

# Digital salgsoppgave



Takk for din interesse for  
Dalevegen 20

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.  
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

Vedlegg til salgsoppgaven



# Områdeplan for Ørsta sentrum

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap nr. 1	Vedtaksdato	Vedteken av:
2015009		20.06.2019	Ørsta kommunestyre
Vedtak av delområda #14-17		11.03.2020	Kommunedirektøren
Oppdatert v/motsegnhandsaming		07.12.2020	Kommunedirektøren
Mindre endring ved Velle skule		25.10.2022	Samfunnsutvalet
Mindre endring Marina terrasse		06.12.2022	Samfunnsutvalet
Mindre endring Marinba terasse		20.06.2024	Samfunnsutvalet

## Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på reguleringskartet 2015009-01B, sist revidert 06.03.2020.

## §1. – FØREMÅL MED PLANEN

Føremålet med planen er å fastsetje dei juridiske rammene for korleis Ørsta sentrum skal utvikle seg, med utgangspunkt i utviklingsplanen «Nye koplingar i Ørsta», handsama av Ørsta kommunestyre hausten 2016. Målet er å skape eit meir urbant Ørsta sentrum, der mennesket skal få større plass i bybiletet. Fortetting, møteplassar, funksjonsfordeling og bustader i sentrum har vore sentrale tema.

## §2. – FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

### 2.1. GENERELT

Desse føresegnene gjeld innanfor plangrensa som vist på plankartet. Innanfor desse grensene skal areala nyttast slik som planen (plankartet og føresegnene) fastset, og det kan ikkje gjerast privatrettslege avtalar i strid med denne planen. Føresegnene kjem i tillegg til bestemmelsar i plan- og bygningslova med forskrifter.

### 2.2. KRAV TIL SØKNAD

I samband med søknad om tiltak skal det leggjast fram plan- og fasadeteikningar og plan for uteareal med køyreareal, gangareal, parkering, grøntanlegg, eksisterande og nye tre/vegetasjon, lyssetting, gatemøblering, leikeareal m.m. Materialbruk og fargeval på offentleg tilgjengelege uteareal skal vere i samsvar med kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningslinjer. For område merka BFS gjeld berre alminnelege krav til søknad.

### 2.3. UTBYGGINGSAVTALE

For å sikre felles eller naudsynt infrastruktur ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtalar med grunneigarar eller utbyggarar, jf pbl §17-2. Innhaldet i utbyggingsavtalar skal ligge innanfor rammene gitt i pbl §17-3.

### 2.4. VEGETASJON

Eksisterande tre som skal bevarast (jf. plankartet) kan ikkje fjernast med mindre dei er til fare for omgjevnadane. Tre med større høgde enn 5 m og stammediameter større enn 0,2 m kan heller ikkje fellast utan etter løyve frå kommunen.

### 2.5. AUTOMATISK FREDA KULTURMINNE

Dersom det viser seg at tiltak innanfor planen kan skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne på land eller i sjø, eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvaret ligg hjå tiltakshavar og/eller ansvarshavande leiar på plassen. Kulturminneforvaltninga avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 veker – om arbeidet kan fortsette og vilkåra for det. Fristen kan forlengast av kulturminnemyndet.



## 2.6. KRAV TIL TILKNYTING TIL FJERNVARMEANLEGG

Med heimel i § 27-5 i Plan- og bygningslova vert alle nye bygningar innafor område omfatta av konsesjon for fjernvarmeanlegg pålagt tilknytingsplikt. Tilknytingsplikta gjeld ikkje bygningar som ikkje er tiltenkt varig opphald og som ikkje skal ha oppvarmingssystem. Siktemålet er at alle nye bustader/bygg innafor konsesjonsområdet skal knytast til fjernvarmeanlegget dersom dette vert etablert med tilstrekkeleg kapasitet. For bygningar som ligg slik til at dei ikkje kan forsynast på ein økonomisk forsvarleg måte, kan konsesjonshavaren søkje om fritak for leveringsplikta. Konsesjonshavaren skal ha høve til å kome med merknader til alle byggesaker innanfor konsesjonsområdet.

## 2.7. HØGDERESTRIKSJONAR KRING FLYPLASSEN

Planområdet ligg innanfor innflygingsplanet kring flyplassen. Avstanden til planet gjer at det ikkje har direkte konsekvensar for bygg eller anlegg. Særskilte lysanlegg som kan ha innverknad på innflygingsruter skal likevel avklarast med Avinor/Luftfartstilsynet.

## §3. KRAV OM DETALJREGULERINGSPLAN

Det er krav om detaljreguleringsplan for område merka **H810\_1, 2, 3, 4, 5 og 6** før det kan etablerast nye bygg eller anlegg innanfor områda. Vedlikehald og mindre tiltak i samsvar med dagens bruk kan likevel gjerast etter samråd med kommunen.

Detaljreguleringsplanen skal utfylle føringane i områdeplanen og kan ikkje endre hovudtrekka i områdeplanen. Detaljreguleringsplanen skal vise planlagde bygg, høgde og takform, grep i høve estetikk (juridisk bindande illustrasjonar), leikeareal, uteareal, avkøyrsløp og trafikk- og gangareal kring bygningane.

Krav om detaljreguleringsplan for H810\_3 vert uløyst dersom det på område f\_SPP14 eller BKB19 skal kunne byggast kjøpesenter, forretning eller liknande føremål. Reguleringsplanen skal avklare rammer for byggeområde, arealføremål som kan inngå i bygget m.v. Detaljreguleringsplanen skal også avklare om det skal takast omsyn til arealbehov for ei mogleg cruisehamn sitt landareal.

## §4. –AREALBRUK

### 4.1. – BYGNINGAR OG ANLEGG

#### 4.1.1 Fellesføresegner for bygg og anlegg

##### Estetikk

Ved planlegging av tiltak skal ein vektlegge arkitektoniske kvalitetar og gode materialval, og det skal takast omsyn til dei naturgjevne og bygde omgjevnadane. Det skal leggjast fram skisser for utforming og materialval i førehandskonferansen med kommunen.

##### Fasader

På arbeids- og publikumsbygg skal fasader mot offentleg veg eller plass utformast med min. 30% vindauge i 1. etasje, og min 15% vindauge i overliggende etasjar med forretningsføremål. Vindauge i første etasje skal ikkje dekkast til med innvendig avskjerming i form av reklameplakatar, lause veggjar eller reolar. Vindauge kan likevel avskjermast dersom dei vert nytta til utstillingar.

Innanfor område merka **#13** (illustrert med blå linje i kartutsnittet til nedanfor) skal fasadane sin hovudfarge vere kvit/lys jf. «den kvite byen» omtala i utviklingsplanen. Det kan nyttast tre, betong, stein eller plater, i tillegg til glas, jf. avsnittet over. Mindre flater/bygningsdelar kan ha avvikande farge, men desse skal ikkje dominere framfor hovudfargen.

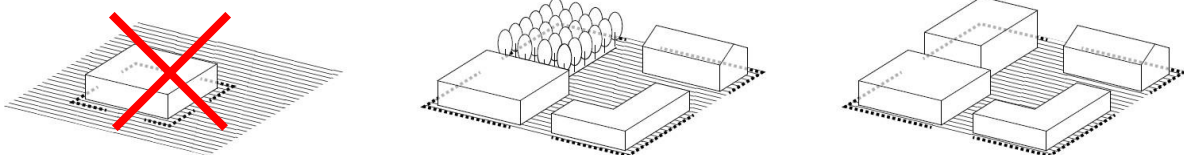


Figur 1 - område #13 – «den kvite byen»

### Byggjegranser og plassering av bygg

Bygg skal plasserast mot tilgrensande vegar/fortau og ikkje midt på byggeområdet, jf. illustrasjonane under. Ev. parkering på tomt kan løysast mellom bygningar eller under bakken. Føremålet er å styrke dei urbane kvalitetane i sentrumsområdet, og hindre at parkerte bilar og asfaltflater dominerer bybildet.

Der det ikkje er vist byggjegrænse, kan bygg plasserast i føremålsgrænse. Bygget si hovudfasade skal ligge mot offentleg veg/fortau eller plass, og maksimalt 2 m frå føremålsgrænse. Ev. areal mellom bygg og fortau skal utformast i samanheng med fortauet.



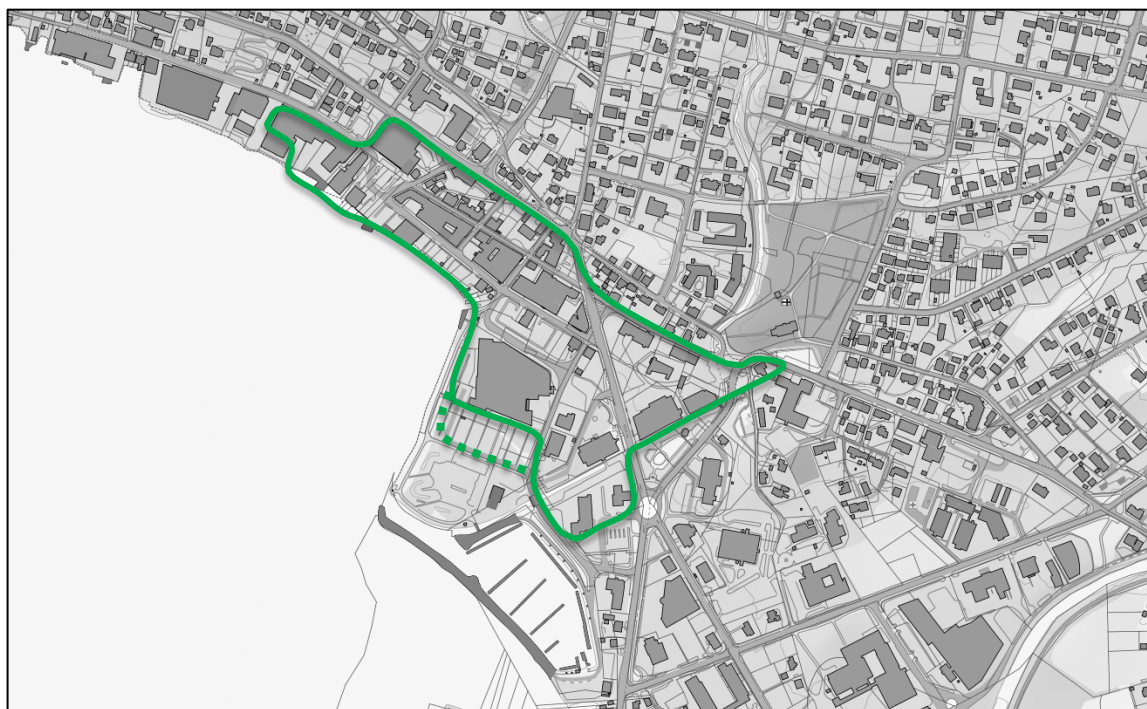
III. Tegnestuen FELT

### Detaljhandelssone

Innanfor område merka #12 (illustrert med grøn heiltrekt strek i kartutsnittet under) kan det etablerast detaljhandel utan arealavgrensing. Området som er markert med grøn stipla strek er framtidig utvidingsmoglegheit for detaljhandelssona.

Utanfor område #12 kan det etablerast detaljhandel innanfor ei ramme på 3000 m<sup>2</sup> jf. *regional delplan for attraktive byar og tettstadar*.

I etasje med inngang frå gateplan kan det berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet innanfor området **#12**. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen, med unntak av i dei områda som er spesifiserte i §4.1.6.



### **Parkeringsbestemmelsar**

Langtidsparkering knytt til bygg skal i hovudsak løysast gjennom parkeringskjellar og/eller på felles parkeringsplassar jf. §4.2.13. Korttidsparkering kan løysast på bakken på eiga tomt. Det er stilt krav til parkeringskjellar for tre område jf. område #7 og #9, samt BKB6.

<b>Føremål</b>	<b>min. tal p-plassar</b>	<b>min. tal sykkelparkering</b>
<b>Bustad</b>		
Bueining i BFS- og BKS-områda ≤ 2 rom	1 pr. eining	
Bueining i BFS- og BKS-områda ≥ 3 rom	2 pr. eining	
Bueining i BKB-, BBB-, BS-område ≤2 rom	0,5 pr. eining	1 pr. eining
Bueining i BKB-, BBB-, BS-område ≥3 rom	1 pr. eining	1 pr. eining
<b>Arbeids- og publikumsbygg*</b>		
Forretning, kontor, tenesteyting m.m.	1 plass pr. 50 m <sup>2</sup> BRA	Tilsvarande 25% av tal p-plassar
Hotell	2/3 plass pr. utleigerom	Tilsvarande 10% av tal p-plassar
Anna overnatting	1 plass pr. utleigerom	Tilsvarande 10% av tal p-plassar
Beverting	1 plass pr. åtte sitjeplassar	1 plass pr. åtte sitjeplassar
Barnehagar	1 plass pr. tilsett pluss «korttidsplassar» for henting/bringing	Oppstilling for 1/3 av barnetalet
Barneskule og ungdomsskule	1 plass pr. tilsett pluss «korttidsplassar» for henting/bringing	Oppstilling for 1/3 av elevtalet
Vidaregåande skule og vaksenopplæring	1 plass pr. tilsett pluss 1 plass pr. fem elevar	Oppstilling for 1/3 av elevtalet
Alders- og sjukeheim og andre institusjonar	1 plass pr. sengjeplass	Tilsvarande 25% av tal p-plassar

Forsamlingslokale	Min. 1 plass pr. 30 sitjeplassar, maks. 1 plass pr. 10 sitjeplassar	Tilsvarende 25% av tal p-plassar
-------------------	---------------------------------------------------------------------	----------------------------------

\*min. 5% av p-plassane skal vere HC-tilpassa

I staden for å etablere eigne parkeringsplassar i samsvar med minimumskrava ovanfor, kan tiltakshavar og kommunen inngå avtale om at tiltakshavar betalar ein sum til kommunen for opparbeiding av offentlege parkeringsplassar (frikjøp). Kommunen fastset satsar for frikjøpsordninga.

Det skal ikkje gjevast frådrag for «historiske parkeringsplassar» som ikkje er frikjøpte tidlegare i det talet parkeringsplassar eit byggjetiltak utløyser. Tidlegare frikjøpte plassar skal ikkje betalast på ny.

I området markert med **#11** i plankartet (raud stipla strek i kartutsnittet nedanfor) er det fritak for parkeringskrav knytt til areal med arbeids- og publikumsføremål. Parkeringskrav til bustad gjeld, jf. tabell over. I lokale som er gjennomgåande mellom Vikegata og Webjørn Svendsengata, er det fritak for 50% av arealet.



### **Leik og uteopphaldsareal**

- Alle bueningar skal ha tilgang til eigna leike- og uteopphaldsareal. Dette kan vere fellesareal for fleire bueningar/eigedomar, privat uteopphaldsareal eller ein kombinasjon av dei to. Der det innanfor tilfredsstillande avstand er tilgang på eigna offentlege parkar eller byrom, kan dette takast omsyn til ved dimensjonering av areala.
- Det bør vere sol på deler av arealet ved vårjamndøger klokka 15.00
- Fellesareal skal vere opparbeidde med minimum sitjegruppe, sandkasse og eitt leikeapparat

- Leik- og uteopphaldsareal skal ha tilfredstillande støynivå jf. T-1442, samt tilfredsstillande luftkvalitet.

#### 4.1.2 Bustad – frittliggjande småhus (BFS1-4, BFS11-12, BFS15-16):

	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
Bustadhus (BFS 1-4, 11-12 og 15)	maks%BYA=30%	maks 8,5 m	maks 6,5 m
Bustadhus (BFS16)	maks%BYA=40%	maks 8,5 m	maks 6,5 m
Garasje – alt. 1	maks BYA= 50 m <sup>2</sup>	maks 4,0 m	maks 3,0 m
Garasje – alt. 2**	maks BYA= 50 m <sup>2</sup>	maks 6,0 m	maks 4,5 m

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

\*\*Der terrenget gjer det naudsynt kan kommunen godkjenne underetasje.

Garasje skal plasserast min. 5m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det naudsynt med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate garasjen oppført min. 2,5m frå regulert trafikkareal. Dersom parkering/garasje ikkje er del av tiltaket, skal framtidig plassering vise i byggjesøknad.

Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.

#### 4.1.3 Bustad – Frittliggjande småhus (BFS5-10, BFS13-14) – verneområde

Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen og nye bygg jf. §5.6. Kvart nytt bygg skal tilpassast dei omkringliggjande bygga, i samråd med fylkeskonservatoren.

Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.

#### 4.1.4 Bustad – Konsentrerte småhus (BKS1):

I område merka BKS1 kan det førast opp horisontal- og/eller vertikaldelte konsentrerte småhus i rekke med inntil 20 einingar totalt.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKS1	Bustad - konsentrert	maks%BYA=50%	maks 8 m	9 m
	- Parkering skal etablerast innanfor føremålsgransene. Det kan etablerast carport/garasjar for deler av parkeringsbehovet. - Innanfor området skal det setjast av min. 200 m <sup>2</sup> til nærleikeplass og felles møteplass. I tillegg skal det vere min. 20 m <sup>2</sup> MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal. Området skal opparbeidast med minimum to leikeapparat og benk/sitjegruppe.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

#### 4.1.5 Bustad – Blokker (BBB1)

	e	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BBB1		Bustad - blokker	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		

-	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. <u>§3 (H810_6)</u> - Området er utsett for ras jf. §5.1.1. - Innanfor området skal det setjast av min. 200 m <sup>2</sup> til nærleikeplass og felles møteplass. I tillegg skal det vere min. 20 m <sup>2</sup> MUA (minste uteopphaldsareal) pr. eining. MUA kan vere heilt/delvis som felles eller privat areal. Området skal opparbeidast med minimum to leikeapparat og benk/sitjegruppe. Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eigedomen jf. <u>§5.6</u> .
---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

#### 4.1.6 Sentrumsføremål (BS)

I områda BS1-16 kan det etablerast forretning, kontor, offentleg/privat tenesteyting, forsamlingslokale, administrasjon, overnatting, bevertning, og bustad. Bygg kan innehalde eitt eller fleire av føremåla. I område merka **#12** kan det i etasje med inngang frå gateplan berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BS1-4	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 12 m	6-11 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BS5, 7, 9,	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 18 m over Webjørn Svendsen gate,	6-18 m over Webjørn Svendsen gate,
			maks 15 m over Vikegata	6-15 m over Vikegata
Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. <u>§5.6</u> . Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.				
BS16	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks. 15 m frå Strandgata	maks. 15 m frå Strandgata
			maks. 18 m for tilbaketrekt 5. etg.***	18 m for tilbaketrekt 5. etg.***
BS6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15	Sentrumsføremål	%BYA= 80-100%	maks 15	6-12 m
	I område merka <b>#10</b> (ved BS13) kan det etablerast balkong til andre og tredje etasje. Balkong må vere festa på fasaden, og kan ikkje understøttast på torgområdet. Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. <u>§5.6</u> .			

	<p>Det kan etablerast bustad på bakkeplan i BS11 og den delen av BS6 som vender mot Kyrkjegata, jf. unntak til #12.</p> <p>Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

\*\*\*Tilbaketrekt etasje skal ikkje bryte siktlinjje mellom hovudfasade og ytre fortauskant på motsatt side av vegen.

#### 4.1.7 Kjøpesenter (BKJ1)

I område BKJ1 kan det etablerast kjøpesenter med forretning og bevertning, samt fellesfunksjonar som garderober, kantine, kontor osv. Opplistinga er ikkje uttømande.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKJ1	Kjøpesenter	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_4)</li> <li>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for å betre kommunikasjon med dei øvrige sentrumsområda, «opne fasader» og juridisk bindande illustrasjonar for estetikk.</li> <li>- I område merka #7 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</li> <li>- Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av o_ST2 og del av o_SGT2 jf. §6</li> </ul>			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

#### 4.1.8 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BOP1 og 2	Tenesteyting	maks%BYA=60%	<p>maks 15 m over Dalevegen</p> <p>maks 18 m over bakkenivå for dei områda som ikkje grensar mot Dalevegen</p>	<p>6-15 m over Dalevegen</p> <p>6-15 m over bakkenivå for dei områda som ikkje grensar mot Dalevegen</p>
	- I området BOP1 og 2 kan det oppførast bygning for offentleg eller privat tenesteyting med institusjon, legesenter, samt kontor og bustader med tenestebase knytt til offentleg tenesteyting. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.			
BOP3	Tenesteyting	maks%BYA=100%	maks 15 m over Dalevegen	6-15 m over Dalevegen
	- I området BOP3 kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting med t.d. fysioterapeut, kiropraktor, treningssenter. Lista er ikkje uttømande.			

BOP4	Tenesteyting	maks%BYA=50%	maks 9 m	8 m
	- I området BOP4 kan det etablerast offentleg eller privat tenesteyting med bustader med tenestebase, med tilhøyrande fellesfunksjonar og kontor. - Deler av området er utsett for ras jf. §5.1.1.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.9 Barnehage (BHH)

a) I området BBH-1 kan det oppførast bygningar for barnehage med tilhøyrande uteareal.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BBH1	Barnehage	maks%BYA=30%	maks 15 m	6-11 m
	- Parkering skal løysast på f_SPP2.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

b) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.10 Undervisning (BU)

a) I område merka BU kan det oppførast bygningar for undervisning.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BU1 (Velle skule)	Undervisning	%BYA= 20-50%	maks. 18 m	maks. 15 m
	- Parkering og vareinntak skal skje på eiga tomt for BU1. - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BU2 (VGS)	Undervisning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_1) - Parkering for BU2 skal løysast på f_SPP2 og på o_SPA1 i tilgrensande reguleringsplan for fleirbrukshall (1520-2016002). Ein mindre del av parkeringsbehovet løysast på eiga tomt.			
BU3 (VGS)	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_1) - Parkering for BU3 skal løysast på f_SPP2.			
BU4 (Møre FHS)	Undervisning og internat	maks%BYA=50%	maks. 15 m	6-11 m
	- Parkering og vareinntak skal skje på eiga tomt for BU4. - I tilknytning til skuledrifta kan det etablerast internat. - Det gjeld eigne vernebestemmelsar for deler av bygningsmassen jf. §5.6. - Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- b) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.
- c) Det er stilt krav til detaljreguleringsplan før utbygging av BU2 og BU3, jf. område H810\_1.

#### 4.1.11 Kyrkje/anna religionsutøving (BR1)

I område merka BR1 kan det etablerast kyrkje eller andre bygg for religionsutøving med tilhøyrande anlegg. Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eksisterande bygg jf. §5.6.

#### 4.1.12 Forsamlingslokale (BFL)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BFL1	Forsamlingslokale	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- I området BFL1 kan det oppførast bygning for forsamlingslokale; kulturhus, bibliotek, kino, konferanse og kiosk/bevernting. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla. - I tillegg til ev. parkering på eiga tomt har BFL1 parkering på felles parkeringsplass – f_SPP2 og på o_SPA1 i tilgrensande reguleringsplan for fleirbrukshall (1520-2016002). - Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området knytt til ny vidaregåande skule, jf. §3 (H810_1)			
BFL2	Forsamlingslokale	maks%BYA=100%	maks 15 m	6-11 m
	- I område BFL2 kan det etablerast forsamlingslokale for utleige, kunstutstillingar, konsertar og liknande.			
BFL3	Forsamlingslokale - bedehus	maks%BYA=40%	maks 15 m	6-11 m
	- I området BFL3 kan det etablerast forsamlingslokale/bedehus.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- d) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.13 Administrasjon (BAD)

I område BAD1 kan det etablerast rådhus med brannstasjon.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAD1	Rådhus og brannstasjon	maks%BYA=80%	maks 18 m over Dalevegen	6-18 m over Dalevegen

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

- a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.14 Anna tenesteyting (BAT)

Det er stilt krav til detaljreguleringsplan for utbygging på området BAT1, jf. §3 (H810\_1). Arealet skal vere del av utbygginga av ny vidaregåande skule – enten som del av skulen,

som del av kulturhuset eller andre aktuelle føremål knytt til desse funksjonane. Endeleg arealbruk og rammer for bygg skal avklarast i detaljreguleringsplanen.

#### 4.1.15 Hotell/overnatting (BH)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BH1	Hotell	maks%BYA=60%	maks 18 m	6-18 m
	- I området BH1 kan det oppførast bygningar for hotell, bevertning og konferanse. Bygningane kan innehalde eitt eller fleire av føremåla - Parkering og vareinntak skal løysast på eiga tomt.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

a) Mindre tilbygg/påbygg for heis-/ trappehus og tekniske anlegg kan i tillegg tillatast i inntil 3,5 m over maks. byggehøgde i inntil 10% av bygget si takflate.

#### 4.1.16 Bevertning (BB)

I området BB1 kan det etablerast kafè, resturant eller liknande på flytande konstruksjon. Heile/deler av konstruksjonen kan ha tak, men det kan ikkje byggast i meir enn ein etasje.

Arealet kan knytast opp mot småbåtføremålet VS2, ved t.d. å etablere gjestebrygge.

Det er stilt krav til detaljreguleringsplan før arealet kan utbyggast jf. §3 (H810\_5).

#### 4.1.17 Bensinstasjon (BV)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BV1	Bensinstasjon	maks%BYA=70%	maks. 7 m	maks. 6 m
	- I området BV1 kan det oppførast bygning for bensinstasjon med tilhøyrande anlegg.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

#### 4.1.18 Idrettsanlegg (BIA1)

I område BIA1 kan det etablerast idrettsanlegg jf. reguleringsplanen for Velle og idrettsparkområdet (RTK-0109.A) med tilhøyrande føresegner.

#### 4.1.19 Avløpsanlegg (BAV)

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAV1	Avløpsanlegg	maks%BYA=50%	maks. 10 m	maks. 10 m
	- I område BAV1 kan det etablerast bygg for kloakkrensseanlegg med tilhøyrande anlegg. - Den ubebygde delen av arealet skal ha parkmessig opparbeiding i samanheng med Vikeparken o_GP14)			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

**4.1.20 Småbåtanlegg – landdelen (BSB)**

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BSB1	Småbåtanlegg - landdel	maks BRA=50 m <sup>2</sup> pr. naustesting	maks. 6,5 m	maks. 5 m
	- Området BSB1 kan nyttast til køyrevegar, gangvegar og parkeringsplass. Området merka #1 kan nyttast til oppstilling av båtar, og det kan førast opp naust/lagerbygg for båtar og utstyr.			
BSB2 og 3	Småbåtanlegg - landdel	maks%BYA=50%	maks. 9 m	maks. 8 m
	- Områda BSB 2 og 3 kan nyttast til klubbhus/servicebygg, parkering og andre fellesfunksjonar for hamna.			

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng

**4.1.21 Naust (BUN)**

I område merka BUN1 og BUN2 kan det førast opp naust for lager av båtar, båthustyr og fiskereiskap. Naust kan ikkje innreiast til varig opphald.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BUN1	Naust	maks BRA=40 m <sup>2</sup> pr. naust	maks. 5,5 m	jf. pkt. c) nedanfor
BUN2	Naust	maks%BYA=50%	maks. 6,5 m	jf. pkt. c) nedanfor

\*Alle høgder skal reknast frå golvnivå i naustet

- Nausta kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), altan, utkraging, karnapp, pipe, leveggjar, store vindaug eller andre element som ikkje samsvarar med naustet sin funksjon.
- Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA)
- Det skal nyttast saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, mørk eller matt fargeverknad.
- I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattingar, stampar eller hageflekkar.
- Konstruksjonar under kote 2,80 skal dimensjonerast og utformast for å tole påkjenningar ved stormflo.
- Rampar/båtopptrekk kan utførast i armert betong, men det må settast ned t.d. naturstein mellom opptrekka for å bryte inntrykket av ei samanhengande betongplate. Steinen må ha ein avstand frå nausta for å ivareta moglegheit for uhindra ferdsle.

**4.1.22 Sento – sjøbad (BAS)**

I området BAS1 kan det etablerast flytande konstruksjon med basseng, samt bygg for fasilitetar knytt til føremålet.

**4.1.23 Kombinerte byggje- og anleggsføremål (BKB)**

Dei kombinerte føremåla kan nyttast i samsvar med føremåla som er spesifisert for det enkelte delområde. Bygg kan innehalde eitt eller fleire av føremåla.

I område merka #12 kan det i etasje med inngang frå gateplan berre etablerast forretning, tenesteyting eller anna publikumsretta verksemd i samsvar med føremålet. Det kan ikkje etablerast bustad i denne etasjen.

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BKB1	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m
BKB2	Bustad/forretning/ tenesteyting/bevertning	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB3	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB4	Forretning/kontor/ tenesteyting/ bensinstasjon	maks%BYA=50%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB5	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-11 m
BKB6	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor/ parkering	maks%BYA=100%	Bunde gjennom illustrasjonar 1-2, datert 08.2.2022.	
	<p>- Det skal etablerast min. 10 offentlege (offentleg tilgjengelege) parkeringsplassar for langtidsparkering med bakgrunn i behov for parkering for kollektivterminal. Offentlege parkeringsplasser skal vere skilta og oppmerka.</p> <p>- Det skal etablerast parkering utvending og innomhus i kombinasjon på bakkeplan.</p> <p>- Bygg skal byggjast med volum, form og høgder som vist i <u>juridisk bindande vedlegg 1 (volumkontur med fargelagtfunksjonsdeling og kotehøgder), datert 08.2.2022</u>, vist til sist i denne føresegna. Det er tillate med etappevis utbygging. Ved avslutning av dei einskilte etappane må bygga likevel kunne framstå som sjølvstendige bygg/volum med omsyn til funksjon og estetikk. Dette må dokumenterast i fasadeoppriss og visualisering ved søknad om rammeløyve.</p> <p>- Det er tillate med slike avvik frå byggegrenser og høgder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heistårn, tekniske installasjonar, rekkverk og liknande kan bryte byggehøgda med inntil 1,2 m. Rekkverk skal være transparent.</li> <li>• Balkongar kan bryte byggegrensa med inntil 2 m.</li> </ul> <p>- Areal mot offentlig formål som ikkje nyttast til bygg eller fellesfunksjonar og skal opparbeidast som del av det tilgrensande offentlege formålet.</p> <p>- Felles uteområde for bustader skal ligge på dekke over forretning/parkering, mellom dei to bustadvoluma. Heile flata skal opparbeidast som park med</p>			

	<p>oppholdsareal, leikeområde og gangsoner. Flata skal være knytt saman med offentlig areal via utvendig trapp, men universelt utforma samband skal løysast t.d. med rampe eller innvendig heis. Uteareal/leik, trapp og heis skal vere opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bustader. Leikearealet kan plasserast som vist i vedlegg til planomtalen og skal vere minst 200 m<sup>2</sup>, og innehalde minimum benk, sandkasse og eitt leikeapparat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkareal, gangveg og fortau innanfor område <b>H450_1</b> og <b>H430_1</b> skal vere opparbeidd før første byggesteg av bygget vert teke i bruk.</li> <li>- Plassering og utforming av avkøyrslar og varelevering med naudsynte frisiktsoner må dokumenterast ved søknad om rammeløyve.</li> <li>- Det skal vere tilkomst til SPP26 over f_SPP28.</li> <li>- Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</li> </ul>			
BKB7	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 ( <b>H810_2</b> )			
BKB8	Bustad/tenesteyting	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_2)			
BKB9	Går ut av nummereringa som følgje av endringar etter offentlig ettersyn			
BKB10	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 15 m over Dalevegen	6-15 m over Dalevegen
BKB11	Bustad/forretning/ kontor/bevertning/ tenesteyting	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-11 m
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eigedomen jf. §5.6.</li> <li>- Før eller samstundes med første søknadspliktige tiltak på eksisterande bygg, må den delen av tilbygg vist med linesymbol som føresett fjerna på plankartet, rivast. Denne delen av tilbygget er i konflikt med fastsett byggegrense.</li> </ul>			
BKB12	Næring/tenesteyting	maks%BYA=50%	maks. 5 m	maks. 4 m
BKB13	Bustad/forretning/tenesteyting/ kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
BKB14	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB15	Forretning/tenesteyting/ kontor	maks%BYA=100%	maks. 12 m	6-12 m

	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB16	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			
BKB17	Bustad/Forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
BKB18	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=100%	maks. 18 m	6-18 m
	<p>- I område merka #7 er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</p> <p>- Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</p>			
BKB19	Bustad/tenesteyting/ kontor/hotell/ overnatting/bevertning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<p>Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_3)</p> <p>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk</p> <p>Mogleg forureina grunn må avklarast i detaljreguleringsplanen.</p> <p>Etasjehøgde i første etasje skal ha tilstrekkeleg høgde til å kunne etablere forretningslokale, jf. §4.1.1 om framtidig utviding av detaljhandelssona.</p>			
BKB20	Bustad/Kjøpesenter	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<p>Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. §3 (H810_4)</p> <p>Mogleg forureina grunn må avklarast i detaljreguleringsplanen.</p>			
BKB21	Bustad/tenesteyting/ bevertning	maks%BYA=50%	maks. 10 m	maks. 7,5 m
BKB22	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=70%	maks. 9 m	maks. 8 m
BKB23	Bustad/tenesteyting	maks%BYA=70%	maks. 9 m	maks. 8 m
	Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.			

BKB24	Bustad/tenesteyting/ kontor/beverning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. <b>§3 (H810_5)</b></li> <li>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk</li> <li>- I område merka <b>#9</b> er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</li> </ul>			
BKB25	Bustad/tenesteyting/ kontor/beverning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. <b>§3 (H810_5)</b></li> <li>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk</li> <li>- I område merka <b>#9</b> er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</li> </ul>			
BKB26	Bustad/tenesteyting/ kontor/beverning	Fastsetjast i detaljreguleringsplan jf. §3		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er stilt krav om detaljreguleringsplan for området jf. <b>§3 (H810_5)</b></li> <li>- Detaljreguleringsplanen skal syne grep for kommunikasjon mot omkringliggende område samt juridisk bindande illustrasjonar for estetikk</li> <li>- I område merka <b>#9</b> er det krav om etablering av parkeringskjellar før det kan etablerast nye bygg i området.</li> </ul>			
BKB27	Beverning/ forsamlingslokale	Verneområde		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- I område BKB27 kan det etablerast beverning (kafè, restaurant o.l.) og/eller forsamlingslokale med uteservering.</li> <li>- Det gjeld eigne vernebestemmelsar for bygget jf. <b>§5.6.</b></li> </ul>			
BKB28	Tenesteyting/kontor**	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m
	Det gjeld eigne vernebestemmelsar for bygget jf. <b>§5.6.</b>			
BKB29	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=70%	maks. 15 m frå Strandgata  maks. 18 m for tilbaketrekt 5. etg.***	maks. 15 m frå Strandgata  18 m for tilbaketrekt 5. etg.***
BKB30	Bustad/tenesteyting/ kontor/næring	maks%BYA=60%	maks. 12 m over Kyrkjegata	maks. 12 m over Kyrkjegata
	<p>Det gjeld eigne vernebestemmelsar for eigedomen jf. <b>§5.6.</b></p> <p>Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</p>			

BKB31	Tenesteyting/næring	maks%BYA=70%	maks. 15 m frå Strandgata	maks. 15 m frå Strandgata
BKB32	Bustad/forretning/ tenesteyting/kontor	maks%BYA=50%	maks. 12 m	6-11 m

\*Alle høgder skal reknast frå gjennomsnittleg planert terreng, dersom ikkje anna er spesifisert

\*\* Det gjeld eigne vernebestemmelsar jf. §5.6.

\*\*\*Tilbaketrekt etasje skal ikkje bryte sikteline mellom hovudfasade og ytre fortauskant på motsett side av vegen.

#### 4.1.24 Bygginge- og anleggsføremål kombinert med andre hovudføremål

	Føremål	Utnyttingsgrad	Mønehøgde*	Gesimshøgde*
BAA1	Forretning/kontor/ kollektivanlegg	maks%BYA=100%	maks. 9 m	maks. 7 m
	På området kan det oppførast eit bygg som inneheld: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Venterom for passasjerar og kvilerom for sjåførar</li> <li>- Forretning i form av kiosk, og andre funksjonar som naturleg høyrer inn under drifta av terminalområdet</li> <li>- Som del av kontorføremålet inngår taxisentral</li> </ul>			
BAA2	Sentrumsføremål/ parkeringshus	%BYA= 80-100%	maks 18 m over Webjørn Svendsen gate,  maks 15 m over Vikegata	6-18 m over Webjørn Svendsen gate,  6-15 m over Vikegata
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ev. nedgraven underetasje, første etasje, andre etasje og heile/deler av tredje etasje kan nyttast til parkeringshus.</li> <li>- Alternativt kan alle etasjane, eller dei resterande etasjane nyttast til sentrumsføremål jf. området BS5 (§4.1.6)</li> </ul>			
BAA3	Bustad/tenesteyting/ kontor/parkeringshus	maks%BYA=100%	maks. 18 m over Strandgata	maks. 12-18 m over Strandgata
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Første og andre etasje skal nyttast til parkeringshus.</li> <li>- Heile/deler av tredje etasje kan og nyttast til parkeringshus</li> <li>- Alternativt kan heile/deler av tredje etasje, samt fjerde og femte etasje nyttast til bustad/tenesteyting/kontor</li> <li>- Ved utbygging eller opparbeiding av uteområde mindre enn 11 m frå vegkant på E39 skal behov for tiltak i høve luftkvalitet vurderast.</li> </ul>			

## 4.2. – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 4.2.1 Køyreveg (SKV)

Vegar merka o\_SKV skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

NA-rundskriv 2015/15 er lagt til grunn for utforming og handsaming av planen.

f\_SV1 er felles for BFS5.

f\_SKV5 er felles for området B5 i RTK-0109 – Velle og idrettsparkområdet, og dei øvrige eigedomane som grensar til.

f\_SKV11 er felles for BAT1, BFL1 og BU2

f\_SKV13 er felles for BS3, BS1, BR1, BKB15, SPP12 og SPP11

f\_SKV14 er felles for BS1, BKB13, SPP8 og SPP9

f\_SKV18 er felles for tomtene i BFS11 som grensar til vegen

f\_SKV20 er felles for BKB22, BKB23, BFS10 og den tomta i BFS11 som grensar til vegen

f\_SKV24 er felles for BAA2 og BS13

f\_SKV26 er felles for BKB4 og BSB1-3

f\_SKV27 er felles for BKJ1, BKB19, BKB20, SPP14 og GP14-15

I område merka **#4, #5 og #8** kan det etablerast kantstopp for buss.

#### 4.2.2 Fortau (SF)

Fortau merka o\_SF skal vere offentlege fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

f\_SF14 er felles for BS1, BKB13, SPP8 og SPP9

f\_SF33 er felles for BKB4

#### 4.2.3 Torg (ST)

Område merka ST1, 2 og 3 kan nyttast til torgområde. Areala skal opparbeidast som urbane byrom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. I ST1 og 3 kan det etablerast parkeringsplassar, men arealet skal vere fleksibelt, slik at det ligg til rette for alternativ bruk i periodar. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt/arkitekt.

Ein del av kvart av områda ST1, 2 og 3 skal vere sett av for born og unge, og skal opparbeidast med sitjegrupper og leikeapparat når området vert opparbeidd.

Innanfor ST1 og 3 skal det vere køyreveg/køyrbart areal i samsvar med plankartet. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles.

Eksisterande tre innanfor ST1 skal bevarast.

Langs fasadane i Vikegata kan det etablerast markiser over gangsonene.

#### 4.2.4 Gatetun (SGT)

Område merka SGT1 skal nyttast til gatetun med gangareal, køyresoner og opphaldsareal. Areala skal opparbeidast som urbane gaterom med t.d. møteplassar, tilplanting og møblering. Lista er ikkje uttømande.

Område merka SGT2 skal nyttast til gatetun med gangareal, gågate, køyresoner og opphaldsareal. Areala skal opparbeidast som urbane gaterom med møteplassar, tilplanting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. Ved utforming av areala skal det nyttast landskapsarkitekt/arkitekt.

Innanfor SGT2 skal det vere køyreveg/køyrbart areal i samsvar med plankartet. Køyrearealet skal utformast slik at det visuelt heng saman med torgarealet elles. Den delen av SGT2 som ligg i Webjørn Svendsen gate og Sjøbrauta skal utformast som «shared space-areal».

#### 4.2.5 Gang-/sykkelveg (SGS)

Gang-/sykkelvegar merka o\_SGS skal vere offentlege gang-/sykkelvegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar jf. krav om utbyggingsavtale.

f\_SGS37 er felles for BFS13 samt tilgrensande eigedomar nord for gangvegen.

#### 4.2.6 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

Område merka o\_SGG skal vere offentlege gangareal, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar/kommunen jf. krav om utbyggingsavtale. Det er ikkje føresett vintervedlikehald på o\_SGG13 (Dogata).

f\_SGG4 er felles for BKB13 og BKB14

f\_SGG5 er felles for BKB15, BR1, tilgrensande areal i BS1 samt BS3

f\_SGG9 er felles for BKJ9, BKB19 og BKB20

f\_SGG14 er felles for BKB30 og BBB1

#### 4.2.7 Anna veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Område for anna veggrunn – tekniske anlegg kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys). Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

#### 4.2.8 Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

Område for anna veggrunn – grøntareal kan nyttast til snøopplag, grøft, samt trase for teknisk infrastruktur (t.d. veglys), og skal tilsåast/vegerast. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

#### 4.2.9 Kai (SK)

I område merka SK1 og SK2 kan det etablerast flytande molo/kai. Utbygginga kan delast i byggjetrinn. Arealet på innsida kan nyttast til småbåthamn og gjestebrygge jf. området VS2. Utsida kan nyttast til å ta i mot større båtar

#### 4.2.10 Kollektivanlegg (SKA)

Område merka SKA1-4 kan nyttast til leskur/venteskur for busstopp.

#### 4.2.11 Kollektivterminal (SKT)

a) Området skal nyttast til trafikkterminal for kollektivtrafikken. Langtidsparkering av bussar skal skje på anna areal.

b) Det skal vere einvegskøyring frå E39 og inn på område for kollektivanlegg.

#### 4.2.12 Kollektivhaldeplass (SKH)

Område merka SKH kan nyttast til busstopp.

#### 4.2.13 Parkeringsplassar (SPP)

Område merka o\_SPP kan nyttast til offentlege parkeringsplassar, og skal opparbeidast med parkeringsplassar på 2,5x5 m, med 7 m manøvreringsareal mellom radene. 5% av plassane skal vere handicap-tilpassa med mål 4,5x6 m. o\_SPP3 skal nyttast til sykkelparkering.

10 oppstillingsplassar på o\_SPP26 skal reserverast for langtidsparkering for pendlarar. Plassane skal skiltast og merkast.

Dei resterande 8 plassane på SPP26 i tillegg til éin plass på SPP28 skal vere felles for BKB16. Dette er som kompensasjon for tapte plassar på grunn av vegomlegging av o\_SKV25.

Det skal etablerast fysisk skilje mellom parkeringsplass og tilstøytande gangveg. Fysisk skilje skal vere merka visuelt og taktilt, med t.d nedsenka kantstein og liknande. Kryssingspunkt for mjuke trafikantar skal oppmerkast og skiltast.

f\_SPP1 er felles for BKB1 og BKB2

f\_SPP2 er felles for BBH1, BU2, BU3, BFL1

f\_SPP5 er felles for BKB4

f\_SPP6 er felles for BAD1

f\_SPP8 er felles for BKB13 og den austlege delen av BS1

f\_SPP9 er felles for BKB13 og den austlege delen av BS1

f\_SPP10 er felles for BKB14 og BKB15

f\_SPP11 er felles for BS1 og BR1

f\_SPP12 er felles for BKB15, BS3 og BR1

f\_SPP14 er felles for BKJ1, BKB19 og BKB20. Det er fastsett vilkår om detaljreguleringsplan, jf. §3.

f\_SPP15 (del av o\_SPP15) er felles for BFS8 og BFS9

f\_SPP16 er felles for BS5

f\_SPP17 er felles for BS7

f\_SPP19 er felles for BS10-12

f\_SPP20 er felles for BS15 og BS16

f\_SPP21 er felles for BS16 og BKB29

f\_SPP25 er felles for BBB1

f\_SPP26 (del av o\_SPP26) er felles for BKB16

f\_SPP28 er felles for BKB6 og BKB16

SPP22-24 er private parkeringsplassar for dei tilgrensande bustadtomtene i BFS16.

SPP27 er privat parkering

#### **4.2.14 Parkeringshus/-anlegg (SPH)**

f\_SPH1 er felles parkeringsplass/parkeringshus for BKB31.

#### **4.2.15 Kombinerte føremål for samferdsleanlegg (SKI)**

o\_SKI1-3 er spesielt markerte fotgjengarovergangar. Overgangane skal opparbeidast slik at dei tydeleg viser at eit viktig samband for mjuke trafikantar kryssar køyrevegen. For SKI2 og 3 må det utarbeidast ein detaljert byggjeplan, som skal avklarast med vegeigar i samband med handsaming etter veglova, før overgangane vert etablert.

o\_SKI4 er køyretilkomst for SPH1, offentleg gangareal i samanheng med o\_SGG12 (sjøpromenaden)

#### **4.2.16 Renovasjonsanlegg (RA)**

RA er areal avsett til nedgravd renovasjonsanlegg. Anlegga må opparbeidast i samsvar med rettleiar frå Volda og Ørsta Reinhaldsverk IKS (VØR)

### **4.3. – GRØNTSTRUKTUR**

#### **4.3.1 Turveg (GT)**

- Turveg, T, skal fungere som offentleg turveg, open for almen ferdsle.

- Turveg kan opparbeidast med grus eller fast dekke og belysning.

#### **4.3.2 Park (GP)**

o\_GP1-5 samt 9 er parkareal knytt til idretts- og utdanningsbandet i utviklingsplanen. Arealene skal ha parkmessig opparbeiding med ulikeaktivitetar/aktivitetsflater (t.d. leikeapparat, ballbinge, sandvolleyballbane, sittegrupper). Deler av området kan nyttast som ein del av utearealet til den vidaregåande skulen (BU2 og 3).

o\_GP6 er del av parken som ligg i tilgrensande reguleringsplan. Eksisterande Bøketre skal bevarast.

o\_GP7 skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting og sittegrupper.

o\_GP8 og 11-13 er del av Parkbandet i utviklingsplanen. Arealet skal ha parkmessig opparbeiding med tilplanting, møblering, skulpturar, scene/paviljong osv. I GP8 kan det etablerast eige stisystem i tillegg til gangarealet som er vist i plankartet.

o\_GP14 og 15 er eksisterande Hamneparken og Vikeparken, og ligg i enden av Parkbandet i Utviklingsplanen. Parken skal legge til rette for eit breitt utval av aktivitetar for brukargrupper på tvers av generasjonar. Minimum 2 daa av området skal opparbeidast som ein områdeleikeplass. Det skal nyttast landskapsarkitekt/arkitekt ved større omformingar av arealet.

o\_GP16 er eksisterande park kring Kjempehaugen. Arealet kan tilplantast/tilsåast, men det gjeld særskilte vernebestemmelsar jf. [§5.6.15](#)

o\_GP17 skal ha parkmessig opparbeiding med btilplanting og sittegrupper.

o\_GP18 er eksisterande park kring Svendsengarden. Arealet kan tilplantast og opparbeidast som park/byrom, jf. eigen detaljert byggeplan. Det er fastsett særskilte vernebestemmelsar jf. [§5.6](#).

o\_GP19-21 skal ha parkmessig opparbeiding med beplanting og sittegrupper.

o\_GP22 kan ha parkmessig opparbeiding, men omfattar automatisk freda kulturminne, og er bandlagt jf. [§5.7.1](#)

#### 4.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

##### 4.4.1 Friluftsområde (LF)

I områda LF1-4 er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for området sin bruk som friluftsområde.

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevarast. Der kantvegetasjonen manglar bør det leggest til rette for revegetering med stadeigen vegetasjon.

#### 4.5. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

##### 4.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

I områda V1 og V2 inngår føremåla ferdsle, fiske, friluftsliv og naturområde.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

##### 4.5.2 Hamneområde i sjø (VHS)

Området VHS1 skal nyttast til trafikkområde i sjø, samt oppankring av båtar ved SK1 og 2. Innan området kan det også etablerast anlegg for forankring av anlegg i SK1 og VS2.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

##### 4.5.3 Småbåthamn sjødelen (VS)

Området VS1 skal nyttast til småbåthamn, med flytebrygger, faste båtplassar og gjesteplassar og andre installasjonar knytt til føremålet.

Området VS2 skal nyttast til småbåthamn, med flytebrygger, faste båtplassar og gjesteplassar og andre installasjonar knytt til føremålet. Mot den sørvestlege føremålsgrrensa kan det leggest ein større flytande molo/kai for å skjerme småbåthamna og forankre flytebryggene.

Før det kan gjerast tiltak skal det ligge føre løyve etter hamne- og farvasslova.

#### **4.5.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)**

Det må ikkje iverksetjast tiltak i området som reduserer elva sin kvalitet som rekreasjons- og friluftsområde. I dei område som ikkje vert nytta til tiltak/konstruksjonar knytt til offentlege parkar skal det vere kantvegetasjon jf. vassressurslova §11.

### **§5. OMSYNSSONER**

#### **5.1. FARESONER**

##### **5.1.1 Skred-/rasfare (H310)**

- I faresone H310\_1 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse S2 (1/1000) og S3 (1/5000) i byggtknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.
- I faresonene H310\_2 til 4 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse S3 (1/5000) i byggtknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

##### **5.1.2 Flaumfare**

- I faresone H320\_1 kan det ikkje etablerast bygg/tiltak etter tryggleiksklasse F2 (1/200) og F3 (1/1000) i byggtknisk forskrift med mindre det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

#### **5.2. SIKRINGSSONER**

##### **5.2.1 Frisiktzone (H140)**

I frisiktsoner H140 er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantning o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd på 0,5 m over vegplanet.

#### **5.3. STØYSONER**

Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) skal ligge til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen, både for anleggsfasen og driftsfasen. Målet i driftsfasen er å oppfylle grenseverdi 55 dB (Lden) på uteopphaldsareal og utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk. For innomhus støynivå i bustader, skular, sjukehus og helseinstitusjonar er ambisjonsnivået 30 dB (Leq24h), jf. NS 8175.

Bygg med støyfølsam bruk som ligg i raud støysone og som likevel får ei auke i støynivå >3 dB som følgje av vegprosjektet, skal få tilbod om lokal skjerming av uteplass og/eller ved gjennomføring av reguleringsplanen.

Tiltaka skal vere ferdigstilt før ny veg vert teken i bruk.

##### **5.3.1 Raud støysone H\_210\_1**

Før utbygging av nye bygg for støyfølsome bruksføremål i sone H210\_1, skal det utarbeidast detaljreguleringsplan der det er dokumentert at støykrava er imøtekomne. Dette gjeld ikkje for eksisterande bygg.

##### **5.3.2 Avvikssone H\_210\_2 (raud støysone)**

Før det vert gitt rammeløyve for støyfølsome bruksføremål i sone H210\_2, skal det utarbeidast detaljert støyvurdering i samsvar med støyretningslina T-1442 (eller seinare utgåver av denne), med aktuelle avbøtande tiltak. Der det ikkje er råd å oppnå støynivå etter retningslina i heile bygget/bygningsdelen, skal minimum følgjande vere oppfylt:

- Støynivå utanfor rom med støyfølsom bruk skal ikkje vere over  $L_{den}$  70 dB
- Bueiningar eller bygningsdelar med støyfølsom bruk skal ha ei stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsom bruk i kvar bueining, skal ha vindauge som kan opnast mot stille side. Minimum eitt soverom skal ligge mot stille side.
- Støyretningslinene i T-1442 (eller seinare utgåver av denne) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal, jf. § 4.1.1.
- Alle bueiningar med rom for støyfølsom bruk som har vindauge som vender mot støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon
- Vindauge i soverom på støyutsett side og som er soleksponert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreducerande tiltak skal vere gjennomført før bruksløyve vert gitt.

### 5.3.3 Gul støysone H220

Før det vert gitt rammeløyve for støyfølsome bruksføremål i sone H220\_1, skal det utarbeidast detaljert støyvurdering i samsvar med støyretningslina T-1442 (eller seinare utgåver av denne), med aktuelle avbøtande tiltak. Der det ikkje er råd å oppnå støynivå etter retningslina i heile bygget/bygningsdelen, skal minimum følgjande vere oppfylt:

- Bueiningar eller bygningsdelar med støyfølsom bruk skal ha ei stille side.
- Minimum 50% av rom til støyfølsom bruk i kvar bueining, skal ha vindauge mot stille side. Av desse skal minimum eitt soverom ligge mot stille side.
- Støyretningslinene i T-1442 (eller seinare utgåver av denne) skal vere oppfylt for uteopphaldsareal, jf. § 4.1.1.
- Alle bueiningar med rom for støyfølsom bruk som har vindauge som vender mot støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon
- Vindauge i soverom på støyutsett side og som er soleksponert bør ha utvendig solskjerming. Behov for kjøling må vurderast.
- Naudsynte støyreducerande tiltak skal vere gjennomført før bruksløyve vert gitt.

### **Marina terrasse:**

Grenseverdiar og skjermingstiltak skal vere i samsvar med rapport frå Brekke&Strand datert oktober 2022, med følgjande presisering for tiltaket:

- Alle bueiningar skal ha fasade med støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB, primært som stille side. Det vert tillate for 5 bueiningar at stille side vert erstatta av dempa fasade.
- Følgjande tiltak kan verte utført for å få dempa fasade: Mot Vikøyranavegen må rekkverk vere tett utan opningar mot golv/terreng eller sidevegg. I 1.etasje må dette ha ei høgd på 1,1 meter over uteplass og 2,4 meter over Vikøyranavegen. Rekkverk i 2.etasje må vere 1,2 meter høgt relativt til overkant dekke på balkong. Takutstikk over desse balkongane i 2.etasje må ha absorberent med absorpsjonsklasse A. Absorberent bør dekke  $\geq 80\%$  av takutstikk. Ein kan eventuelt tillate andre løysingar så lenge det kan dokumenterast at støytilhøva vert ivaretekne.
- Minst 50 % av rom til støyfølsom bruk, der minst eitt soverom, i kvar bueining skal ha vindauge der støynivå er  $L_{den} \leq 55$  dB.
- Minst 25 m<sup>2</sup> uteopphaldsareal per bueining skal ha støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.
- Vindu i soverom på støyutsett side og som er eksponert for sol, skal ha utvendig solskjerming.

- Saman med søknad om igangsetting skal det følgje dokumentasjon som syner at krav til innandørs og utandørs støynivå er tilfredsstillt.

#### 5.4. INFRASTRUKTURSONER (H430 OG H450)

I omsynssonene H430 og H450 er det stilt rekkefølgjekrav til opparbeiding jf. §6

#### 5.5. GJENNOMFØRINGSSONE

I omsynssone H810 er det stilt krav om detaljreguleringsplan jf. §3

#### 5.6. BEVARING AV KULTURMINNE- OG KULTURMILJØ (H570)

##### 5.6.1 Fellesbestemmelsar for bevaring av bygg og bygningsmiljø

Bestemmelsane gjeld for bygg innanfor områda H570\_1-14. I tillegg kjem bestemmelsar for kvart einiskilde område under i den grad det er fastsett.

- Eksisterande bygg som er viste med linje for «bygg som skal bevarast» har juridisk bindande vern, og kan ikkje rivast eller flyttast.
- Verna bygg og anlegg skal behalde si ytre hovudutforming, materialbruk, farge og bygningsdetaljar. Moderniserte delar av bygga kan førast tilbake til dokumentert tidlegare utforming. Slik tilbakeføring, og eventuelle endringar av eksteriøret ut over dette (t.d. tilbygg, påbygg, endring av hovudutforming, materialbruk, detaljering og farge) skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal opphøveleg materialtype, dimensjon, ev. profilering og overflatebehandling vidareførast. Også høvla treoverflate skal vidareførast. Ein skal så langt råd behalde eksisterande/opphøvelege material, og kan berre bytte delar som er dårlege. Dører, vindaug, panelbord, listverk o.l. som er dårlege, kan erstattast med nye delar som er nøyaktig kopi av det eksisterande/opphøvelege.
- Ved utskifting av dårlege vindaug kan ein akseptere koplavindaug med kittfals for å betre isolasjonsverdien. Isolerglassvindaug vert ikkje akseptert der det frå før er- eller har vore vindaug med kittfals.
- Treoverflater må malast med tradisjonell oljemaling. Der det frå før er nytta linoljemaling bør ein nytte linoljemaling. Plasthaldig maling og beis er ikkje tillate. Eksteriøret skal anten malast med eksisterande fargesetting, eller i tidlegare fargesetting på grunnlag av skrapeprøve.
- Ved reparasjon av pussa overflater må ein nytte puss av same materialsamansetjing og styrke som den eksisterande pussa. Pussa overflater må malast med maling som er mest mogleg diffusjonsopen.
- Skilt på husfasaden skal tilpassast bygningen sitt særpreg.
- Eldre vegetasjon er verna og kan ikkje fjernast.

##### Nye bygg og oppattbygging:

- Ved oppattbygging av bygg etter brann som er markert som verneverdig kan kommunen krevje at nytt bygg vert ført opp med opphøveleg hovudutforming, materialbruk og detaljering. Søknad om oppattbygging skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Eventuelle nybygg skal tilpassast det omkringliggende verneverdige bygningsmiljøet når det gjeld plassering på tomt/bebyggelsesstruktur, bygningsvolumet som storleik (grunnflate og høgde), fasadekomposisjon, takvinkel, materialbruk og farge.
- Dersom tiltaket ikkje kan tilrådest av fylkeskonservatoren, vil det vere heimelsgrunnlag for å kunne avslå søknaden.

##### 5.6.2 H570\_1 – Simahaugen

- Området inneheld følgjande verna bygg; våningshuset (1), driftsbygningen/løa (2), smia (3) og sengjebuda (#2 – mogleg mellomalderbygning) på Larsgarden (gnr/bnr 15/5) samt bustadhuset (4) på gnr/bnr 15/932.
- Alle verneverdige bygg skal behalde si noverande plassering, med unntak av sengjebuda som kan flyttast til plasseringa som er vist med **#2** i plankartet.
- På gnr/bnr 15/5 kan det etablerast garasje innan området som er merka **#3**. Nye bygg ut over dette skal ha ei plassering som er tilpassa kulturmiljøet, og skal leggst fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.
- Nye bygg skal vere tilpassa den verneverdige bebyggelsen på tunet når det gjeld hovudutforming, takvinklar, materialbruk, detaljering og farge.
- Dersom nokon av bygningane vert dokumentert å vere frå mellomalderen og vert erklært automatisk freda må alle bygningsmessige endringar og tiltak – både innvendig og utvendig – ut over reint vedlikehald leggst fram for kulturminneforvaltninga for godkjenning.

### 5.6.3 H570\_2 – Odinhjørnet

- Den delen av eksisterande tilbygg som ligg utanfor byggegrensa er føresettt fjerna for å etablere betre fortau og/eller betre siktilhøva langs vegen. Om det er føremålstenleg, kan heile tilbygget, som ikkje er omfatta av vern, rivast. Det kan oppførast nytt tilbygg innanfor byggegrensa føresettt at det vert tilpassa bygningen sitt særpreg. Planar om nytt tilbygg skal leggst fram for regionalt kulturminnemynde for tilråding.

### 5.6.4 H570\_3 – Frikyrkja

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.5 H570\_4-5 – Kyrkjegata

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.6 H570\_6 – Svendsengarden

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.7 H570\_7 – Digerneshuset

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.8 H570\_8 – Grepa-fabrikken/Kunsthuset

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

### 5.6.9 H570\_9 – Kyrkjevøren

- Eksisterande naust og landingsvøren skal bevarast som dei er. Ev. restaurering skal skje etter antikvariske retningslinjer.
- Det kan etablerast promenade gjennom området som vist i plankartet under føresetnad av at den ikkje kjem i konflikt med den verneverdige landingsvøren og det verneverdige naustet.
- Dei øvrige delane av omsynssone H570\_9 kan nyttast i samsvar med føremålet under føresetnad av at det ikkje kjem i konflikt med omsyna knytt til kulturminna.
- Eksisterande trafo skal rivast og etablerast på ny stad.

### 5.6.10 H570\_10 – Landhandelen

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.11 H570\_11 – Brekkehuset, Liadalshuset og Brautasethuset**

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.12 H570\_12 – Bruksbutikken, Møre folkehøgskule og sveitservilla**

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.13 H570\_13 – Bustadmiljø Strandgata**

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.14 H570\_14 – Trico-bygget**

- Ingen bestemmelsar ut over §5.6.1

#### **5.6.15 H570\_15 – Omsynssone kring Kjempehaugen**

Omsynssone **H570\_1** omfattar sikringssoner rundt kjende automatisk freda kulturminne. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Før kommunen tek stilling til tiltak skal Fylkeskonservatoren høyrast.

### **5.7. BANDLEGGINGSSONE**

#### **5.7.1 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)**

Areal innan omsynssone **H730\_1-2** er bandlagt etter lov om kulturminne – automatisk freda kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre inngrep som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Ev. søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt (Riksantikvaren) i god tid før arbeidet er planlagt sett i gong.

### **5.8. FØRESEGNOMRÅDE**

- **#1** er område der det kan etablerast naust/lager eller oppstilling for båtar jf. §4.1.20
- **#2 og 3** er område der det kan plasserast nye bygg jf. vernebestemmelsane i §5.6.2
- **#4, 5 og 8** er område der det kan etablerast kantstopp for buss jf. §4.2.1.
- **#6** går ut av nummereringa som følgje av endringar etter offentleg ettersyn.
- **#7 og #9** er område med krav til parkeringskjellar
- I **#10** kan det etablerast balkong jf. §4.1.6
- **#11** er område med fritak for parkeringskrav jf. §4.1.1
- **#12** er område for detaljhandel jf. §4.1.1
- **#13** er område for «den kvite byen» jf. §4.1.1
- Dei automatisk freda kulturminna, id. 247192 og 240861, merka **#14** og **#15** er allereie tilstrekkeleg undersøkt og kan bli fjerna utan vilkår.
- Det automatisk freda kulturminnet id. 145282, merka **#16**, er allereie tilstrekkeleg undersøkt, men tidlegare innsamla prøver må daterast før tiltak i samsvar med planen kan gjennomførast.
- Før iverksetting av byggetiltak i medhald av plan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id. 236031 merka **#17** i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med Møre og Romsdal fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan verte fastsett.

**§6. REKKEFØLGJEKRAV**

- a) Leikplassar skal vere opparbeidde med min. benk/sittegruppe og to leikeapparat før bruksløyve vert gjeve, eller seinast første vekstsesong etter bruksløyve vert gjeve.
- b) Tilstøytande vegar som er naudsynte for- eller vert påverka av utbygginga, fortau/gangveg/gangareal, grøntareal og del av offentlege plassar skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve på nye bygg eller ved bruksendring. Omfang og grad av opparbeiding skal avtalast med kommunen, t.d. gjennom ein utbyggingsavtale jf. §2.3
- c) Havtau Hovden plass (o\_ST2) og «shared space-areale» i Webjørn Svendsen gate (del av SGT2) skal opparbeidast før nye bygg innanfor BKJ1 er ferdigstilt.
- d) Før det kan etablerast nye bygg i områda merka **#7 og #9** skal det opparbeidast parkeringskjellar
- e) Før SKI2 kan etablerast må kryss mellom E39 og Webjørn Svendsen-gate vere stengt.
- f) Parkareal, gangveg og fortau innanfor område H450\_1 og H430\_1 skal vere opparbeidde før første byggesteg i BKB6 vert teke i bruk.
- g) Før eller samstundes med første søknadspliktige tiltak på eksisterande bygg innanfor området BKB11, må den delen av tilbygget vist med linesymbol som føreset fjerna på plankartet, rivast. Denne delen av tilbygget er i konflikt med fastsett byggegrense.
- h) Tidlegare innsamla prøver i område merka **#16** må daterast før tiltak i samsvar med planen i dette området kan gjennomførast.
- i) Før iverksetting av byggetiltak i medhald av plan, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet id. 236031 merka **#17** i plankartet.
- j) Det må utarbeidast tiltaksplan for forureina grunn ved detaljprosjektering.
- k) Tiltak som rører ved Statens Vegvesen sitt veganlegg kan ikkje finne stad før det føreligg ein gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen.

---

Stein Aam  
-ordførar-

---

Wenche Solheim  
- rådmann-

**Vedlegg – Juridisk bindande illustrasjon: Volumkontur med fargelagt funksjonsdeling og kotehøgder utarbeidd av Bucci Arkitektur & Design AS, datert 08.2.2022:**



# Kommunedelplan for: Ørsta sentrum og Hovdebygda

PlanID: 1520 2012007      Kartnr. i kartarkivskap nr. 1      Eigengodkjenningdato: 11.06.2015      Eigengodkjend av: Ørsta kommunestyre

**Revisjon A:** Justering etter vedtak i f-sak 20/14, samt justering av § 3.7 vedk. Ørstafjordkryssing  
**Revisjon B:** Endring som følgje av merknader etter 1. gongs offentleg ettersyn og NVE si rasfarekartlegging.  
**Revisjon C:** Endring som følgje av formannskapet sitt vedtak i sak 30/15 den 10.03.2015  
**Revisjon D:** Justert etter 2. g. offentleg ettersyn, klargjering for godkjenning  
**Revisjon E:** Justert i samsvar med kommunestyret sitt vedtak i sak 60/15 den 11.06.2015

Endra jf. mindre endring i Ørsta formannskap 20.10.2015

## Områdeomtale/plangrense:

Plangrensene er vist på plankart 2012007-01E, sist revidert 11.06.2015 med tilhøyrande juridisk bindande kartutsnitt.

Tekst som står utanom tekstboksar er bestemmingar knytt til dei einskilde tema/føremål og er juridisk bindande. Tekst i tekstboksar er knytt til konkrete utbyggingsområde der ein har skilt mellom retningsliner og bestemmingar:

Bestemmingar:

Bestemmingar etter denne føresegna er juridisk bindande (jf. pbl §§11-10 og 11).

Retningsliner:

Retningsliner etter denne føresegna er retningsgivande, og skal følgjast så langt som råd. Om ein må fråvike retningslinene skal grunngjeving gå klart fram av vedtaket/plandokumenta.

## §1. – FELLESFØRESEGNER

### 1.1. LOKALISERING AV DETALJHANDEL OG TENESTEYTING

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Innanfor føresegnområde merka #4 er det tillate med detaljhandel. Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for Ørsta sentrum skal det fastsetjast ny avgrensing av detaljhandelssona.</p> <p>Utanfor sentrumskjernen er det høve til å etablere detaljhandel innanfor kvart av delområda Ose/Osborg, Hovdebygda/Ryste, Liadal og sentrum utanom sentrumskjernen, i samsvar med rammene i dei til ei kvar tid gjeldande bestemmingar i "Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" og "regional delplan for senterstruktur", eller tilsvarende. Dette kan til dømes vere daglegvarebutikk som skal gje dekning for delområdet.</p>	<p>Detaljhandel som rettar seg mot ein større del av befolkninga bør lokaliserast i sentrumskjernen.</p> <p>Areal- og volumkrevjande handel bør lokaliserast i- eller nær sentrum eller i Hovdebygda.</p> <p>Lokalisering av privat- og offentleg tenesteyting bør skje etter same prinsipp som for handel.</p>

### 1.2. ESTETIKK

Ved utforming av byggetiltak skal det takast omsyn til bygde og naturgitte omgjevnader. Det skal visast respekt for lokale sætrekk i byggeskikken, jf. til dømes Ørsta sentrum som "den kvite byen".

Det er eit mål at god arkitektur skal nyttast som eit verkemiddel til å utvikle Ørsta sentrum som ein god tettstad.

### 1.3. UNIVERSELL UTFORMING

Gjeldande lover, forskrifter og retningsliner samt kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningsliner/bestemmingar skal leggst til grunn ved planlegging og utforming av bygg og uteområde.

### 1.4. ENERGI

Ved planlegging og utforming av byggetiltak skal gjeldande lover, forskrifter og retningsliner samt kommunen sin til ei kvar tid gjeldande klimaplan leggst til grunn.

### 1.5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 1.5.1 Handtering av overvatn

Ved utbygging av nye område skal handtering av overvatn vurderast særskilt. Ev. avskjeringskanalar, fordrøyingsmagasin o.l. skal vere del av reguleringsplan. Det må også gjerast ei vurdering av nedstraums konsekvensar.

#### 1.5.2 Utbyggingsavtale

For å sikre felles eller naudsynt infrastruktur ved utbygging, kan kommunen inngå utbyggingsavtalar med grunneigarar eller utbyggarar, jf pbl §17-2. Innhaldet i utbyggingsavtalar skal ligge innanfor rammene gitt i pbl §17-3.

### 1.6. PARKERING

Der ikkje anna er fastsett i reguleringsplan skal kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningsliner/bestemmingar for parkering leggst til grunn for dimensjonering av parkeringsdekning.

### 1.7. BYGGJEFORBOD LANGS SJØ OG VASSDRAG

#### 1.7.1 Langs vassdrag

Langs dei større vassdraga er det av omsyn til naturverdiar og friluftsiinteresser definert ei byggjeforbodsgrense jf pbl §11-11 nr. 5. Innanfor desse grensene kan det ikkje gjennomførast nye tiltak jf. pbl § 1-6. Forbodet gjeld også landbruksbygg, landbruksvegar, massetak, nydyrking og treslagskifte. Det kan likevel etablerast tursti/turveg i samsvar med planen samt enkel tilrettelegging for friluftsliv. Det kan ikkje drivast flatehogst, det kan likevel utførast forsiktig tynningshogst i LNF-område.

#### 1.7.2 Langs sjø

For nye byggeområde innanfor 100-metersbeltet skal ny byggegrense mot sjø fastsetjast gjennom reguleringsplan. Der offentleg veg ligg nærare sjøen enn 100m er vegen grense for byggeforbodet. 100-metersgrensa gjeld for alle andre område der anna ikkje er fastsett i reguleringsplan.

### 1.8. KULTURMINNE

Ved alle tiltak (jf. pbl §1-6) eller i plansaker på land eller i sjøen skal tilhøvet til kulturminne avklarast, og regionalt kulturminnemynde skal høyrast dersom kulturminnespørsmålet ikkje er avklara gjennom reguleringsplan.

## §2. AREALBRUK

### 2.1. BYGG OG ANLEGG

#### 2.1.1 Bustad - framtidig

Det er krav til reguleringsplan for alle bustadområde med arealstatus framtidig. Plantype for dei forskjellige utbyggingsområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3*
B8, B10, B15,	B1, B2, B4, B5, B6, B7, B9, B11, B12, B13, B14, B16

\*Områda med krav om detaljregulering kan også gå inn som del av ein større områdereguleringsplan der dette er føremålstenleg.

Kvart av områda med krav om detaljreguleringsplan skal planleggast samla, med mindre det kan dokumenterast som forsvarleg å dele områda i fleire delområde. For områda B12 og B15 er det fastsett egne krav til samla planlegging jf. §3.5.1.

Ved utarbeiding av reguleringsplan/reguleringsendring skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggast til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Kommunen sine til ei kvar tid gjeldande føresegn/retningslinjer for fysisk utforming skal leggast til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.	Innan områda B7, B9 og B12 bør det leggast til rette for konsentrerte utbyggingsformer. For dei andre områda bør minst 50% av bueiningane vere konsentrerte buformer.  Areal nær sentrum og i nærleiken av kollektivtrasear skal ha høg arealutnytting. Det må likevel takast omsyn til eksisterande bumiljø.

#### 2.1.2 Bustad - noverande

Bustadområde med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til bustadføre mål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Innan desse områda kan nye bustader med maks. 4 bueiningar eller tilbygg/påbygg, garasje eller liknande på bebygd eigedom oppførast utan plankrav. Det må då dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller at det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Utbyggingsprosjekt med to eller fleire konsentrerte småhus eller meir enn fire bueiningar skal regulerast.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Maks %BYA er 30% for frittliggande småhus og 40% for konsentrerte småhus.  Mønehøgde og gesimshøgde skal ikkje vere over hhv. 9,0 og 7,0m.  Ark kan tillast i inntil 40% av bygget si fasadelengde, utan omsyn til gesimshøgde.  Garasjer kan ha maks BYA=50m <sup>2</sup> . Garasje kan ikkje ha meir enn ei etg, men i bratt terreng kan garasje likevel oppførast med underetasje. Garasjer skal normalt plasserast 7m frå køyrebane kant. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 4,5m frå vegkant dersom innkøyring er parallell med vegen.	

### 2.1.3 Fritidsbustadar – framtidig

Det er krav til reguleringsplan for alle område for fritidsbustadar med arealstatus framtidig. Plantype for dei forskjellige utbyggingssområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3
	BFR1, BFR2, BFR3, BFR4

Ved utarbeiding av reguleringsplan/reguleringsendring skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>I samband med reguleringsplan skal det fastsettast byggegrense mot sjøen. Det skal vere ope for ålmenn ferdsle langs sjøen. Langs sjøen kan det ikkje settast opp gjerde eller privatiserast på annan måte som hindrar ferdsle.</p> <p>Kommunen sine til ei kvar tid gjeldande føresegner/retningslinjer for fysisk utforming skal leggst til grunn ved utarbeiding av reguleringsplan.</p>	

### 2.1.4 Fritidsbustadar – noverande

Område for fritidsbustadar med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til fritidsbustadar, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye fritidsbustadar kan oppførast utan plankrav dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller der det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Det same gjeld ved tilbygging/påbygging på eksisterande bygg.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Maks BRA=100 m<sup>2</sup> pr. tomt, inkl. veranda, overdekt terrasse og anneks/uthus.</p> <p>Maks gesimshøgde er 4,5m, og maksimal mønehøgde er 6,0m over topp grunnmur. Grunnmuren skal vere lågast råd, og maks. 1,5m målt frå lågaste terrengnivå. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i eksisterande terreng.</p> <p>Plassering og utforming av nye bygg skal tilpassast eksisterande bygg, og ikkje vere nærare sjøen enn fastsett byggegrense.</p> <p>Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass pr. fritidsbustad.</p>	

### 2.1.5 Sentrumsføremål

I to avgrensa område innanfor sentrumsføremålet er det fastsett plankrav før nye byggetiltak kan settast i verk, jf. §3.2.2.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Innan sentrumsføremålet er det tillate med forretning, kontor, offentleg og privat tenesteyting, kjøpesenter, næring (småskala industriproduksjon, bensinstasjon, hotell, bevertning), sentrumsbustadar, idrettsanlegg,</p>	<p>Freda, verna eller bevaringsverdige bygg eller kulturmiljø skal vidareførast.</p> <p>Det kan opnast for fem etasjer på bygg der det etter ei konkret vurdering er forsvarleg.</p>

<p>samferdsleanlegg og grønstruktur.</p> <p>Innan sentrumsområdet skal det definerast område der det er tillate med detaljhandel utover grensa på 3000m<sup>2</sup> BRA i kjøpesenterforskrifta. Inntil oppdatert grense for detaljhandel er fastsett i seinare planprosess, skal føringar gitt i tettstadsanalyse frå 1999 og reguleringsplan RTK-0003 – Ørsta sentrum gjelde.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 2.1.6 Offentleg eller privat tenesteyting

I område merka BBH1-2 kan det etablerast nye barnehagar. Ved planlegging av barnehagar skal det leggst til rette for trygg tilkomst til friluftsområde.

I område merka BOP1-2 kan det etablerast offentleg tenesteyting.

Det er krav om reguleringsplan for alle område med arealstatus "framtidig".

Innan område for tenesteyting med arealstatus "noverande" kan eksisterande bygg vidareutviklast.

### 2.1.7 Fritids- og turismeføremål

Innan område merka BC kan eksisterande campingplass vidareutviklast i samsvar med bestemmelsar fastsett i reguleringsplan RTK-7303 Ose.

### 2.1.8 Næringsområde – framtidig

Det er krav om reguleringsplan for næringsområde med arealstatus "framtidig". Plantype for dei forskjellige utbyggingsområda går fram av tabellen under:

Områdeplan jf. pbl § 12-2	Detaljreguleringsplan jf. pbl §12-3*
	BN1, BN2, BN3

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Fornybare energikjelder skal vurderast for alle nye næringsområde.	Maks byggehøgd, utnyttingsgrad m.v. skal vurderast særskilt for den enkelte reguleringsplan med tanke på best mogleg terrengtilpassing og verknad for omgjevnadane.  Avkøyrsløysingar og vegsystem skal planleggast i samanheng for heile utbyggingsområdet.

### 2.1.9 Næringsbygg – noverande

Område for næringsbygg med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til næringsføremål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye næringsbygg kan oppførast utan plankrav dersom det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan. Det same gjeld tilbygg/påbygg på eksisterande bygg.

### 2.1.10 Idrettsanlegg

Innan område merka BA11 kan det etablerast hestesportanlegg med naudsynte baner, hallar, stallar, innhegningar osb. Hestesportanlegget kan ikkje byggast ut før det ligg føre ein godkjent detaljreguleringsplan.

### 2.1.11 Naust – framtidig

Innan område for naust kan det etablerast naust for oppbevaring av båt, reiskap og utstyr.

Det er krav til detaljreguleringsplan for alle område for naust med arealstatus framtidig.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningslinjer og bestemmelsar leggst til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Naust kan ikkje innreist for varig opphald.</p> <p>I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattingar, stampar eller hageflekkar. Lista er ikkje uttømande.</p> <p>Alle konstruksjonar under kote 2,72 skal dimensjonerast og utformast for å tåle påkjenningar ved stormflo.</p>	<p>Frittstående naust skal normalt ikkje vere større enn 40m<sup>2</sup> BYA. Ev. behov for større naust må avklarast i reguleringsplan.</p> <p>Naust kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), karnapp, pipe, leveggar, store vindauge og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.</p> <p>Maks. høgde mot sjøen skal ikkje overstige 5,5m. Naust skal ha saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, og mørk eller matt fargeverknad.</p>

### 2.1.12 Naust – noverande

Bestemmingane skal gjelde for naustområde med arealstatus noverande og ved ev. handsaming av dispensasjon for bygging av naust i LNF-område.

Naustområde med arealstatus noverande gjeld område som i dag er heilt eller delvis utbygde til naustføremål, men som ikkje har gjeldande reguleringsplan.

Nye naustbygg kan oppførast utan plankrav dersom det kan dokumenterast at dette ikkje vil vere til hinder for ei seinare regulering eller der det etter ei konkret vurdering ikkje er behov for å utarbeide reguleringsplan.

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Naust kan ikkje innreist for varig opphald.</p> <p>I naustområde skal det vere ope for fri ferdsle i strandsona. Uteområda rundt nausta kan ikkje privatiserast med ferdselshindringar (murar/gjerde), plattingar, stampar eller hageflekkar. Lista er ikkje uttømande.</p> <p>Naust skal ikkje vere større enn 40m<sup>2</sup> BRA.</p> <p>Naust kan ikkje ha takopplett (ark/kvist), karnappar, pipe, leveggar, store vindauge og andre element som ikkje er i samsvar med naustet sin funksjon.</p> <p>Maks mønehøgd skal ikkje overstige 5,5m. Naust skal ha saltak med mønevinkel mellom 27 og 42 grader, og mørk eller matt fargeverknad.</p> <p>Alle konstruksjonar lavare enn dimensjonerande stormflonivå skal dimensjonerast og utformast for å tåle påkjenningar ved stormflo.</p> <p>Det skal etablerast minimum ½ parkeringsplass pr. naust.</p>	

## 2.2. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Nye- eller vesentleg utviding av eksisterande offentlege vegar skal regulerast. For dei vegklassene der det er aktuelt, skal gang-/sykkelveg planleggast og byggjast samstundes med køyrevegen.

Nye vegar skal planleggast etter kommunen sine til ei kvar tid gjeldande retningsliner. Der kommunen ikkje har eigne retningsliner, skal Statens vegvesen sine handbøker leggst til grunn.

## 2.3. – GRØNTSTRUKTUR

### 2.3.1 Grønstruktur

Område for grønstruktur skal vere naturprega, men det kan gjerast tilretteleggingstiltak for opphald med. t.d. benkar gangstiar og enkle konstruksjonar knytt til friluftsliv.

Området G1 skal regulerast m.a. for å take i vare kulturminna før det kan gjerast tilretteleggingstiltak.

### 2.3.2 Naturområde

Innan naturområda er det viktige og svært viktige naturverdiar. Det er forbod mot tiltak etter pbl §1-6 – herunder tiltak knytt til landbruket. Det er heller ikkje tillate med andre tiltak som kan vere til skade for naturinteressene, slik som flatehogst, dyrking, drenering, treslagskifte m.v.

### 2.3.3 Friområde

Friområde kan opparbeidast med t.d. benkar/sittegrupper, gangvegar/-stiar, enkle konstruksjonar m.v., i samsvar med funksjonen til det enkelte område. Universell utforming skal leggst til grunn ved planlegginga.

### 2.3.4 Park

Offentlege parkar skal vere tilgjengelege for alle, og universell utforming skal leggst til grunn ved planlegginga.

## 2.4. – LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

### 2.4.1 LNF-område

Innan LNF-områda kan det berre gjevast løyve til bygging og frådelling i samband med tradisjonell stadbunden næring som har direkte tilknytning til landbruket.

### 2.4.2 LNF-område med spreidd busetnad

Innan LNF-område med spreidd busetnad kan det etablerast nye frittliggende småhus med ev. sekundærhusvære. Innan området LSB1 kan det totalt vere inntil 16 bustadhus. Husa skal førast opp etter følgjande retningslinjer og bestemningar:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
Maks BYA er 250m <sup>2</sup> inkl. garasje, uthus og parkering. Maks mønehøgd er 9,0m og maks gesimshøgd er 7,0m.  Ark kan tillatast i inntil 40% av bygget si fasadelengde, utan omsyn til gesimshøgd.  For garasjer er maks BYA=50m <sup>2</sup> , og kan ikkje ha meir enn ei etg. Der terrenget gjer det naudsynt kan garasje oppførast i to etg., men då med maks BYA=42m <sup>2</sup> . Garasjer skal normalt plasserast 7m frå vegkant. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 4,5m frå vegkant dersom innkøyring er parallell med vegen.	

## 2.5. – BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Området V1 (framtidig bruk og vern av sjø og vassdrag) skal planleggast i samband med ny reguleringsplan for Ørsta sentrum. Ev. tiltak i sjøområdet skal avklarast gjennom planen. Døme på aktuelle føremål er marina eller liknande.

I Ørstafjorden, område V, inngår føremåla ferdsle, fiske, friluftsliv og naturområde. Det kan ikkje etablerast akvakulturanlegg.

Det kan ikkje gjennomførast tiltak i sjø eller sjønære areal som er til ulempe eller skade for ankringsplassar, sjømerke, navigasjonsinretningar osb. utan at dette er avklara med rette mynde.

Tiltak i sjø skal handsamast etter havne- og farvannsloven.

### §3. OMSYNSSONER

#### 3.1. FARESONER

##### 3.1.1 Rasfare

Innanfor omsynssone merka **H310\_1** kan det vere rasfare (snø og steinsprang) jf. temakart for naturfare. Faktisk rasfarenivå og eventuelle sikringstiltak må avklarast i samband med byggesøknad eller reguleringsplan.

##### 3.1.2 Flaumfare

Areal innan omsynssone merka **H320\_1** er utsett for flaumfare eller kjellarflaum jf. temakart for naturfare. Sikringstiltak eller vilkår må avklarast i samband med byggesøknad eller reguleringsplan.

Omsynssone **H320\_2** omfattar 20 m tryggleikssone langs mindre elvar og bekkar. Det kan ikkje førast opp bygg/anlegg innan denne sona utan at det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik.

Byggeareal i strandsona skal vurderast i høve NGI-rapport 20110232-00-1-R – Ørsta kommune - Flodbølger etter skred frå Åknes (berekning av oppskylling). Nye bygg skal vere sikre etter krava i byggeteknisk forskrift.

Dimensjonerande stormflonivå for Ørsta kommune skal leggjast til grunn ved regulering og utbygging. Ombygging av eksisterande bygg som ligg lågare enn dette må vurderast særskilt.

##### 3.1.3 Lausmasseras/Ustabil grunn

Areal innan omsynssone merka **H310\_2** kan vere utsett for ustabil byggegrunn eller lausmasseras jf. temakart for naturfare. Grunnstabiliteten og rasfare må vurderast ved regulering eller utbygging.

##### 3.1.4 Brann- og eksplosjonsfare

Innan omsynssone **H350\_1** er det arealmessige avgrensingar for å sikre omgjevnadane rundt anlegg som oppbevarer eksplosjonsfarlege stoff. Etablering av tiltak innan denne sona skal vurderast særskilt opp imot bestemmingane om tryggleiksavstand for det aktuelle tiltaket jf. *Forskrift 26. juni 2002 nr. 922 om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff (eksplosivforskrifta)*. Verksemda som driv eksplosivanlegget skal kontaktast.

Aktuelle tryggleiksavstandar: Offentleg veg, kai m.m = 320m. Bustadhus = 480m. Alle objekt (institusjon, skule, barnehage, forsamlingslokale osb.) = 960m.

##### 3.1.5 Høgspenningsanlegg

Innan omsynssone **H370\_1** er det strålingsfare frå høgspenningsanlegg. Ved utbygging/regulering innan denne sona må faktisk strålingsnivå dokumenterast i høve den aktuelle utbygginga.

#### 3.2. OMSYNSSONER

##### 3.2.1 Omsyn landbruk (H510)

Omsynssone **H510\_1** omfattar samanhengande landbruksareal utanfor tettstadsgrensa som er viktige for landbruksproduksjon. I desse områda skal omsynet til landbruksinteressene ha særskilt prioritet.

##### 3.2.2 Omsyn friluftsliv (H530)

Omsynssone **H530\_1** – omfattar viktige lokale og regionale friluftssinteresser og har funksjon som nærfriluftsområde. I desse områda skal omsynet til friluftssinteressene ha særskilt prioritet. Det kan

ikkje gjennomførast tiltak som kjem i vesentleg konflikt med friluftssinteressene. Dersom det vert gjeve løyve til tiltak som medfører ulemper for friluftssinteressene, skal det vurderast avbøtande tiltak.

### 3.2.3 Bevaring av naturmiljø (H560)

Omsynssone **H560\_1** omfattar del av tilføringsområdet for hjortetrekket i Furene, som har regional verdi. I dette området skal viltinteressene knytt til hjortetrekket ivaretakast.

### 3.2.4 Bevaring av kulturminne (H570)

Omsynssone **H570\_1** omfattar sikringssoner rundt kjende automatisk freda kulturminne. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Før kommunen tek stilling til tiltak skal Fylkeskonservatoren høyrast.

Omsynssone **H570\_2** omfattar viktige nyare tids kulturminne og kulturmiljø. Kulturminneinteressene skal ivartakast ved utarbeiding av reguleringsplan eller vurderast særskilt i samband med byggjesøknad. Før kommunen tek stilling til nybygg, ombygging eller riving, skal planane sendast Fylkeskonservatoren for uttale.

Omsynssone **H570\_3** omfattar kalkgruva og kalkommen i Hovdebygda. Det kan ikkje gjerast tiltak som er til skade eller ulempe for kulturminna. Det kan likevel gjerast tilretteleggingstiltak i samsvar med underliggende føremål for å gjere kulturminna tilgjengelege.

## 3.3. BANDLEGGINGSSONE

### 3.3.1 Bandlagt etter lov om naturvern

Området innan omsynssone **H720\_1** er verna gjennom "Forskrift om vern av Raudøya som landskapsvernområde med plantelivsfreding".

Området innan omsynssone **H720\_2** er verna gjennom "Forskrift om vern av Raudøya som naturreservat".

Området innan omsynssone **H720\_3** er verna gjennom "Forskrift om verneplan for edellauvskog i Møre og Romsdal, vedlegg 31 – freding av Skorgeura naturreservat".

### 3.3.2 Bandlegging etter lov om kulturminne

Areal innan omsynssone **H730\_1** er bandlagt etter lov om kulturminne – automatisk freda kulturminne.

Areal innan omsynssone **H730\_2** er bandlagt etter lov om kulturminne. Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerlig bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep.

Alle inngrep i grunnen eller andre inngrep som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Ev. søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyresmakt (Riksantikvaren) i god tid før arbeidet er planlagt sett i gong.

### 3.3.3 Bandlegging for regulering etter PBL

Område merka **H710\_1** er planleggingssoner i dagen kring framtidige trasear for kryssing av Ørstafjorden. Desse områda er bandlagde inntil ny kommunedelplan eller reguleringsplan for vegtrase ligg føre.

Område merka **H710\_2** er planleggingssoner i dagen kring framtidig trase for Torvmyrvegen. Desse områda er bandlagde inntil ny kommunedelplan eller reguleringsplan ligg føre.

## 3.4. SIKRINGSSONE

Området **H130\_1** omfattar høgderestriksjonar knytt til Ørsta-Volda lufthamn - Hovden. Ved regulering eller utbygging innan dette området må avstanden til høgderestriksjonsplanet vurderast særskilt. Byggverk eller konstruksjonar kan ikkje bryte høgderestriksjonsplanet.

Innan omsynssone **H190\_1** skal det naturlege skogsbildet ivaretakast og flatehogst er ikkje tillate. Hogst i kulturskog kan likevel skje i horisontale striper med maks breidde slik det går fram av fig. 25, jf. NGI-rapport 20120078-01-R, kap. 6. Skogsvegar skal utførast slik at overvatnet ikkje fører til fare for erosjon og ras, jf. vegleiar Skogsveger og skredfare, ISBN: 978-82-7333-178-6, August, 2011. Plukkhogst i naturskog er tillate, så lenge det ikkje endrar skogsbildet.

### 3.5. GJENNOMFØRINGSSONE

#### 3.5.1 Krav om samla planlegging

Innan omsynssone merka **H810\_1** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda BOP1, B12 og BBH2.

Innan omsynssone merka **H810\_2** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda BOP2, B og del av B15.

Innan omsynssone merka **H810\_3** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for områda del av B15.

Innan omsynssone merka **H810\_4** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for å ivareta kulturminneinteressene innan området.

Innan omsynssone merka **H810\_5** skal det utarbeidast samla reguleringsplan for å ivareta kulturminneinteressene innan området. Verneplan for Kyrkjegata (RTK-9105) skal gjelde fram til ny plan ligg føre.

#### 3.5.2 Område for fornying

Innan omsynssone **H830\_1 og 2** – fornying, kan det ikkje gjennomførast tiltak etter pbl §1-6 før det ligg føre ny reguleringsplan.

### 3.6. DETALJERINGSSONE

#### 3.6.1 Reguleringsplan skal vidareførast

Område der gjeldande planar skal vidareførast uendra er viste med omsynssoneskravur og nummerering i plankartet. Bestemmelsar gitt i kommunedelplanen gjeld ikkje for desse områda, men skal leggst til grunn ved ev. reguleringsendringar.

Kva planar som er heilt eller delvis vidareførte eller oppheva går fram av "oversikt over reguleringsplanar" (vedlegg).

### 3.7. FØRESEGNOMRÅDE

Område merka **#1** (tettstadgrense), er ei langsiktig grense for utvikling av tettstaden. Innanfor grensa er utbyggingsomsyna gitt større vekt enn landbruksomsyna. Område som er avsett til LNF-føremål skal likevel ikkje takast i bruk til utbyggingsføremål før ny planrevisjon viser at det er naudsynt.

Område merka **#2** er planleggingszone for kryssing av Ørstafjorden med tunnel. Denne sona skal følgjast opp gjennom seinare planlegging ved kommunedelplan eller reguleringsplan. Restriksjonar knytt til sona gjeld berre tiltak under bakken som kan kome i konflikt med tunnel.

Område merka med **#3** har krav om arkeologisk utgraving jf. krav i gjeldande reguleringsplanar.

Område merka **#4** er område der det er tillete med detaljhandel jf. *"Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder"* og *"regional delplan for senterstruktur"*.

---

Stein Aam  
-ordfører-

---

Wenche Solheim  
- rådmann-

Vedlegg: Oversikt over reguleringsplanar

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
1	RTK-0607	Fv. 47 Berkneset - Steinnesstranda	X			
2	RTK-0901	Fv. 47 Indre Steinnes	X			
3	RTK-9808	Eiksundsambandet – Steinnesstranda-Sørheim-Vikaura	X			
4	RTK-0710	Vikaura småbåthamn	X			
5	RTK-0909	Klubben massetak	X			
6	RTK-0912	Digernes gnr/bnr 59/8, 38, 4 og 5 (Møre dykkerservice)	X			
7	RTK-8901	Skytebane Sollidalen	X			
8	RTK-9809	Eiksundsambandet – Hovdevatnet-Furene	X			
9	RTK-0501	Flyplassområdet	X			
10	2011006	Hovden næringsområde	X			
11	RTK-0401-A	Hovdebygda barnehage	X			
-	RTK-8422	Naustområde Hovdestranda			X	
12	RTK-0402	Hovden Skule Enokmarka	X			
13	RTK-7308	Sjømyrane	X			
14	RTK-9605	Reg-ending Hovdebygda omr. B8-F1	X			
15	RTK-0804	MVE – delar av Hovdebygda sentrum	X			
16	RTK-9201	Ivartunet	X			
	RTK-9610	Ivartunet vest			X	Jf. LNF-område
17	RTK-0902	Hovdebygda bedehus	X			
18	RTK-0504	Flyplassområdet mve gnr/bnr 52/3	X			
19	RTK-9710	Mos-ola-marka	X			
20	RTK-8715	Flyplassområdet med delar av Hovdebygda		X		Opphevast innan område til LNF, B4, BN2, BN3
21	RTK-0608B	Leitemarka	X			
22	RTK-0005	Rystemarka		X		Opphevar smal stripe langs B4
23	RTK-7917	Olafjøra	X			
24	RTK-7505	Rystelandet		X		Opphevast innan BN3
25	RTK-7913	Naustområde Bogafjøra	X			
26	RTK-0704	Rystefeltet - Osmarka		X		Opphevast innan område B7 og B16
-	22091976	Ose – Osborg			X	Opphevast jf. område B6
27	20090001	Osmarka 2 – endring av Ose-Osborg	X			
28	RTK-0204	Bustadområde Ose vest om Osholen	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
29	RTK-0208-A	Nedre Ose	X			
30	2010006	Ose vest om Osholen	X			
31	RTK-7303	Ose		X		Opphevast jf. område BBH1, B8, B9, BC og BFT
32	RTK-2002	Osstranda	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
33	2011001	Ose- Næringsområde ved Melsvegen	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
34	RTK-8108_B	Osøyrane	X			
35	RTK-9708	Melsgjerda	X			
36	RTK-9804	Mosflatene		X		Sørlege delen vidareførast saman med KDP. Opphevast langs ny veglinje. Næringsområdet vidareførast uendra.
37	20090011	Mo Dalevegen 74 og 76	X			
38	RTK-0911	Smiebakkane	X			
39	RTK-0109	Velle og idrettsparkområdet	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
40	RTK-9902	Øvre Mo / Mosbakkane	X			
41	20090002	Øvre Mo BK1	X			
42	20090003	Øvre Mo BK2	X			
43	RTK-0705	Øvre Mo/Mosbakkane reguleringsendring	X			
44	RTK-8809	Mosmarka 1	X			
45	RTK-9404	Mosmarka 2	X			
46	RTK-8910	Gravplass Askjellhaugen	X			
47	RTK-9203	Gravplass, P-plass, Krematorie Askjellhaugen	X			
48	RTK-9305-1	Turski og trimløype langs Rossåa		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B13
49	RTK-9211	Utstillingsplass/Hestesportanlegg Daleteigane		X		Opphevast med unntak av delen som omfattar turløype langs Rossåa
50	RTK-8722	Velle - Engeset - Mo		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B13
51	RTK-0903	Engeset - Blokka	X			
52	RTK-7401	MVE Vallabøen 3	X			
53	RTK-8103	Håkonsgata-Engesetvegen-Skytjeåa	X			
54	RTK-8412	Reg.endring Hetlandfeltet	X			
55	RTK-9701	Reg.endring ved Skytjeåa gnr/bnr 16/47, 80, 160	X			
56	RTK-0604-B	Støylevegen – gnr/bnr 52/3 m.fl.	X			
57	RTK-7903	Støylevegen-Vallageila-Skytjeåa-Gamlevegen	X			Gjeld vidare, men med tillegg omsynssone for kulturminne

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
58	RTK-0203	Lødetomta – Bakkolamarka			X	Jf. omsynssone H830_2
59	RTK-7502	Ørsta sentrum, aust for Ivar Aasen gata		X		Gjeld saman med KDP jf. området BS, opphevast jf. område B og H810_5. Tillegg omsynssone for kulturminne i Gamlevegen
60	RTK-7812	Bebyggelsesplan for Ørsta rådhus	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
61	RTK-0916	Mørebiltomta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
62	2010007	Endring AMFI Ørsta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
63	RTK-0003	Ørsta sentrum	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
64	RTK-0603	Ørsta sentrum – Sjøbrauta, MVE	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
65	RTK-0003-H	Ørsta sentrum – reguleringsendring gangveg	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
66	RTK-9105	Verneplan for del av Kyrkjegata			X	Gjeld saman med kommunedelplanen, men det er føresett ny reguleringsplan jf. H810_5
67	RTK-7608	Garvargata-Vikeelva-Håkonsgata		X		Oppheva jf. H810_4
68	RTK-9907	Garvargata/Vikegeila	X			
69	RTK-0907	Vikebøen	X			
70	RTK-7601	Kyrkjegarden-Haugegjerdet		X		Opphevast jf. middelalderkyrkjegarden
71	RTK-0906	Haugegjerdet	X			
72	RTK-1953	Vallabøen 2			X	
73	RTK-7306	Reg.endring forretningstomt Håkonsgata/Heggjadalen			X	
74	RTK-8406	Bustadtomt på gnr/bnr 15/6			X	
75	RTK-7203	Vallabøen	X			
76	2011007	Fonnavagen 21	X			
77	20090005	Vallabøen 3 - MVE	X			
78	RTK-7607	Vik - Vinjevoll		X		Opphevast jf. områda B15, B og BOP3
79	RTK-0201	Bebyggelsesplan Prestegardsjorda/-Marka	X			
80	20090007	Prestegardsmarka - Ørsta	X			
81	RTK-0206	Prestegardsjorda	X			
82	RTK-8109	Farkvammen	X			
83	RTK-9806	Planteskuletomta	X			
84	RTK-0505-B	Vik-Vinjevoll gnr/bnr 13/4 og 14/23	X			
85	RTK-8310	Mork-Vinjevoll	X			
	RTK-8306	Fonnvern Vinjevoll			X	
86	RTK-0602-C	Prestebustaden Ørsta sentrum gnr/bnr 14/15 m.fl.	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
87	RTK-0506	Vinjevoll-Mork – Vegsystem del B	X			
88	RTK-0709	Vinjevoll-Mork MVE gnr/bnr 14/23 m.fl.	X			
89	RTK-9703	Garvargata-Morkabrua	X			
90	RTK-0404-B	Strandgata 1-17			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS, sjølinja opphevast.
91	RTK-8802	Morkaneset-Haldeplassen-Grepa		X		Opphevast jf. områda BN, B , BUN og BS (sjølina og Stømpeneset)
92	RTK-9003	Reg.endring aust for Trico-bygget			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
93	RTK-0601	Strandgata 38-40 Murbil			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
94	RTK-9613	Reg.endring for gnr/bnr 12/45 og 46 - Morkaneset	X			
95	RTK-8801	Morkaneset-Skorgebrua		X		Opphevast jf. områda BN3, BUN3, GF og BUN4
96	RTK-8814-B	Sætrebakkane	X			
97	RTK-8513	Industriområde Skorgeura	X			
98	RTK-8313-A	Bustadfelt Skorgeura		X		Opphevar øvre delar (ikkje utbygde)
99	RTK-0507	Skorgeura industriområde - utviding	X			
100	20090006	Skorgeura naust	X			
101	RTK-0910	Nipehyttene	X			
102	PK-7312	Hytteområde Flesjen		X		Opphevast jf. området BFR1
103	RTK-0915	Bustadfelt Håvoll-Halse	X			
104	RTK-9614	Skuleområde Fiamarka	X			
105	RTK-8612	Utviding Industriområde – Grøvik Verk	X			
106	RTK-8210	Håvoll sentrum	X			
107	RTK-8419-2	Naustområde gnr/bnr 3/1	X			
108	2010008	ME – Bustadfelt Grøvik	X			
109	RTK-9801	Bustadfelt Grøvik	X			
110	RTK-9202	Rjånes friluftsområde		X		Opphevast jf. områda BFR3 og BUN6
111		Detaljreguleringsplan for E39 Ose - Osborg	X			
112	2010001	Detaljreguleringsplan for E39 Lianeset - Liadal	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
1	RTK-0607	Fv. 47 Berkneset - Steinnesstranda	X			
2	RTK-0901	Fv. 47 Indre Steinnes	X			
3	RTK-9808	Eiksundsambandet – Steinnesstranda-Sørheim-Vikaura	X			
4	RTK-0710	Vikaura småbåthamn	X			
5	RTK-0909	Klubben massetak	X			
6	RTK-0912	Digernes gnr/bnr 59/8, 38, 4 og 5 (Møre dykkerservice)	X			
7	RTK-8901	Skytebane Sollidalen	X			
8	RTK-9809	Eiksundsambandet – Hovdevatnet-Furene	X			
9	RTK-0501	Flyplassområdet	X			
10	2011006	Hovden næringsområde	X			
11	RTK-0401-A	Hovdebygda barnehage	X			
-	RTK-8422	Naustområde Hovdestranda			X	
12	RTK-0402	Hovden Skule Enokmarka	X			
13	RTK-7308	Sjømyrane	X			
14	RTK-9605	Reg-ending Hovdebygda omr. B8-F1	X			
15	RTK-0804	MVE – delar av Hovdebygda sentrum	X			
16	RTK-9201	Ivartunet	X			
	RTK-9610	Ivartunet vest			X	Jf. LNF-område
17	RTK-0902	Hovdebygda bedehus	X			
18	RTK-0504	Flyplassområdet mve gnr/bnr 52/3	X			
19	RTK-9710	Mos-ola-marka	X			
20	RTK-8715	Flyplassområdet med delar av Hovdebygda		X		Opphevast innan område til LNF, B4, BN2, BN3
21	RTK-0608B	Leitemarka	X			
22	RTK-0005	Rystemarka		X		Opphevar smal stripe langs B4
23	RTK-7917	Olafjøra	X			
24	RTK-7505	Rystelandet		X		Opphevast innan BN3
25	RTK-7913	Naustområde Bogafjøra	X			
26	RTK-0704	Rystefeltet - Osmarka		X		Opphevast innan område B7 og B16
-	22091976	Ose – Osborg			X	Opphevast jf. område B6
27	20090001	Osmarka 2 – endring av Ose-Osborg	X			
28	RTK-0204	Bustadområde Ose vest om Osholen	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
29	RTK-0208-A	Nedre Ose	X			
30	2010006	Ose vest om Osholen	X			
31	RTK-7303	Ose		X		Opphevast jf. område BBH1, B8, B9, BC og BFT
32	RTK-2002	Osstranda	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
33	2011001	Ose- Næringsområde ved Melsvegen	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
34	RTK-8108_B	Osøyrane	X			
35	RTK-9708	Melsgjerda	X			
36	RTK-9804	Mosflatene		X		Sørlege delen vidareførast saman med KDP. Opphevast langs ny veglinje. Næringsområdet vidareførast uendra.
37	20090011	Mo Dalevegen 74 og 76	X			
38	RTK-0911	Smiebakkane	X			
39	RTK-0109	Velle og idrettsparkområdet	X			Delar gjeld saman med KDP jf. området BS
40	RTK-9902	Øvre Mo / Mosbakkane	X			
41	20090002	Øvre Mo BK1	X			
42	20090003	Øvre Mo BK2	X			
43	RTK-0705	Øvre Mo/Mosbakkane reguleringsendring	X			
44	RTK-8809	Mosmarka 1	X			
45	RTK-9404	Mosmarka 2	X			
46	RTK-8910	Gravplass Askjellhaugen	X			
47	RTK-9203	Gravplass, P-plass, Krematorie Askjellhaugen	X			
48	RTK-9305-1	Turski og trimløype langs Rossåa		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B12
49	RTK-9211	Utstillingsplass/Hestesportanlegg Daleteigane		X		Opphevast med unntak av delen som omfattar turløype langs Rossåa
50	RTK-8722	Velle - Engeset - Mo		X		Opphevast jf. områda BOP1, BBH2 og B12
51	RTK-0903	Engeset - Blokka	X			
52	RTK-7401	MVE Vallabøen 3	X			
53	RTK-8103	Håkonsgata-Engesetvegen-Skytjeåa	X			
54	RTK-8412	Reg.endring Hetlandfeltet	X			
55	RTK-9701	Reg.endring ved Skytjeåa gnr/bnr 16/47, 80, 160	X			
56	RTK-0604-B	Støylevegen – gnr/bnr 52/3 m.fl.	X			
57	RTK-7903	Støylevegen-Vallageila-Skytjeåa-Gamlevegen	X			Gjeld vidare, men med tillegg omsynssone for kulturminne

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
58	RTK-0203	Lødetomta – Bakkolamarka			X	Jf. omsynssone H830_2
59	RTK-7502	Ørsta sentrum, aust for Ivar Aasen gata		X		Gjeld saman med KDP jf. området BS, opphevast jf. område B og H810_5. Tillegg omsynssone for kulturminne i Gamlevegen
60	RTK-7812	Bebyggelsesplan for Ørsta rådhus	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
61	RTK-0916	Mørebiltomta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
62	2010007	Endring AMFI Ørsta	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
63	RTK-0003	Ørsta sentrum	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
64	RTK-0603	Ørsta sentrum – Sjøbrauta, MVE	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
65	RTK-0003-H	Ørsta sentrum – reguleringsendring gangveg	X			Gjeld saman med KDP jf. området BS
66	RTK-9105	Verneplan for del av Kyrkjegata			X	Gjeld saman med kommunedelplanen, men det er føresett ny reguleringsplan jf. H810_5
67	RTK-7608	Garvargata-Vikeelva-Håkonsgata		X		Oppheva jf. H810_4
68	RTK-9907	Garvargata/Vikegeila	X			
69	RTK-0907	Vikebøen	X			
70	RTK-7601	Kyrkjegarden-Haugegjerdet		X		Opphevast jf. middelalderkyrkjegarden
71	RTK-0906	Haugegjerdet	X			
72	RTK-1953	Vallabøen 2			X	
73	RTK-7306	Reg.endring forretningstomt Håkonsgata/Heggjadalen			X	
74	RTK-8406	Bustadtomt på gnr/bnr 15/6			X	
75	RTK-7203	Vallabøen	X			
76	2011007	Fønnavagen 21	X			
77	20090005	Vallabøen 3 - MVE	X			
78	RTK-7607	Vik - Vinjevoll		X		Opphevast jf. områda B15, B og BOP3
79	RTK-0201	Bebyggelsesplan Prestegardsjorda/-Marka	X			
80	20090007	Prestegardsmarka - Ørsta	X			
81	RTK-0206	Prestegardsjorda	X			
82	RTK-8109	Farkvammen	X			
83	RTK-9806	Planteskuletomta	X			
84	RTK-0505-B	Vik-Vinjevoll gnr/bnr 13/4 og 14/23	X			
85	RTK-8310	Mork-Vinjevoll	X			
	RTK-8306	Fonnvern Vinjevoll			X	
86	RTK-0602-C	Prestebustaden Ørsta sentrum gnr/bnr 14/15 m.fl.	X			

NR.	PlanID	Plannamn	Vidareføring			Kommentar
			Heile	Delar	Opphevast	
87	RTK-0506	Vinjevoll-Mork – Vegsystem del B	X			
88	RTK-0709	Vinjevoll-Mork MVE gnr/bnr 14/23 m.fl.	X			
89	RTK-9703	Garvargata-Morkabrua	X			
90	RTK-0404-B	Strandgata 1-17			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS, sjølinja opphevast.
91	RTK-8802	Morkaneset-Haldeplassen-Grepa		X		Opphevast jf. områda BN, B , BUN og BS (sjølina og Stømpeneset)
92	RTK-9003	Reg.endring aust for Trico-bygget			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
93	RTK-0601	Strandgata 38-40 Murbil			X	Gjeld saman med KDP jf. området BS
94	RTK-9613	Reg.endring for gnr/bnr 12/45 og 46 - Morkaneset	X			
95	RTK-8801	Morkaneset-Skorgebrua		X		Opphevast jf. områda BN3, BUN3, GF og BUN4
96	RTK-8814-B	Sætrebakkane	X			
97	RTK-8513	Industriområde Skorgeura	X			
98	RTK-8313-A	Bustadfelt Skorgeura		X		Opphevar øvre delar (ikkje utbygd)
99	RTK-0507	Skorgeura industriområde - utviding	X			
100	20090006	Skorgeura naust	X			
101	RTK-0910	Nipehyttene	X			
102	PK-7312	Hytteområde Flesjen		X		Opphevast jf. området BFR1
103	RTK-0915	Bustadfelt Håvoll-Halse	X			
104	RTK-9614	Skuleområde Fiamarka	X			
105	RTK-8612	Utviding Industriområde – Grøvik Verk	X			
106	RTK-8210	Håvoll sentrum	X			
107	RTK-8419-2	Naustområde gnr/bnr 3/1	X			
108	2010008	ME – Bustadfelt Grøvik	X			
109	RTK-9801	Bustadfelt Grøvik	X			
110	RTK-9202	Rjånes friluftsområde		X		Opphevast jf. områda BFR3 og BUN6
111		Detaljreguleringsplan for E39 Ose - Osborg	X			
112	2010001	Detaljreguleringsplan for E39 Lianeset - Liadal	X			

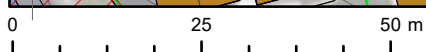
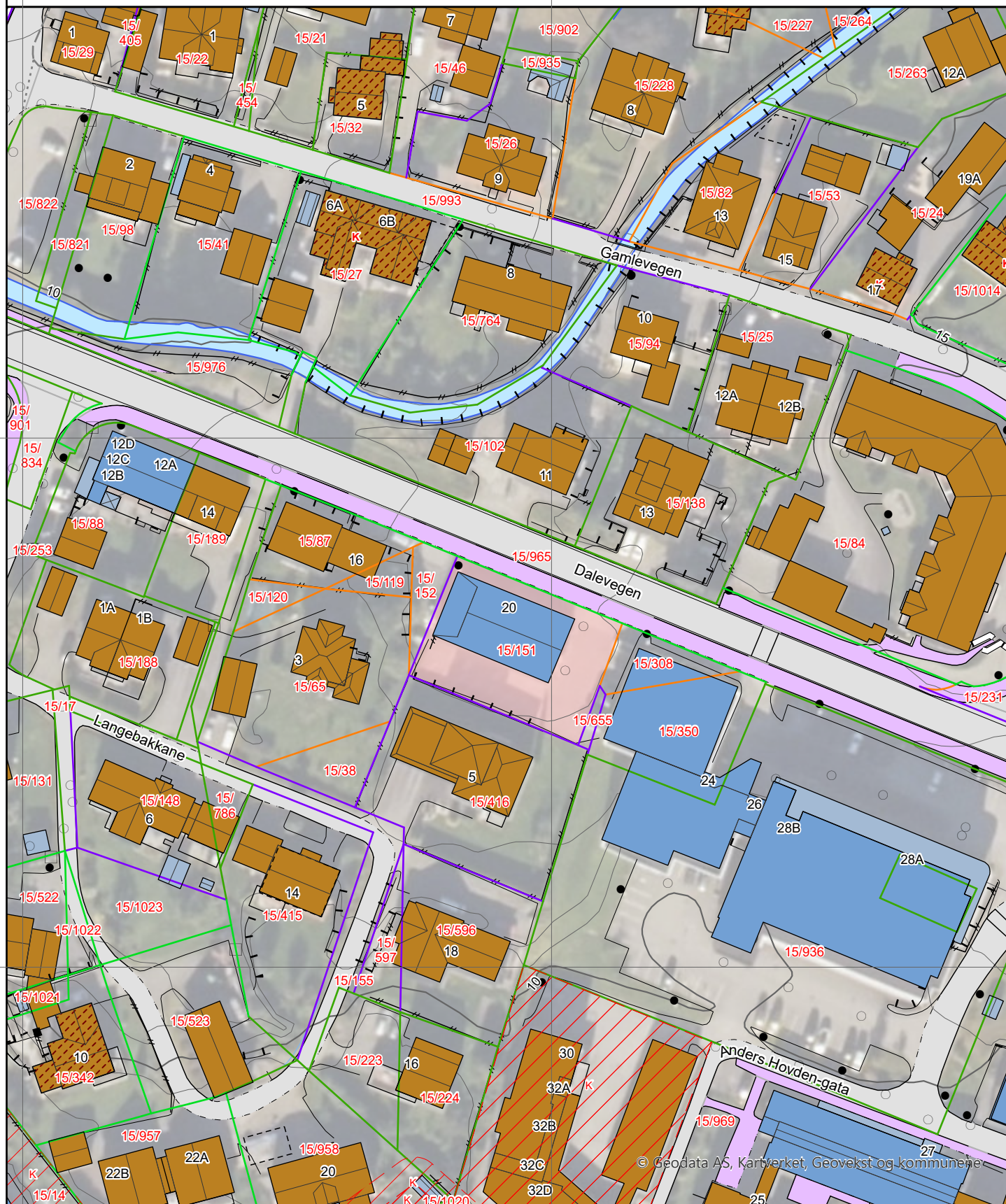
Kommune: 1520 Ørsta  
Eiendom: 1520/15/151/0/0

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 10.4.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommuner

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

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- Punktfeste










0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst - 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

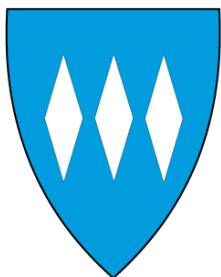
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### 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



## Ørsta kommune

Org.nr.: 939 461 450

Telefon: 70 04 97 00

E-post: [postmottak@orsta.kommune.no](mailto:postmottak@orsta.kommune.no)

Utskriftsdato: 13.04.2026

## Meklaropplysningar

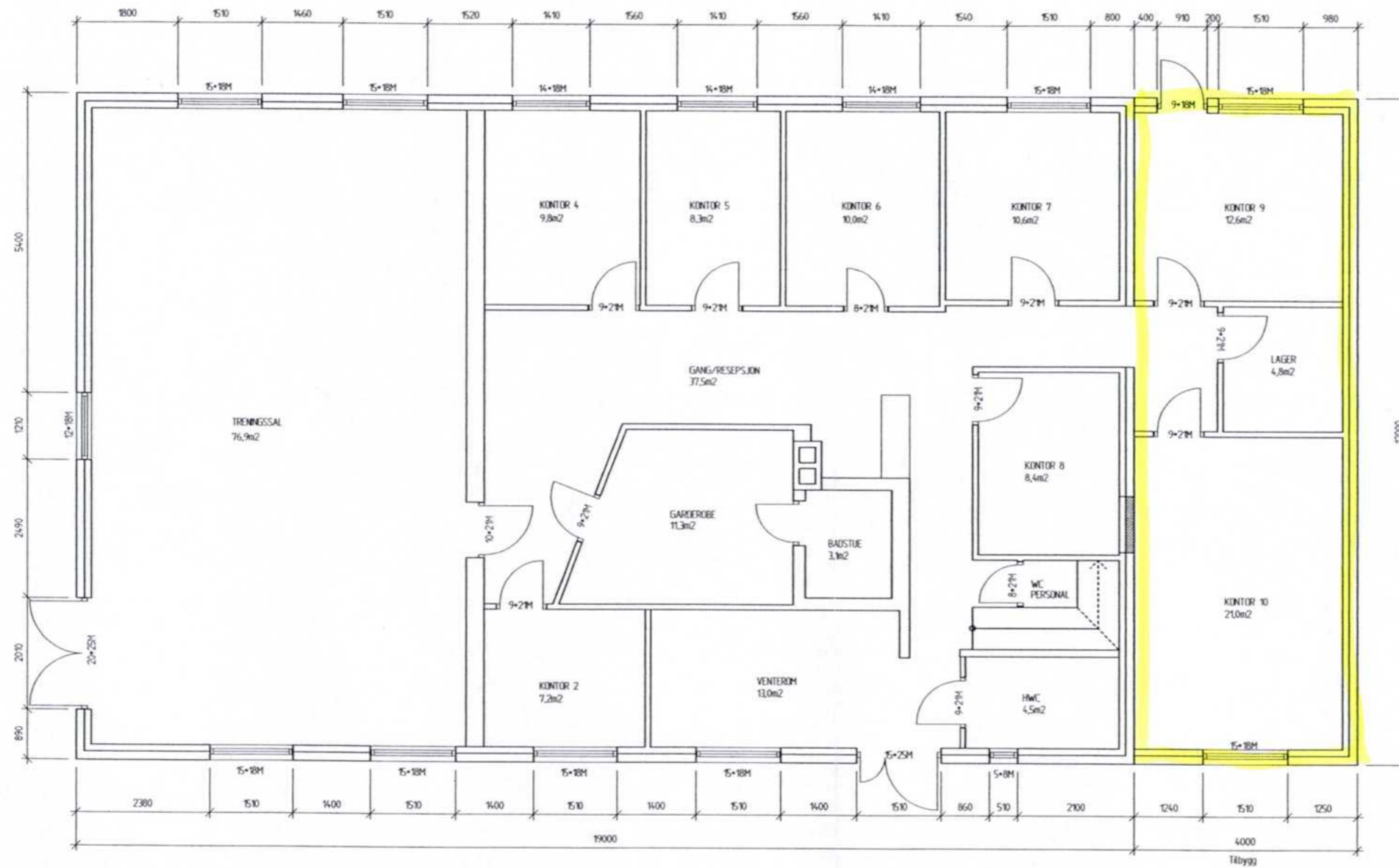
<b>Kommunenr.</b>	1520	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	151	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Dalevegen 20, 6153 ØRSTA								

## Godkjende bygningsteikningar

Det som er av godkjende bygningsteikningar i kommunen sitt arkiv vert levert på pdf format	<input checked="" type="checkbox"/>
Godkjende bygningsteikningar eksisterar ikkje i kommunen sitt arkiv	<input type="checkbox"/>
<b>Kommentar</b>	

*Kommunen tek atterhald om at det kan vere avvik i våre register i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som vert oppgitt i samband med eigedomsførespurnadar.*





Planen er godkjent i samsvar med krav og vilkår i  
 Byggesak nr. 0019/00  
 etter byggesaksloven og vedtak av  
 Byggesaksrådet. Vedtak skal alltid være til stede på  
 plan. 27.03.00  
 E. P. Oye  
 Byggesaksbyrå i Ørsta

TEGN.NR. 339-12-01 Rev.index -

TITTEL PLAN HOVEDTG.

TEGNINGSGRUNNLAG

- ▷ DOKUMENTASJONSTEGNING
- ▷ ARBEIDSTEGNING
- ▷ ANBOBESTEGNING
- ▷ BYGGMELDINGSTEGNING
- ▷ FORELØPIG TEKNING

Rev. nr.	Kr.	Sign.	Dato

A	ARKITEKT	Anders Digeres AS
B	BYGGETEKNIKK	Anders Digeres AS
E		
V		

**ODIGERNES**  
 Anders Digeres AS

**ØRSTA FYSKALISKE INSTITUTT AS**  
 TILBYGG

Nils Erling Nupen  
 Gar 15, Bjar 151/271/301 - Ørsta Kommune

Tittel **PLAN HOVEDTG. TILBYGG**

Tegn.	Kontr.	Sign.
O.R.		
Filnavn	MÅ	Dato
F:\tekn\339-12-01	1:100	02.11.99
Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
339	339-12-01	-



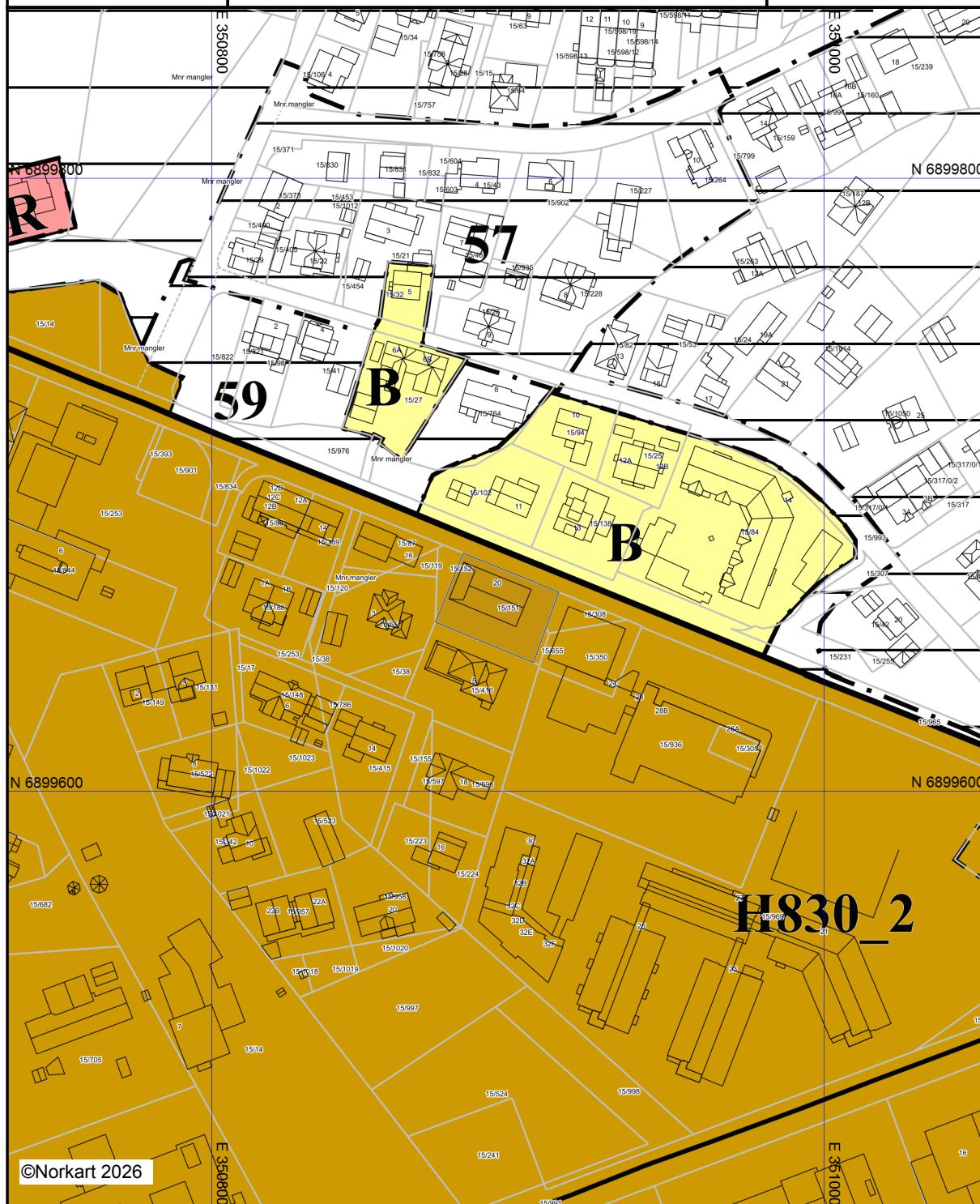
Ørsta kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 15/151  
Adresse: Dalevegen 20  
Utskriftsdato: 10.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Fornyelse
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Kraftledning

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Fjernveg - framtidig
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
- Ahc**  Kommune(del)plan - påskrift

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 15, Bruksnr 151	<b>Kommune:</b>	1520 Ørsta
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	206 Valla-Marka
<b>Veiadresse:</b>	Dalevegen 20, gatenr 1800 6153 Ørsta	<b>Valgkrets:</b>	1 Sentrum Krins
		<b>Kirkesogn:</b>	8020301 Ørsta
		<b>Tettsted:</b>	6081 Ørsta

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Storåker	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	22.12.1949	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	833,3 kvm	<b>Skyld:</b>	0,06		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning: 20.12.2012	Avgiver	1520/15/271	-15,9
	Matrikkelført: 17.12.2012	Avgiver	1520/15/309	-54,4
		Mottaker	1520/15/151	70,3
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 27.11.2012	Avgiver	1520/15/152	-9,9
	Matrikkelført: 26.03.2014	Berørt	1520/15/87	0,0
		Berørt	1520/15/151	0,0
		Mottaker	1520/15/965	9,9
Annen forretningstype	Forretning: 27.11.2012	Berørt	1520/15/151	0,0
	Matrikkelført: 26.03.2014	Berørt	1520/15/152	0,0
		Berørt	1520/15/308	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 27.11.2012	Avgiver	1520/15/151	-54,4
	Matrikkelført: 26.03.2014	Berørt	1520/15/152	0,0
		Berørt	1520/15/308	0,0
		Mottaker	1520/15/965	54,4
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: 27.11.2012	Avgiver	1520/15/308	-43,0
	Matrikkelført: 26.03.2014	Berørt	1520/15/151	0,0
		Berørt	1520/15/350	0,0
		Mottaker	1520/15/965	43,0
Grensejustering	Forretning: 09.08.1994	Avgiver	1520/15/151	-80,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1520/15/102	80,0
Skylddeling	Forretning: 17.11.1973	Avgiver	1520/15/151	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1520/15/655	0,0
Skylddeling	Forretning: 22.12.1949	Avgiver	1520/15/70	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1520/15/151	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Annen kontorbygning (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dalevegen 20	Annet enn bolig	355,0				

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	355,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	355,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10225507			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				251,0	251,0				
H02				104,0	104,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |                                                         |                                                     |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

#### Hjelpelinjer

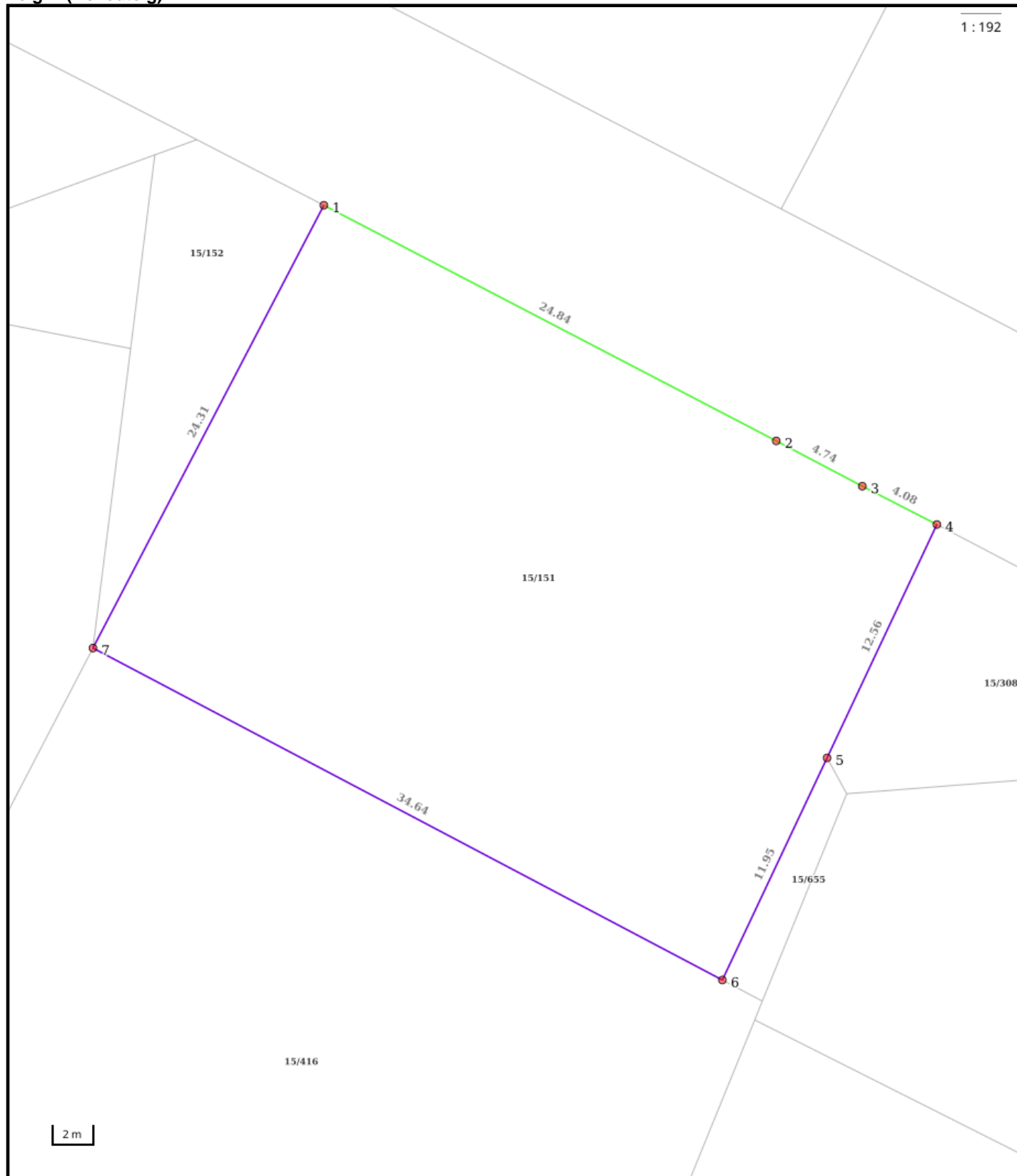
- |                                                |                          |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant                                    | ..... Punktfeste         |

#### Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt                                             |
| <span style="color: black;">▲</span> Sefrak kulturminne                                        |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Teig 1 (Hovedteig)**

1:192



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 833,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 899 677,71	350 882,21	24,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
2	6 899 668,33	350 905,21	4,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 899 666,52	350 909,59	4,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 899 665,00	350 913,38	12,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 899 653,19	350 909,10	11,95m	Genererte data (interpolasjon)	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 899 641,95	350 905,03	34,64m	Genererte data (interpolasjon)	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 899 655,20	350 873,02	24,31m	Genererte data (interpolasjon)	58		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

<b>Kommunenr.</b>	1520	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	151	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dalevegen 20, 6153 ØRSTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012007
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf">https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 833 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende <b>Områdenavn</b> BS1
	<b>Delareal</b> 833 m <sup>2</sup> <b>BestemmelseOmrådenavn</b> #1 <b>KPBestemmelseHjemmel</b> forhold som skal avklares og belyses

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2012007
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf">https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/3293/2012007-E_KDP-%c3%98S-H_f%c3%b8resegn.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 833 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende</p> <p><b>Områdenavn</b> BS1</p>
	<p><b>Delareal</b> 833 m<sup>2</sup></p> <p><b>BestemmelseOmrådenavn#1</b></p> <p><b>KPBestemmelseHjemmel</b> forhold som skal avklares og belyses</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2015009
<b>Navn</b>	Områdeplan for Ørsta sentrum
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/4674/2015009_%c3%98rsta-sentrum%20Oppdatert%20f%c3%b8resegn.pdf">https://www.arealplaner.no/1520/dokumenter/4674/2015009_%c3%98rsta-sentrum%20Oppdatert%20f%c3%b8resegn.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 8 m<sup>2</sup></p> <p><b>RPHensynsonenavn</b> H210_1</p>
	<p><b>Delareal</b> 521 m<sup>2</sup></p> <p><b>RPHensynsonenavn</b> H220</p>
	<p><b>Delareal</b> 61 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Annen veggrunn - tekniske anlegg</p> <p><b>Feltnavn</b> o_SVT</p>
	<p><b>Delareal</b> 773 m<sup>2</sup></p> <p><b>Formål</b> Offentlig eller privat tjenesteyting</p> <p><b>Feltnavn</b> BOP3</p>



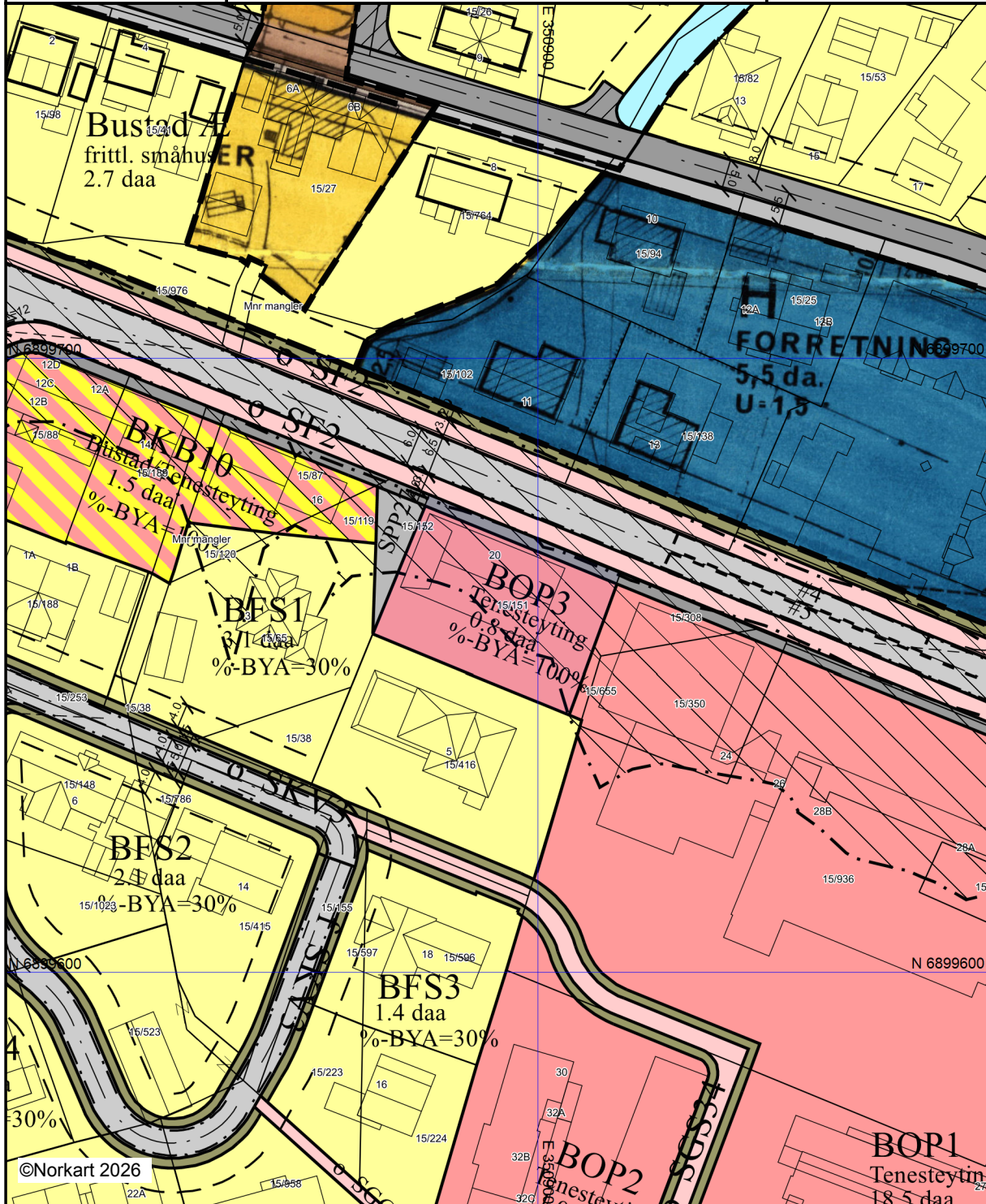
Ørsta kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 15/151  
Adresse: Dalevegen 20  
Utskriftsdato: 10.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

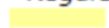



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggjande småhusbuseiend
-  Område for forretningar



### Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

### Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde i sjø og vassdrag

### Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Grav- og urnelund

### Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2

-  Felles avkjørsel





### Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Tenesteyting
-  Barnehage
-  Administrasjon
-  Bustad/tenesteyting


### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Kollektivhaldeplass
-  Parkering

### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planleg













### Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL200

-  Føresegningsområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Føresegningsgrense

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eieidomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengarfelt
-  Målelinje/ avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift breidde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



# Ørsta kommune

**Adresse:** Dalevegen 6, 6153 Ørsta

**Telefon:** 70049700

Utskriftsdato: 10.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Ørsta kommune

<b>Kommunenr.</b>	1520	<b>Gårdsnr.</b>	15	<b>Bruksnr.</b>	151	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dalevegen 20, 6153 ØRSTA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
195	5525	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	352

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



# VERDITAKST

## Fysioterapi-senter Dalevegen 20, 6153 ØRSTA

Gnr 15: Bnr 151  
1520 ØRSTA KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**MNT - Ottar M. Skare REV TRV**  
Telefon: 900 23 835  
E-post: [ottar@mulvik.no](mailto:ottar@mulvik.no)  
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK  
Mulvik AS  
**Holmen 7, 6100 VOLDA**  
Telefon: 70 07 49 90  
Organisasjonsnr: 932 102 978

  
**mulvik**  
[www.mulvik.no](http://www.mulvik.no)  
Medlem av  Takstnett

Dato befaring: 02.02.2026  
Utskriftsdato: 14.02.2026  
Dato verdisetting: 14.02.2026  
Oppdrag nr: 434



# 1 Innholdsfortegnelse

---

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1	Eiendomsinformasjon	6
3.3.2	Matrikkeldata	7
3.3.3	Beskrivelse av tomt	7
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	8
3.3.5	Andre forhold	9
3.4	Bygninger på eiendommen	9
3.4.1	Fysioterapisenter	9
4	Verdigrunnlag	18
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2	Maskiner og inventar	18
4.3	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	18
4.4	Demografi, områder, vekst/regresjon	19
4.5	Inntekter/kostnader	19
5	Verdisetting	20
5.1	Tomteverdi	20
5.2	Teknisk verdi	20
5.3	Nettokapitalisering	21
5.4	Følsomhetsanalyse	22

## 2 Sammendrag

- Konklusjon/  
markedsvurdering:** Næringseiendom ved Dalevegen i Ørsta sentrum. Eiendommen er innrettet til bruk for fysioterapisenter med 6-7 behandlerstillinger, treningsanlegg og fasiliteter omkring dette.
- Eiendommen har lett tilgjengelighet og har gode parkeringsforhold med nærhet til sentrumstilbud, gode kommunikasjoner, flere offentlige pleie- og omsorgsvirksomheter samt Ørsta rådhus.
- Bygningsmassen ble opprinnelig oppført på 50-tallet for konfeksjonsindustrien og er senere ombygget og tilbygget i flere byggetrinn til slik den fremstår i dag.
- Eiendommen vurderes nå solgt uten leiekontrakter for kjøpers anvendelse innenfor planbestemmelsene.
- Kunde:** Ørsta Fysioterapi AS  
Dalevegen 20, 6153 ØRSTA
- Formål med taksten:** Verditaksering av eiendommen i anledning forestående salg på det åpne marked.
- Egne forutsetninger:** Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og kan egne seg i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Avvik mellom teknisk verdi og økonomisk verdi er normalt, og synliggjør et avvik mellom kapitalstrømmens bærekraft og eiendommens substansielle verdier.
- Verdi:** **Kr. 4 650 000**
- Dato verdisetting:** 14.02.2026
- Takstingeniør:** **Ottar M. Skare Tlf.: 70 07 49 90**
- Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

VOLDA, 14.02.2026



MNT - Ottar M. Skare REV TRV  
Ingeniør - Takstmann  
Telefon: 70 07 49 90

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger	02.02.2026	Plan, snitt og fasader, fra byggesaken (1986/2000) og utviklingsprosjekt (2022)	Fremvist	
Tidligere takst	02.02.2026	Takstmann Ottar M. Skare MNT-REV, dat. 05.10.2022	Innhentet	
Rente og inflasjon	14.02.2026	Norges Bank nullkupongrente, 10 årlig. ( <a href="https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/statsrenter/">https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/statsrenter/statsrenter/</a> ) Inflasjonsmål Norges Bank.	Innhentet	
Offentlige planer	03.02.2026	Hentet fra <a href="http://www.seeiendom.kartverket.no">www.seeiendom.kartverket.no</a>	Innhentet	
Grunnforhold og faresoner	03.02.2026	<a href="http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/">http://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/</a> og NVE Atlas	Innhentet	
Grunnbokutskrift	04.02.2026	<a href="http://www.seeiendom.no">seeiendom.no</a>	Innhentet	
Kvitt. off. avgifter	04.02.2026	Faktura for offentlige avgifter 2025 (2 av 4 terminer fremvist)	Fremvist	
Eiendomsverdi.no	03.02.2026	Eiendomsregister, hjemmel. Bygnings- og eiendomsinformasjon.	Innhentet	
Eier	02.02.2026	Eiers representanter som påviste eiendommen, gav opplysninger og besvarte spørsmål.	Fremvist	

### 3.2 Generell informasjon

<b>Beskrivelse av eiendommen</b>	<p>Næringseiendom ved Dalevegen i Ørsta sentrum. Eiendommen er innrettet til bruk for fysioterapisenter.</p> <p>Gangavstand fra handelssentrum, nabo til legesenter og rådhus. For øvrig gode kommunikasjoner.</p> <p>Eiendommen er bebygget i 3 byggetrinn. Opprinnelig bygget som konfeksjonsfabrikk som ble drevet frem til 1993. Deretter kjøpt av forrige eier som driftstilpasset eiendommen hovedsakelig slik den fremstår i dag.</p> <p>Bygningen er oppført i 2 etasjer med nedre plan i bakkenivå, inngang fra parkering og gate/fortau. Bygningen er uten kjeller. Hovedkonstruksjoner av mur og bindingsverk.</p> <p>I 1. etg. er 7 kontor/behandlingsrom, servicefunksjoner og treningssal I 2. etg. er kantine/kontor, garderobe, gang/renholdsrom, teknisk rom og treningssal. God parkeringsdekning på egen grunn med lett adkomst fra offentlig gate.</p>
<b>Hva slags verdi (markedsverdi etc)</b>	<p>Oppdraget gjelder taksering av eiendommens markedsverdi.</p> <p>Definisjon av markedsverdi iflg. European Valuation Standards EVS1 2025 10th Edition Regulation (EU) No 575/2013 (the Capital Requirement Regulation): The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arms-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.</p>
<b>Kunde:</b>	<p>Ørsta Fysioterapi AS Dalevegen 20, 6153 ØRSTA</p>
<b>Formålet med oppdraget</b>	<p>Oppdraget omfatter taksering av eiendommens normale markedsverdi i anledning fritt salg.</p>
<b>Standarder som legges til grunn</b>	<p>European Valuation Standards EVS2020:9</p>

<b>Retningslinjer</b>	Takseringshåndboken. Etiske retningslinjer og rutiner for medlemmer av Norsk Takst. Rutine 202.01 for verditaksering av næringseiendommer og Rutine 202.02 for verditaksering av tomt til næringsformål. Retningslinjer for arealmåling - NS3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024.
<b>Takstmannens status og erfaring</b>	Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk Takst (Norges TakseringsForbund) og har rådgivende ingeniører og sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn. Undertegnede takstmann er godkjent Recognised European Valuer (REV) og TEGoVA Residential Valuer (RESI-REV) etter TEGoVAs European Valuation Standards. For ytterligere opplysninger henvises til <a href="http://www.mulvik.no">www.mulvik.no</a> , <a href="http://www.norsktakst.no">www.norsktakst.no</a> og <a href="http://www.tegova.org">www.tegova.org</a>
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 02.02.2026 Kristine Rebbestad. Styreleder og eier. Kjetil Mo Solbaken. Styremedlem og eier. Tlf. 47615493 Tone Krumsvik. Styremedlem og eier. Ottar M. Skare. Ingeniør - Takstmann. Tlf. 90023835
<b>Unntakelser ved inspeksjon</b>	Besiktigelsen ble gjennomført innvendig og utvendig. Taket ble besiktiget fra bakken. Det er ikke gjort dokumentkontroll (byggesak m.v.) utover det som fremgår av eiendomsregisteret gjennom abonnementsavtale i Eiendomsverdi.no og evt. informasjon fremlagt av eier
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Fysioterapi-senter
<b>Konsesjonsplikt</b>	Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
<b>Adkomst</b>	Innkjørsel fra offentlig gate.



God beliggenhet i Ørsta sentrum.



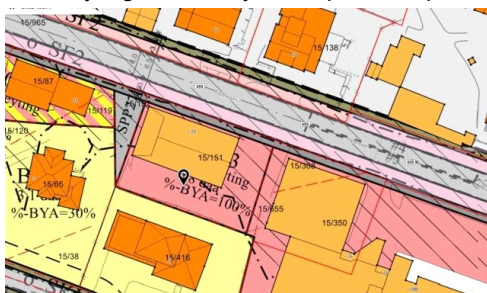
God adkomst fra offentlig gate (Dalevegen)

<b>Vann</b>	Tilknyttet offentlig vannverk
<b>Avløp</b>	Tilknyttet offentlig avløp

**Regulering** Arealformål BOP3 (Offentlig eller privat tjenesteyting) iflg. områdeplan for Ørsta sentrum, gjeldende fra 20.06.2019 gir i korte trekk slike føringer/begrensninger: 100%-BYA utnyttning, mønehøyde maks 15 m over Dalevegen, gesimshøyde 6-15 m over Dalevegen. Følgelig legger arealplanene opp til relativt høy utnyttelse og urbanisering.

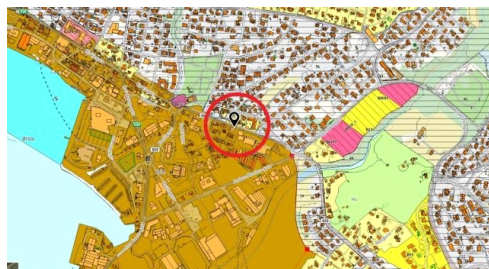
Evt. tilknytning til fjernvarmeanlegg gjelder nybygg og ved større ombygginger. Det er ikke undersøkt eller tatt stilling til evt. fremtidige pålegg.

Iflg. reguleringsbestemmelser kan det i området BOP3 "etablerast offentlig eller privat tenesteyting med t.d. fysioterapeut, kiropraktor, treningssenter. Lista er ikkje uttømande."



Gjeldende reguleringsplan

<b>Kommuneplan</b>	Nåværende sentrumsformål (BS1) iflg. kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda, fra 2015. Det foreligger forslag til ny kommunedelplan.
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Gjeldende kommunedelplan

**Hjemmelsovergang:** Tidsrom: 2007 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 4 100 000

### 3.3.2 Matrikkeldata

**Matrikkel:** Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 15 Bnr: 151  
**Eiet/festet:** Eiet  
**Areal:** 833,3 m<sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkelareal iflg. Eiendomsverdi AS (Kartverket)  
**Hjemmelshaver:** Ørsta Fysioterapi AS  
**Adresse:** Dalevegen 20, 6153 Ørsta  
**Kommentar:** I tillegg parkeringsareal mot sørøst, makebytte med Ørsta kommune.

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

**Tomtens anvendelse** Tomten er utnyttet til bygning og parkering.

**Tomtens beskaffenhet** Flatlendt tomt med nordøstlig orientering.

**Tomtens form** Tomten er planert og arrontert og godt tilpasset strøkets kvadratur

**Grunnforhold og fundamentering** Tomtens anses å ha god bæreevne for aktuelt formål.

Iflg. NGUs løsmassekart er det slike grunnforhold, elve- og bekkavsetninger: "Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. Sortert sand og grus dominerer og partiklene er ofte godt rundet. Avsetningene kan ha meget varierende mektigheter. Typiske overflateformer er elvesletter, terrasser og vifter."

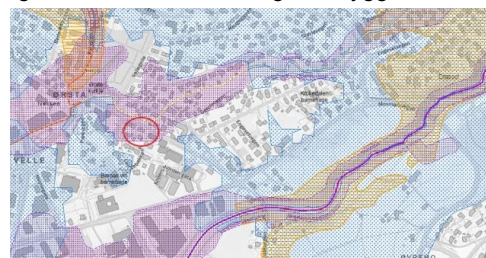
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for flom fra Skytjeåa, risiko ikke kartlagt.

Eiendommen ligger under marin grense. Man er ikke kjent med spesiell risiko ang. kvikkleire.

Geoteknisk vurdering av grunnforholdene må påregnes avkrevd i anledning evt. byggesak.



NGU løsmassedatabase



NVE Atlas

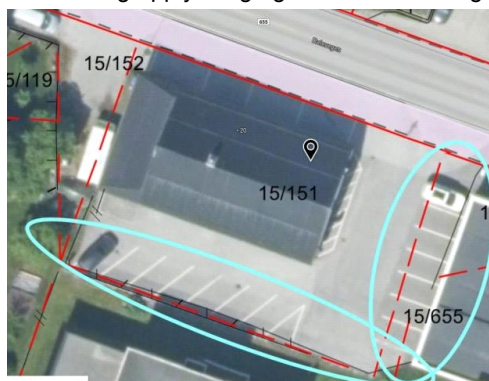
**Miljø og forurensning** Det er ikke opplyst om utslipp eller forekomster av forurensning til grunnen, vann eller luft.

**Utnyttelse** Gjeldende regulering anses å gi rom for betydelig høyere utnyttelse av tomt.

<b>Utbyggingspotensiale</b>	Eiendommens potensial for videre utbygging er ikke tillagt økonomisk betydning utover det som fremgår av tomteprisene.
<b>Spesielle forhold</b>	Det er ikke opplyst om spesielle forhold.

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

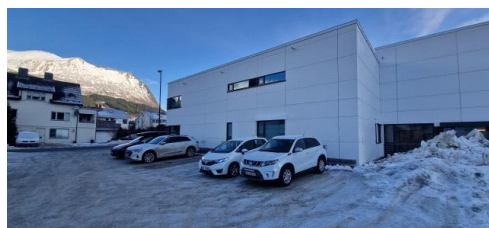
<b>Utbygging, år</b>	Bygningen oppført i 1953, senere ombygget og på/tilbygget.  Ombygging: Renovert, innredet i 2. etg. i 1993-1995. Div. oppgradering 2009-d.d.  Tilbygging: Tilbygget 2 etg. mot øst i 1987, grunnflate ca. 84 m <sup>2</sup> . Tilbygget 1 etg. mot vest i 2001, grunnflate ca. 48 m <sup>2</sup>
<b>Områdene rundt</b>	Blandet sentrumsområde med gater, forretninger, kontorer, offentlige bygninger og boligområde.
<b>Transport og kommunikasjon</b>	Sentral beliggenhet ved rådhuset i Ørsta sentrum gir lett adkomst og gode kommunikasjoner.
<b>Infrastruktur</b>	Eiendommen ligger i sentrumsområde med godt utbygget infrastruktur.
<b>Parkering</b>	Eiendommen har god parkeringsdekning for eget bruk.  Det er opplyst om vederlagsfri gjensidig avtale fra 2021 med Ørsta kommune om felles parkering på kommunal grunn mot øst. Motytelse er kommunal tilkomst til overvannskummer etc. Muntlig opplysning og faktisk bruk er lagt til grunn.



Parkering og innkjørsel



God parkeringsdekning sør for bygget



Parkering mot øst etter makebytte med Ørsta kommune

### 3.3.5 Andre forhold

<b>Forsikring:</b>	Selskap: N/A. Avtalenr: N/A. Type: Fullverdi. Polise ikke fremlagt, premie stipulert.
<b>Skattetakst:</b>	Kr. 1 493 000 Eiendomsskatt (p.t. 3o/oo av skattetakst) medtatt under eierkostnader.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Fysioterapisenter

#### Bygningsdata



Byggeår: 1953 Kilde: iflg. eier

Anvendelse: Anvendelse: Kontor, behandlingsrom, treningssenter.

Modernisering Se øvrig punkt.

Ombygging (i 2018) Endret planløsning gardeboe/bang/treningssrom

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje	276	251	7 kontor/behandlingsrom, venterom, treningssal, resepsjon, gang, HWC, WC, garderobe og bod.
2. etasje	95	93	Kantine/personalrom, trapperom, treningssal, gang m/vaskerom, garderobe/bad/toalett, teknisk rom, raftekott.
Sum bygning:	371	344	

#### Kommentar areal

Areal hentet fra tidligere takst, tegninger og oppmåling på stedet

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Grunn og fundamenter

Betongsåler på fast grunn av løsmasser.  
Gulv på grunn av betong.  
Fukt-/radonsperre mot grunnen er ukjent.

##### Yttervegger

Mur/betong/lettklinker. Hilderplater (treullcementplater) i eldre deler. Opplyst om noe etterisolert. Utvendig pusset og malt. Beiset bordkledning på bindingsverk i gavler.



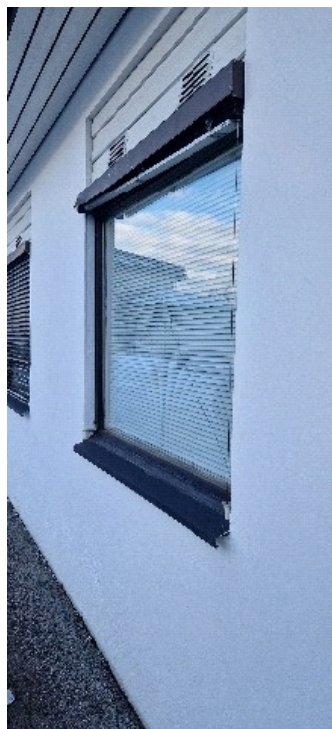
Fasade mot sør/øst.  
Solskjerming



Hovedinngang



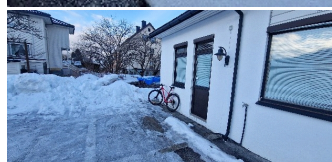
Hovedinngangsdør



Sprukket rute mot sør



Mot øst. røminingsstige.



Markterrasse mot sør



Fasade mot nord og vest.

#### Utvendige dører og vinduer

2 lags isolerglass i trekarmer.

Kontor og treningssal med utvendige persienner/solavskjerming mot sør.

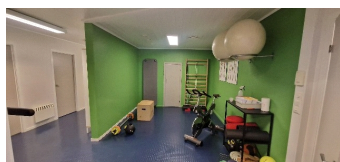
Hovedinngangsdør av aluminium med vindu og sidefløy og varmekabler i foranliggende rampe/platting. 1 kontor/ behandlingsrom med verandadør til uteplass/som biinngang. 2- fløyet verandadørtill treningsstudio. (1 sprukket vindu 1,etg., mot sør. Noen vannskjolder i vinduskarmer, trege lukkevindu.)



Treningshall 1.etg. Merket rømningsvei mot øst, markeringslys.

### Innvendige dører og vinduer

Fyllingsdører i 2. etg., noen malt. 2 vinduer i kantine, mot gang.  
Glatte malte innerdører i 1.etg.  
Skrudde luker til raftekott.  
Metallgrind for avstengning mellom etasjene.



Typisk 1.etg.



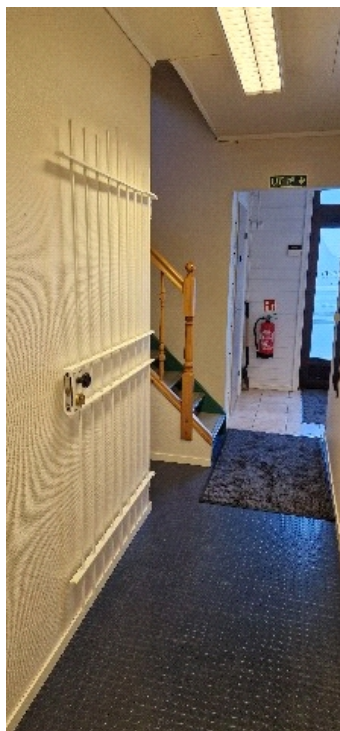
Typisk 2.etg.



Garderobe 2.etg.



Typisk 2.etg. Noe fukt skjolder i vinduskarmer



Metallgrind for avstengning mellom etasjene.



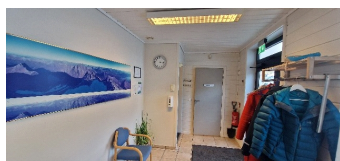
Skrudde raftekottluker

#### Etasjeskillere

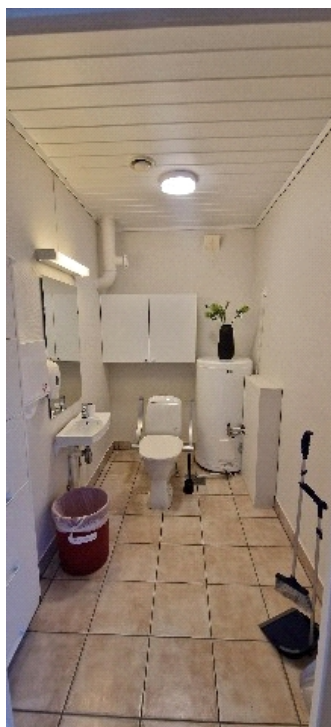
Støpt dekke over 1.bygetrinn. Trebjelkelag over treningsstudioet.

#### Innvendige overflater gulv

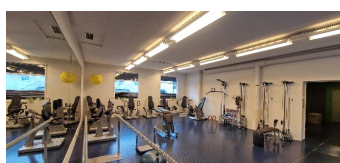
Banebelegg. Golvflis i venterom og dels sanitærrom og treningsrom. Dels parkett i behandlingsrom. Gummibelegg i treningshall 1.etg.



Venterom hovedinngang.



RWC 1.etg.



Treningshall 1.etg.



Typisk behandlingsrom



Gang 2.etg. med trinnløsning til treningshall



Toalett 2.etg.



Gang 2.etg. med forheng til vaskeromsfasiliteter



Kantine/personalrom 2.etg.

### Innvendige overflater vegg

For det meste plateledning og malt gl.f.strie. Noe panel (skråstilt perlefaspanel på 2 kontor/behandlingsrom mot vest). Malt brystningspanel i treningshall 2.etg.

### Innvendige overflater himling

Panelhimlinger i 2. etg. 60/120cm avfasede himlingsplater i 1. etg. Glatt malt gipsplatehimling i treningsstudioet, med akustiske elementer.

Skråhimling i deler av 2.etg.



Skrå himling 2.etg. (gang)



Skrå himling 2.etg. (treningshall). Malt, inkl. brystningspanel.

### Takkonstruksjon

Tresperretak, opplyst noe isolert, opplagt på bærende limtredragere. Varmt tak, luftespalt.  
(Luftespalt har knapp dimensjon, konsekvens kan være istappdannelser og risiko for kondens i takkonstruksjonen.)

### Taktekking

Tekking av korrugerte stålplater og snøfangere.  
Aluminiumstakrenner og -nedløp m/varmekabler mot nord.



Noe korrosjon på takplater.

### Fast inventar

Liten kjøkkeninnredning med furufronter i kantine 2. etg.  
Resepsjon med frittstående skranke.



Resepsjon med frittstående resepsjonsdisk. Servant.



Kjøkken 2.etg.

### Trapper

Lukket tretrapp, repos. Belegg i trinn. Utfellbar rømningsstige fra 2.etg. mot sørøst.

(Lav høyde i trappeløp.)



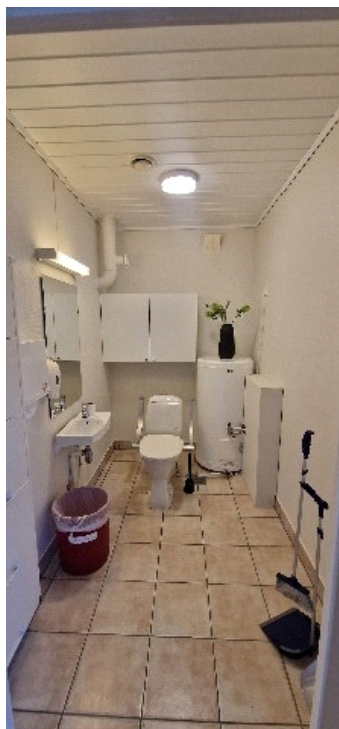
Trapp mellom etasjene

### Sanitær primæranlegg

Skjult installasjon med kobber vannledninger og plast avløpsrør. 285 liters v.v.bereder på HWC 1. etg. Vanninntak med vannmåler

Utstyr:

Kjøkkenbenk i kantine. Opplegg for vaskemaskin på gang 2. etg.  
2 dusjer og toalett på herregarderobe i 2. etg. (med avløpspumpe). 1 HWC med v.v.bereder i 1. etg.  
1 WC/bøttekott i 1. etg., med rustfritt skyllekar. Servant ved resepsjon.



HWC 1.etg. Berederrom



WC 1.etg. toalett og bøttekott



Dusj/wc 1.etg.



Dusj/wc 1.etg.



Vaskeromsfasiliteter bak forheng i gang 2.etg.

### Varmeanlegg

Se luftbehandling og el.kraft. Ikke varmepumpe.

### Ventilasjon primæranlegg

Balansert ventilasjonsanlegg fra 1995. Varmegjenvinner og varmebatteri. Automatikk. Vedlikeholdsavtale (Bravida AS).



Aggregat i teknisk rom 2.etg.



Teknisk styreskap ventilasjon



Teknisk rom 2.etg.



Tillufsventil

### Elektrisk primæranlegg

Hovedinntak i trappegang mot vest, hvor det også er fordeling. 3-faset, 200 Amp overbelastningsvern. Automatsikringer.

Fordelerskap i kantine og i resepsjon, automatsikringer. Fordelerskap i treningsstudio, skrusikringer.  
EI-kanaler med datakontakt, plassert på yttervegger på de fleste kontor.

Golvvarme (varmekabler) i venterom, treningsstudio, HWC, treningssal og 1 kontor i 1. etg.

Spredenett for data/kommunikasjon, modernisert.

Brann- og ledelys/markeringslys med vedlikeholdsavtale (Myklebust Brannsikring As).



Eltavle

### Utstyr for automatisering

Varmestyring og automatikk på ventilasjonsanlegg. NOBØ varmestyring på panelovner.

### Piper/skorsteiner/ildsteder

Skorsteinspipe i bruk som luftkanal. Ingen ildsteder.

## Andre forhold:

### Påkostninger

Opprinnelig bygning oppført ca. 1953 med grunnflate ca. 144 m<sup>2</sup>, deretter tilbygget mot øst omkring 1987 med grunnflate ca. 84 m<sup>2</sup>. Etter eierskifte i 1993 ble bygningen i løpet av de kommende årene renoveret og bl.a. innredet i 2. etg., for så å bli tilbygget ca. 48 m<sup>2</sup> i 1 etasje mot vest i 2001. Deretter er bygningen stort sett uendret med unntak av enkelte praktiske driftstilpassninger. Sist i form av mindre endring av planløsning i 1.etg. og utvendig tilrettelegging til økt parkeringskapasitet gjennom gjensidig avtale med Ørsta kommune.

### Tilstand

Bygningen fremstår i dag i tilsynelatende god stand og vurderes til å være godt tilpasset dagens bruk.

### Gjenstående arbeider

Eiendommen er vurdert slik den fremstår på besiktigelsestidspunktet.

### Energirelaterte forhold

I Norge er energimerking av bygninger styrt av Energimerkeforskriften. Denne forskriften ble vedtatt 18. desember 2009 og trådte i kraft 1. januar 2010, endret 01.03.2024. Forskriften er hjemlet i energiloven, og setter bestemmelser for hvilke type bygg som må energimerkes og hvor ofte. Energimerking er pliktig fra 1. juli 2010. EUs bygningsenergidirektiv 2002/91/EF ligger til grunn for ordningen.

Energimerke er ikke fremlagt.

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Fysioterapisenter</b>											
-Fysioterapi/behandling/trening											
Kontorlokaler	1.etg.	276 m <sup>2</sup>						1 600	441 600	2/26	100
Kontorlokaler	2.etg.	95 m <sup>2</sup>						1 600	152 000	2/26	100
Sum:									593 600		
<b>Total:</b>									<b>593 600</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Fysioterapisenter</b>											
-Ledig											
Kontorlokaler	1.etg.	276 m <sup>2</sup>						1 600	441 600	2/26	100
Kontorlokaler	2.etg.	95 m <sup>2</sup>						1 600	152 000	2/26	100
Sum:									593 600		
<b>Total:</b>									<b>593 600</b>		

### 4.2 Maskiner og inventar

<b>Annet</b>	Løst inventar er ikke hensyntatt. Faste innredninger er tatt med i teknisk verdi.	Kr.	0
<b>Sum maskiner og inventar:</b>		<b>Kr.</b>	<b>0</b>

### 4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

<b>Leiepriser utleieobjekter</b>	Bygningen fremstår i dag fullt utleiet som kontorfellesskap hvor eier og bruker er samme personer. Følgelig er leiepriser intet bevis på markedsleie.
<b>Salgspriser</b>	Det er liten omsetning av sammenlignbare objekter og derfor ikke tilstrekkelig statistisk grunnlag for verdsetting basert på observerbare salgspriser alene.
<b>Utleiepriser</b>	Eier og leietaker domineres av samme personer og internleieavtale er derfor ikke fremlagt som grunnlag for verdsetting. I stedet er det som grunnlag for kapitalisering tatt utgangspunkt i normal markedsleie for tilsvarende eiendommer i området. Arealene fremstår derfor beregningsteknisk som ledige i analysen.
<b>Tidligere takster</b>	Eiendommen er taksert flere ganger tidligere av undertegnede i 2006, 2014, 2017 og 2022
<b>Markedsutsikter</b>	Takstvurderingene tar ikke høyde for fremtidig risikoenksponering, makroøkonomisk utvikling eller forhold som takstmannen ikke er gjort kjent med utover de undersøkelser som følger av god takstmannsskikk.

## 4.4 Demografi, områder, vekst/regresjon

### Beskrivelse

Etterspørselen etter næringslokaler i Ørsta sentrum er konjunkturavhengig. Eiendommen anses å være relativt fleksibel innenfor planforutsetningene og det er gjennom områdereguleringen lagt til rette for økt utnyttelse. Ørsta kommune har iflg. SSB et nokså stabilt folketall frem mot 2050.

## 4.5 Inntekter/kostnader

### Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>
Fysioterapi/behandling/trening			276	1 600
Fysioterapi/behandling/trening			95	1 600
<b>Sum</b>			<b>371</b>	<b>593 600</b>

### Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)					<b>593 600</b>
Tap ved ledighet, 5%					29 680
Normale eierkostnader, årlig					
Eiendomsskatt				4 479	
Forsikring				15 000	
Forvaltningskostnader pr år				50 000	
Vann, avløp (abonnementsgebyr vann/avløp og målerleie)				6 279	
Avsetninger til løpende vedlikehold pr år.				25 000	
Snørydding og utvendig vedlikehold				20 000	
Avsetning for tilpassning ved brukerskifte, diskontert, skjønsmessig				50 000	170 758
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>					<b>393 162</b>

**Kommentar eierkostnader:** Kostnader ordinært fordelt mellom drift (forbruk) og eierkostnader (abonnementskostnader). Ledighetstallet er skjønsmessig satt til 5%.

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

**Metode:** Andel råtomt med tillegg for opparbeidelse av tekniske anlegg og foredling.

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	833,3 m <sup>2</sup>
Sum areal:	833,3 m <sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:		1 249 950
Korreksjon:Foredling parkering inkl. verdi av makebytte med kommunen. Ca 800 m2	1 000 000	1 000 000
Verdi tomt:		2 250 000

### 5.2 Teknisk verdi

**Metode:** Byggekostnader er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

#### Fysioterapisenter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	9 856 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	3 500 000	
<b>Sum teknisk verdi – Fysioterapisenter</b>		<b>6 356 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>		<b>6 356 000</b>

## 5.3 Nettokapitalisering

**Metode:** Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Renterisiko fordelt på rente og inflasjon. Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt (1%-2%). Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen (0%-2%). Eiendomsrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende m.m. (0%-4%).

Effektiv risikorente er satt til 10 års nullkupongrente ihht Norges Banks daglige kunngjøring.

Inflasjonstallet er satt ut fra målsettingen til Norges Bank om en inflasjon på p.t. 2,0% og at inflasjonstallet er relatert til fast eiendom.

### Forutsetninger

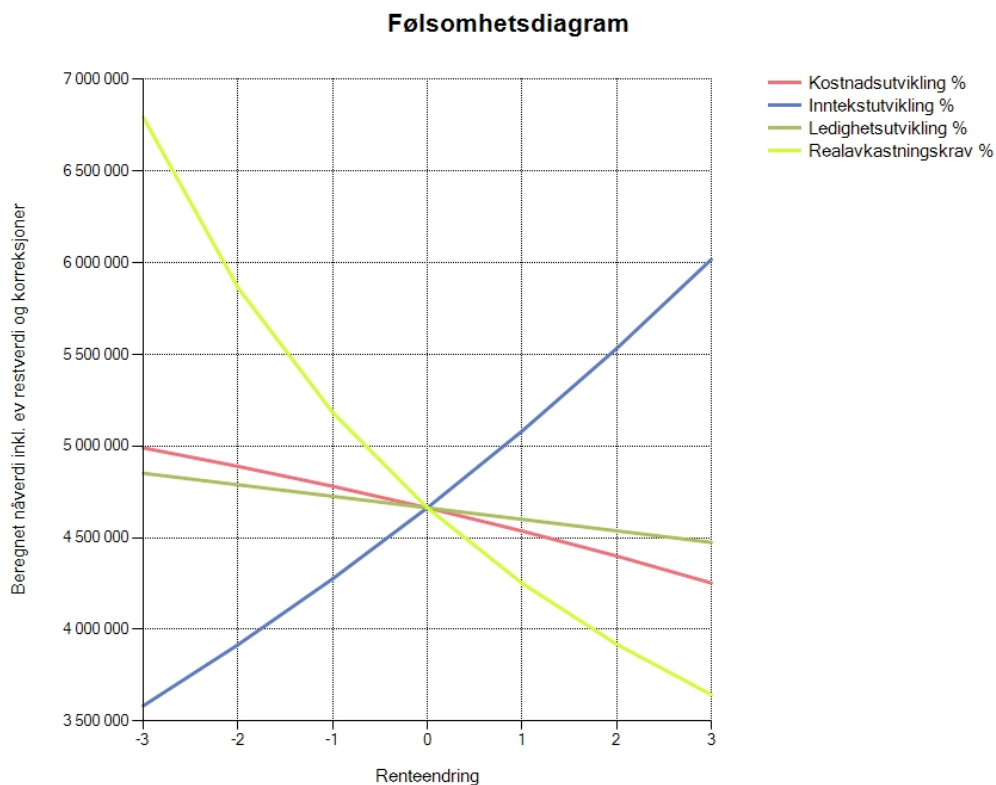
Effektiv risikofri rente:	4,23 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>2,23 %</b>
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,70 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,00 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>8,43 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	393 162
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 393 162 ) når realrenten er 8,43%	4 663 843
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	4 663 843
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	<b>4 660 000</b>
Kommentar nettokapitalisering:	
Kapitaliseringsmetoden reflekterer ikke endringer i kapitalstrømmen og er med redusert treffsikkerhet ved flere leieforhold, variabel varighet og ledighet.	

## 5.4 Følsomhetsanalyse

**Metode:** Sensitivitetsanalysen er et uttrykk for sammenhengen mellom beregnet nåverdi og sårbarheten ifht. svingninger i nettoinntekter.



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

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

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

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

**5.** Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

**6.** Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

### Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

## Fremgangsmåten ved budgivning

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på **www.garanti.no**.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

---

### Legitimasjon og kundekontroll

Før du kan legge inn bud hos GARANTI Eiendomsmegling må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

#### Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

#### Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:

Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

### Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

### Reelle rettighetshavere

Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

## 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.

01. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
02. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
03. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
04. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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).
05. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
06. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskapp, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
07. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
08. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
09. AVTREKKSIVIFTER 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, prisme lamper 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/avgrensningskabel 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.
23. PLANTER, BUSKER og TRÆR som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.