bygging på eldre tufter skal vurderast opp mot kulturminneverdien av tufta.

Omr. namn	Område	Areal daa	Tal nye hytter	Kommentar
LSF5	Nøre Bjørkedal	11,45	3	Maks storleik 50 m².
LSF6	Vassbotnen	13,67	4	Maks storleik 50 m².
LSF9	Hjartåbygda -Furnes	27,01	3	Maks storleik 50 m².
LSF10	Homborset	2,32	2	Maks storleik 50 m².
LSF19	Grøndalen setra	37,61	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF16	Osdalssetra	51,83	5	Eldre setrar. Må halde avstand frå støylen - maks 50 m².
LSF12	Bjørneset	4,17	1	Maks storleik 50 m².
LSF18	Bjørnesetsetra	9,73	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF11	Kile	5,26	3	Maks storleik 50 m².
LSF7	Søre Bjørkedal, Eidseflot	15,01	3	Maks storleik 50 m².
LSF1	Helset	9,91	1	Maks storleik 50 m².
LSF2	Folkestaddalen, innaforsida	24,82	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF3	Folkestadsetra, Hamna seter	32,68	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF13	Velsvik	30,91	3	Maks storleik 50 m².
LSF14	Velsvik	9,39	2	Maks storleik 50 m².
LSF15	Velsvik	11,66	3	Maks storleik 50 m².

Tabell 3.6: Areal for spreidd fritidsbustad.

§ 3.4.4 Areal for spreidd næringsbygg (LSN)

- Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
- I område LSN7 tillatast oppført frittligande bygning (inkl. grillhytte) på inntil 50 m² BRA.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11)

§ 3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

- Områda kan ikkje nyttast til akvakultur.

§ 3.5.2 Småbåthamn (VS)

- For ny småbåthamn og vesentleg utviding av eksisterande småbåthamner skal det utarbeidast reguleringsplan.
- Tiltak i sjø, som til dømes molo med steinmassar og vesentleg utdjuping i sjø og/eller vesentleg inngrep på land, er ikkje tillate utan at området inngår i reguleringsplan.
- Før gjennomføring av tiltak skal det gjennomførast geotekniske grunnundersøkingar.

§ 3.5.3 Fiske

- Områda avsett til fiske er kaste og låssettingsplassar eller viktige gyteområde for viktige artar.

§ 3.5.4 Akvakultur (VA)

- I desse områda kan det etablerast anlegg for akvakultur.
- Samla merdvolum og/eller tal på anlegg innan kvart område vert fastsett gjennom konsesjonshandsaming etter akvakulturlova.
- Innanfor område VA10 - Dale er det kun tillate med utsleppsfritt anlegg.

§ 3.5.5 Drikkevatn

- Områda er nytta som drikkevasskjelde. Det er ikkje tillate med tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

§ 3.5.6 Naturområde

- a. Formålet er nytta for dei fleste vassdrag og vatn. Her er det ikkje tillate med inngrep og tilrettelegging til anna enn det som kan ha klart positive verknader for naturverdien i vassdraget. Tiltak i vassdrag kan vere konsesjonspliktig jf. Vassressurslova.

§ 3.5.7 Friluftsområde

- a. I desse områda skal overflate, vassøyle og botn vere til ålmenta sin bruk til rekreasjon og opphald.

§ 3.5.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VKA)

- a. Det er ikkje høve til akvakulturinstallasjonar på vassoverflata.
- b. I områda VKA3 og VKA7 er det ikkje tillate med tiltak eller bruk som er til hinder for friluftsliv eller som kan vere til skade for naturverdiar.
- c. Innanfor område VKA 15 - Steinsvika er det berre tillate med eksisterande sjøleidningar og eventuelle endringar av desse.
- d. I vassøyla og på sjøbotn i alle andre område for kombinert bruk i sjø og vassdrag kan akvakulturanlegg strekkje fortøyingar og forankringar under føresetnad av at forankringa har tilstrekkeleg djupne, og ikkje er til hinder for skipsfart, ferdsel på sjø og fri ferdsel langs strandsona.

4 Føresegner og retningslinjer til omsynssoner (pbl § 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8a)

§ 4.1.1 Sikringssoner

- a. Innanfor omsynssone H110 – nedslagsfelt drikkevatt er tiltak som kan medføre fare for forureining av vasskjelda ikkje tillate. Det same gjeld for utviding av eksisterande tiltak. Tilrettelegging for alminneleg ferdsel og friluftsliv som ikkje medfører fare for forureining av vasskjelda kan tillatast.
- b. Innanfor omsynssone H120 – område for grunnvassforsyning kan det ikkje gjevast løyve til tiltak som kan gi fare for forureining.
- c. Omsynssone H190_1 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):
 - Innanfor omsynssona gjeld høgderestriksjonar angitt med koter (sorte streksymbolar) på gjeldande restriksjonsplan for Ørsta-Volda lufthamn (Avinor sin tegning ENOV-P-08). For områder mellom viste koter skal høgderestriksjonane reknast ved interpolasjon.
 - Av omsyn til flyoperasjonar ved Ørsta-Volda lufthamn gjeld ein hinderflate/høgderestriksjonsflate på 2,5 % ved innflygning frå vest og utflygning mot vest (i staden for høgderestriksjonane som ligg i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna).
 - Innanfor omsynssona kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonar gitt i restriksjonsplanen.
 - Vegetasjon skal haldast under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.
 - Avinor sine saksbehandlingsrutinar gjeld for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.
 - Nye reguleringsplanar innanfor omsynssona skal innehalde høgderestriksjonar i form av eigne omsynssoner og/eller føresegn med maksimal tillate byggehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg jf. høgderestriksjonar i restriksjonsplanen.
 - Ved bruk av byggekraner som bryt med høgderestriksjonar, skal Avinor Ørsta-Volda lufthamn varslast på førehand og godkjenne kranbruken.
 - Turbulensforhold ved Ørsta-Volda lufthamn: Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.
- d. Omsynssone H190_2 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):

- Innanfor omsynssona gjeld byggerestriksjonar rundt flynavigasjonsanlegg ved Ørsta-Volda lufthamn, jf. gjeldande byggerestriksjonskart (BRA-kart) frå Avinor (Avinor sin tegning ENOV-P-09). For områder mellom viste koter skal høgderestriksjonane reknast ved interpolasjon.
- Innanfor omsynssona skal søknader om etablering av bygningar og anlegg som bryt med BRA-kartet frå Avinor, handterast etter Avinor sine saksbehandlingsrutiner, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingsteneste.

§ 4.1.2 Støysoner

- Innanfor omsynssone H210 – raud støysoner, er det ikkje tillate med arealbruk som er følsam for støy, jf. Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
- Innanfor omsynssone H220 – gul støysoner, kan det tillatast støyfølsame bruksformål, dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiane i T-1442. Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksformål i gul støysoner, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteopphaldsareal.

§ 4.1.3 Faresoner

- Omsynssone H310 – ras og skredfare viser potensiell skredfare. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- H310_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- Omsynssone H310_UG – ustabil grunn viser potensiell skredfare for område skred av kvikkleire. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Omsynssone H320 – flaumfare viser område der det er potensiell fare for flaum. Innanfor omsynssona må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Innanfor omsynssone H330 – radon må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Innanfor omsynssone H350 – brann- og eksplosjonsfare må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Forskrift om hândtering av eksplosjonsfarleg stoff.
- Indre omsynssone H350_1: I denne omsynssona tillatast kun etablering av installasjonar som tilhøyrar storulukkeverksemda.
- Midtre omsynssone H350_2: I denne sona er det ikkje tillate å etablere bustadar. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamlingar av publikum.
- Ytre omsynssone H350_3: I denne sona skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamlingar av publikum.
- Innanfor omsynssone H360 – skytebane skal den til ei kvar tid gjeldande forskrift for sivile skytebanar leggjast til grunn for utforming og bruk av anlegget.
- Omsynssone H370 – kraftleidning dekkjer område med magnetfelt over 0,4 µT. Innanfor omsynssona må bygningar etablerast med avstand til kraftleidning slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynsloven. Utbygging nær høgspenningsanlegg skal skje i tråd med krav frå Direktoratet for strålevern og atomberedskap (DSA).

4.2 Særlege omsyn (pbl § 11-8c)

§ 4.2.1 Omsynssone landbruk H510

Omdisponering til utbyggingsformål eller andre tiltak som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte er i strid med omsynet til landbruksdrift er ikkje tillate.

§ 4.2.2 Omsynssone friluftsliv H530

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til friluftslivsinteresser. Omsynssona er ikkje til hinder for jord- og skogbruk, men det bør ikkje tillatast tiltak eller inngrep som kan redusere området sin verdi som rekreasjons- og friluftsområde. Enkel tilrettelegging for friluftslivsaktivitetar er tillate etter avtale med grunneigar og søknad til kommunen.

§ 4.2.3 Omsynssone grønstruktur H540

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til kvalitetar knytt til friluftsliv og natur.

§ 4.2.4 Omsynssone landskap H550

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til landskapsverdiar i området. Det bør ikkje tillatast tiltak og inngrep som kan redusere landskapskvalitetane.

§ 4.2.5 Bevaring naturmiljø H560

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til naturmiljø. Det bør ikkje tillatast tiltak og inngrep som kan redusere området sin naturverdi.

I registrerte gyteområde må eventuelle tiltak vurderast opp mot naturmangfaldloven. Det er vilkår for eventuell gjennomføring av tiltak etter pbl at tiltaket ikkje truar eller skadar kvaliteten på og verdien av gyteområda.

§ 4.2.6 Bevaring kulturmiljø H570

I reguleringsplanar og ved gjennomføring av tiltak skal det takast særlege omsyn til kulturmiljø. Nye tiltak skal tilpassast området sitt særpreg. Ved handsaming av søknadar om tiltak skal regional kulturminnemynde få høve til uttale før vedtak.

Innanfor området skal den naturlege vegetasjonen takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme verneområde eller framkalle fare for at det kan skje. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.

I verdifulle kulturmiljø omkring utvalte automatisk freda kulturminne skal det først ein streng dispensasjonspraksis, og ein må vise omsyn til desse verdiane ved eventuell område- og detaljregulering. Områda har stort potensiale for nye funn, og det er viktig å oppretthalde den visuelle opplevinga av landskapet som grunnlag for kunnskap og opplevelse. Alle tiltak skal sendast til regional kulturminnemyndigheit for uttale, inkludert maskinell hogst og større jordbrukstiltak

§ 4.3.7 Omsynssone for sikring av mineralressursar H590

Omsynssona omfattar områder med mulig drivverdige råstoffressursar. I desse områda bør det ikkje tillatast tiltak som legg hindringar for framtidig råstoffutvinning.

4.3 Bandlegging (pbl § 11-8d)

§ 4.3.1 Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova

- Område innanfor omsynssone H710 er bandlagt i påvente av godkjent reguleringsplan.
- For H710_x (leidningstrasé) – Vikeneset – Klippa (KU BAB20) skal friluftslivs- og strandsoneinteressar, artar av nasjonal forvaltningsinteresse og ROS-utfordringar vurderast særskilt i reguleringsplan.

§ 4.3.2 Bandlegging etter naturmangfaldlova

- Områda H720_1 Vindfarholmen og H720_2 Berkneset er verna etter naturmangfaldlova. Verneforskriftene er styrande for all bruk.

§ 4.3.3 Bandlegging etter kulturminnelova

- a. Område innanfor omsynssone H730 er bandlagt etter kulturminnelova. Kulturminnelova og fredningsvedtak er styrande for all bruk.
- b. Området innanfor omsynssone H730 inneheld automatisk freda kulturminne. Den naturlege vegetasjonen skal takast vare på og haldast i hevd slik området ligg i dag. Det er ikkje høve til å sette i gong med graving eller andre tiltak som kan skade, øydelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme det freda kulturminne og dets verneområde eller framkalle fare for at det kan skje, jfr. Kulturminnelova § 3. Eventuelle tiltak må godkjennast av rette antikvariske mynde ved Møre og Romsdal fylkeskommune.
- c. Område H730_39 viser Volda mellomalderkyrkjestad. Den mellomalderske kyrkjestaden er eit automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillatne utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

§ 4.3.4 Bandlegging etter vassressurslova og verna vassdrag

- a. Området H740_v (Stigedalsvassdraget/Stigedalselva) er verna etter verneplan IV for vassdrag. Verneplanen er styrande for all bruk. Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag skal leggjast til grunn for tiltak og planar innanfor omsynssona.
- b. Område H740_m (reguleringsmagasin) er bandlagt etter vassressurslova. Vassressurslova er styrande for all bruk.

§ 4.3.5 Bandlegging etter energilova

- a. Områda innanfor omsynssone H740_e (større høgspenningsanlegg og transformatorstasjonar) er bandlagt etter energilova.

4.4 Krav om felles planlegging (pbl § 11-8e)

§ 4.4.1 Gjennomføringssone - sone med krav om felles planlegging

- a. Alle delområde innanfor gjennomføringssone H810_1 - Myrane skal planleggast under eitt, i ein felles plan. Det vert ikkje tillate tiltak som kan vere til hinder for gode tilkomst- og infrastrukturløysingar før det er utarbeidd ny reguleringsplan for heile området som inngår i gjennomføringssona.
- b. Alle delområde innanfor gjennomføringssone H810_2 - Furene (BKB9, ~~BKB11~~ og BKB12) skal planleggast under eitt, i ein felles plan. (~~BKB11~~ er teke ut av planen jf. avgjersle i departementet.)
- c. Gjennomføringssone H810_3 - Furene: Det er krav om felles områderegulering for heile området før det kan gjevast løyve til tiltak i BKB24.

4.5 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde (pbl § 11-8f)

§ 4.5.1 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde

a. I følgjande område skal gjeldande reguleringsplan framleis gjelde framfor arealdelen:

PLANID	PLANNAMN		
2019005	Volda ungdomsskule	2010007	Bjørkedalen - Masseuttak Løset gbnr.: 93/1 og 93/5
2018004	BKB3 innanfor områdeplan E39 Volda Furene	2010006	Hamnekvartalet
2018002	Fjellvegen 2–4	2010005	Selvika hyttefelt
2018001	Rotsetfjæra gbnr 30/157 og 30/286 m.fl.	2010004	Gjerdeplassen Bustadfelt
2017002	Joplassen - Volda Campus Arena	2010003	Steinbrot i Stigedalen
2016010	Studentbustader Langvatn/Heltne	2009006	K11 Engeset - Klepp
2016009	Gnr.18, bnr. 1 - Kapteinsvegen 12	2009005	Nordsletten
2016008	Elvadalen BK1 del av gbnr.: 30/4	2009002	Skifabrikken
2016006	Sevrinhaugen/Dokterhaugen gbr. 19/24 m.fl.	2007007	Øvre Skjellebreida
2016004	Detaljregulering for hytteveg Botnen	2007007	Øvre Skjellebreida
2016000	E39 Volda - Furene	2007006	E39 Ekset - Furene
2014004	Urbakkfoten	2007005	Myragjerdet 2
2014003	Kvislagrova	2007004	Lid-Kråkeneset
2014002	Nygardsvegen	2007001	Vikeneset
2013002	Sjøvegen_Dalsfjord fyrmuseum	2006006	E39 Kvivsvegen
2013001	Sagebakken - Bustadområde	2006004	Rv652 Brautasvingen
2012011	Strand Eigedomen	2006002	Berkneset - Steinnesstranda Fv 47
2012008	Næringsområde Øvre Rotset	2005011	Hytte-/naustområde Berknes Aust del I
2012007	Øvre Heltne-B58	2005008	Barnehage på Bømarka
2012004	Detaljregulering Fv 651 (E39) - Årset - Geitvika	2005006	Brautabogen
2012002	Furene IFK9 m.m	2005004	Vassbakkedalen
2011012	Bratteberg Aust - endra tilkomst etter skjønn	2005002	Aurstad hytter og camping
2011011	Reset Hyttegrend	2003006	Olinbrudd i Vassbakkedalen
2011010	Botnavegen	2003005	Teigane
2011008	Norddalen - B59 - Bustadfelt	2002005	Vassendebrua
2011007	Volda Fjordhotell	2002004	Straumshamn
2011004	Gamlevegen 48	2002002	Søre Bjørkedalen
2011003	Håmyra	2002001	Ny bru i Dalsbygda
2011002	Endring av reguleringsplan for bustadfelt i Morkaåsen	2001007	Løvikneset
2011001	Detaljregulering for K10 Engeset/Klepp	2000001	Morkavika
2010023	Endring Reset(Volda skisenter)	1998008	Eiksundsambandet Hovdevatnet - Furene
2010021	Skulebakken Lauvstad	1998003	Bustadfelt B1 Straumshamn
2010020	Detaljregulering for setjefiskanlegg i Steinsvika	1997001	Del av Volda sentrum
2010017	Furene Industriområde 2 IFK6 - 7 - Åm	1995005	Bjørkevoll bustadfelt - Lauvstad
2010016	Heltnevollen	1995002	Røysmarka
2010012	Hyttefelt H4 - Folkestad	1994013	Område ved Mork skule
2010011	Øyra Barnehage	1992004	Bustadfelt Gotene på Lid
2010009	RV651 Løvikneset - Årset	1990006	Myraskogane - bustadfelt i Dalsbygd
2010008	Bratteberg barnehage	1989007	Skytebane Sollidalen
		1986002	Steinhaugen Folkestad
		1985006	Myragjerdet 1

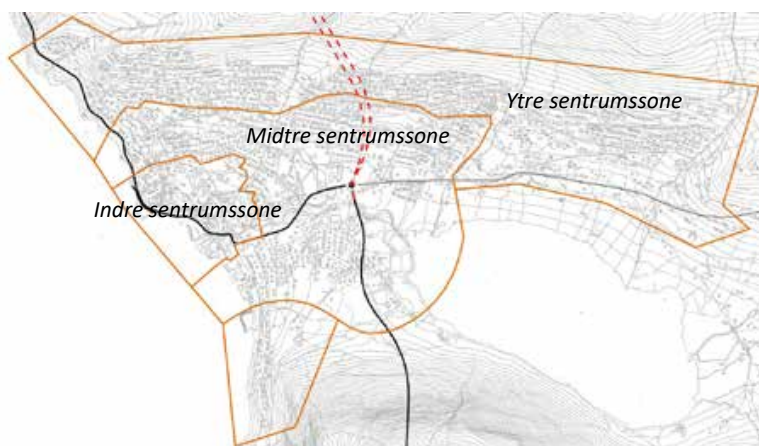
Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.

5 Føresegnsområde (pbl § 11-9)

5.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 5.1.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling

Volda sentrum skal ha funksjon som hovudsenteret i kommunen. Volda sentrum er delt i tre sonar; «indre sentrumssone», «midtre sentrumssone» og «ytre sentrumssone», sjå figur 4.1. Mork-Furene skal ha funksjon som både lokalsenter og knutepunktsenter med område for handel med plasskrevjande varer. Lauvstad-Dravlaus, Folkestad og Fyrde skal vidareførast som lokalsenter (bygdesenter).



Figur 5.1: Volda sentrum er delt i tre sonar.

a. Innanfor føresegnsområde #13–#19 er det tillate med funksjonar som vist i tabell 5.1:

Føresegnsområde	Stad	Sentertype	Funksjonar
#13	Volda sentrum - indre sentrumssone	Kommunesenter	Detaljhandel, utvalshandel og plasskrevjande varer. Ikkje plasskrevjande storhandel, lager, godsterminal, bilhandel, bilbutikk eller støyande og forureinande verksemder.
#14	Volda sentrum - midtre sentrumssone	Supplerings-senter	Detaljhandel og utvalshandel totalt samla areal inntil 6000 m ² BRA, plasskrevjande varer. Utvalshandel og plasskrevjande varer med min. 1000 m ² BRA. Ikkje sko, klede, blomsterbutikk og anna småhandel som naturleg høyrer heime i sentrum. Regional og lokal offentleg og privat tenesteyting. Skule, barnehage.
#15	Volda sentrum - ytre sentrumssone		Daglegvarehandel inntil 3000 m ² BRA. Skule, barnehage, lokalt forsamlingshus.
#16	Mork-Furene	Knutepunktsenter	Plasskrevjande varer med min. 1000 m ² BRA. Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Ikkje detalj-/utvalshandel ut over 3000 m ² BRA. Næringsareal for ulike typar verksemder med bransjevis lokalisering. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov.
#17	Lauvstad-Dravlaus	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.
#18	Folkestad	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder
#19	Fyrde	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m ² BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.

5.2 Bustadfortetting (pbl § 11-9 nr. 5)

§ 5.2.1 Bustadfortetting i Volda tettstad

Overordna prinsipp for bustadfortetting i Volda tettstad:

- Fortetting kan skje ved påbygg og tilbygg som kan gi fleire bueiningar, ved at store tomter vert delt slik at det vert muleg med oppføring av nye bustadbygg, ved at større bustadbygg vert bygd på areal som ligg unytta og ved å tillate riving/ombygging av eksisterande bygg til fleirfunksjonsbygg med både bustad og andre sentrumsfunksjonar.
- Indre sentrumssone: Effektiv arealutnytting med fornying og transformasjon, hovudsakleg funksjonsblanding med leilegheiter oppover i etasjane.
- Midtre sentrumssone: Effektiv arealutnytting, fortetting i etablerte bustadområde, hovudsakleg konsentrerte småhus og blokkbusetnad.
- Ytre sentrumssone: Meir effektiv arealbruk i nye utbyggingsområde, noko fortetting i etablerte bustadområde.
- Mork/Furene: Nye utbyggingsområde med effektiv arealbruk nær kollektivknutepunktet.

§ 5.2.2 Bustadfortetting i indre sentrumssone (område #13)

- Det må vere høg grad av arealutnytting i indre sentrumssone. Eksakt utnyttingsgrad må fastsettast i eigen reguleringsplan. Bortsett frå i bygningsmiljøområda er det ikkje ønskjeleg med nye einbustadar i dette området, og nye bueiningar skal hovudsakeleg vere leilegheiter i eigne leilegheitsbygg eller i fleirfunksjonsbygg med utadretta funksjonar på gateplan og med bustadar oppover i etasjane.

§ 5.2.3 Bustadfortetting i midtre sentrumssone (område #14)

- a. I frittliggande småhusområde med hovudsakleg einbustadar og tomannsbustadar er det tillate å fortette slik at ein oppnår to bueiningar pr. tomt innanfor 30 % BYA. Byggehøgda må vere i samsvar med gjeldande reguleringsplan eller innanfor generelle krav i plan- og bygningslova. Nye tomter for frittliggande småhus skal ha ein størrelse på 600–800 m².
- b. Typiske frittliggande småhusområde kan fortettast med fleire enn to bueiningar pr. tomt dersom dette lar seg gjere utan å forringe bumiljø eller eigenarten i området. Slik fortetting skal berre skje gjennom reguleringsplan for området og % BYA skal ikkje overskride 35 % BYA. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteoppfallsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og oppfallsareal.
- c. I område med konsentrerte småhus er det tillate å fortette med utbygging av småhus, innanfor ei utnytting av tomte på 40 % BYA, dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Bueiningar med bruksareal over 40 m² bør ha MUA = 100 m² og bueiningar med bruksareal under 40 m² skal sikrast MUA = 20 m². Krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og oppfallsareal må oppfyllest i tillegg til MUA.
- d. Gjennom reguleringsplan kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av område sett av til konsentrert bustadbygging gjennomførast innanfor ei utnytting av tomte på 45 % BYA. Gjennom reguleringsplanen må det fastsettast minste uteoppfallsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.6 Leike-, ute- og oppfallsareal.

I nye bustadområde bør opp mot 80% av nye bustadar i midtre sentrumssone vere konsentrerte småhus eller blokk. Berre 20 % av nye bustadar i nye bustadområde bør vere frittliggande småhus, fortrinnsvis med to bueiningar.

§ 5.2.4 Bustadfortetting i ytre sentrumssone (område #15)

- a. Innanfor område #15 kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av slike småhus på udisponert bustadareal gjennomførast innanfor ei utnytting av tomte på 40 % BYA dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Slik fortetting kan berre gjennomførast med grunnlag i reguleringsplan. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteoppfallsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og oppfallsareal.
- 60 % av nye bustadar i den ytre sentrumssona bør vere frittliggande småhus.
 - Nye område for konsentrerte småhus i ytre sentrumssone bør berre etablerast nær busstrasè. Blokk og større leilegheitsbygg er ikkje ønskjeleg i denne sona.
 - Fortetting som medfører etablering av konsentrerte småhus med meir enn to bueiningar er ikkje ønskjeleg i frittliggande småhusområde.

5.3 Sætrar og sætreområde (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 5.3.1 Sætrar og sætreområde som har stor verdi som kulturminne og kulturlandskap (område #8–#12)

Sætrar og sætreområde som har stor verdi som kulturminne og kulturlandskap:

- Nyestølen #8
 - Dansen #9
 - Laurdalssætra #10
 - Fladalssætra #11
 - Kvivdalssætra #12
- a. Innanfor føresegsområde #8–#12 gjeld fylgjande føresegner:
- Det kan i utgangspunktet ikkje byggjast nye hytter på sætrane.
 - Riving av bygning eller konstruksjon er ikkje tillate.
 - Restaurering av kledning, fasadematerialar og vindauge er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, størrelsar, form eller uttrykk på bygningar.
- Sætrane og sætreområde skal takast vare på og utviklast som positive identitetsskapande element.
 - Eksisterande hus på sætra må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg eksisterande bygg og bygningsmiljø.
 - Kulturminne som steingardar, rydningsrøysar, steinsette bekkelar o.a. må ikkje fjernast eller forfalle. Det må ikkje gjerast planering, graving eller fylling som endrar landskapet ved sætrane.
 - Ved eventuell søknad om dispensasjon for riving skal det innhentast uttale frå regional kulturminneforvaltning.

5.4 Bygningsmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

§ 5.4.1 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Halkjelsvika (område #3)

- a. Det skal vere forretning eller andre publikumsretta funksjonar på gateplan i Snippa og Halkjelsgata, både i eksisterande og ny bebyggelse.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
- d. Sjøgløtt skal ikkje byggast igjen.
- Ved fortetting eller ny bebyggelse skal denne underordne seg det eldre trehusmiljøet i volum, materialbruk og formspråk. Nye byggverk skal verke til å styrkje gaterom og plassdanningar i sentrumsområda.
 - Hovudtrekk i bygningsvolum, bygningsbreidder og -høgder mot gata bør vidareførast. Orienteringa av nye bygningar bør følgje eit etablert mønster.
 - Ein ynskjer å ta i vare uthusa i området. Uthus bør ikkje rivast, men kan ved behov flyttast.
 - Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane

§ 5.4.2 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Hauane (område #2)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
- Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ved fortetting eller ny bebyggelse skal denne underordne seg det eldre trehusmiljøet i volum, materialbruk og formspråk.
 - Hovudtrekk i bygningsvolum, bygningsbreidder og -høgder bør vidareførast.
 - Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.

§ 5.4.3 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Elvadalen (område #7)

- a. Det er ikkje tillate å rive bygningar.

§ 5.4.4 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Rotsetfjóra (område #6)

- a. Eksisterande bygningsmasse skal vidareførast eller førast tilbake til opphavsleg stand, og det er ikkje tillate å rive eksisterande bygningar.
 - b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ein ynskjer i dette området å oppretthalde og forsterke særtrekk ved området.*
 - *Planar om nybygg, endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*
 - *I framtidige utviklingsprosjekt ynskjer ein å gjere sjølina tilgjengeleg for alle.*

§ 5.4.5 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Sveitserrekkja (område #1)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
 - b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
 - c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap.*
 - *Det er ikkje aktuelt med fortetting i området.*
 - *Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*

§ 5.4.6 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Vevendelvegen, Storgata og Porsemyrvegen (område #4)

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
 - b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
 - c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.
- *Formålet med sona bør vere å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ein ynskjer i dette området å ta i vare eksisterande bygningsmasse.*
 - *Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillatast, føresett at tiltaket støtter opp om målsettinga om å bevare eit heilskapleg og harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høgde, proporsjonar, form og materialbruk skal underordne seg resten av bebyggelsen.*
 - *Det bør ikkje tillatast verandaar i andre etasje.*
 - *Gaterommet må takast i vare. Gateløpet og gjentaking er ein viktig del av uttrykket, og det er uheldig om det vert "hull" i husrekkjene. Dersom ein bygning tillatast reve og erstatta av eit nytt bygg, må det plasserast der det gamle sto.*

§ 5.4.7 Sone med særleg omsyn til bygningsmiljø, Brenslene, Granlida og Furebakken (område #5)

- a. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- *Formålet med omsynssona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap.*
 - *Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillatast, føresett at tiltaket støtter opp om målsettinga om å bevare eit heilskapleg og harmonisk bygningsmiljø. Størrelse, høgde, proporsjonar, form og materialbruk skal underordne seg resten av bebyggelsen.*
 - *Gaterommet må takast i vare.*



Volda kommune

Stormyra 2

6100 Volda

postmottak@volda.kommune.no

Telefon: +47 70 05 87 00



This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across its entire width, providing a template for handwriting practice or general note-taking. The margins are consistent on all sides.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. 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.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

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 eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én 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

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01017224 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Rydet 16, 6105 VOLDA Tlf: 982 39 657

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:
Mail 1: Mail 2:
Tlf 1: Tlf 2:

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital: Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: Budet gjelder til og ned den Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (akseptsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 30.04.2025
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få
opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan
forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon
om avslag eller aksept.

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no