

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Takk for din interesse for
Håmyra 21A

For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN



FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

KOMMUNEDELPLAN FOR TIDELGARE VOLDA KOMMUNE

Volda kommune

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

Rev. etter avgjersle i Kommunal- og distriktsdepartementet 16.03.2022.

INNLEIING

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

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

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

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

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

INNHALD

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

FØRESEGNER

1 Verknad av planen (pbl § 11-5)

1.1 Planar som vert oppheva

§ 1.1.1 Planar som vert oppheva

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

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

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

2 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

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

§ 2.1.1 Krav om reguleringsplan

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

2.2 Unntak frå plankrav (pbl § 11-6)

§ 2.2.1 Unntak frå plankrav

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

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

§ 2.3.1 VA-rammeplan

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

§ 2.3.2 Handtering av overvatn

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

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

§ 2.3.3 Krav til sløkkevatn

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

§ 2.3.4 Flaumvegar

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

§ 2.3.5 Havnivåstigning og stormflod (bølgepåverknad)

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

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

§ 2.3.6 Kantsone langs vassdrag

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

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

§ 2.3.7 Konsekvensar for miljø og klima

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

§ 2.3.8 Støy

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

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

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

§ 2.3.9 Krav til bygge- og anleggsfasen

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

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

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

§ 2.3.10 Energibruk i bygg

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

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

§ 2.3.11 Barn og unge

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

§ 2.3.12 Folkehelse

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

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

§ 2.3.13 Transport

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

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

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

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

§ 2.3.14 Hushaldnings- og næringsavfall

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

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

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

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

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

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

§ 2.3.15 Parkering

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

§ 2.3.16 Illustrasjonsplan/utomhusplan

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

§ 2.3.17 Bevaring av matjord i utbyggingsområder

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

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

§ 2.3.18 Vurdere rekkjefylgjekrav

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

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

§ 2.4.1 Geografisk avgrensing

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

§ 2.4.2 Innhald i utbyggingsavtalar

- a. Utbyggingsavtaler skal vere underteikna før igangsettingsløyve vert gitt, der utbygging i samsvar med

vedteken arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner også føreset bygging eller oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

- b. Med offentlege anlegg meinast alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i reguleringsplan eller som fylgjer av føresegner til planen (som til dømes teknisk infrastruktur og offentlege friområde. Som offentlege anlegg reknast også anlegg knytt til overvatn, renovasjonsanlegg og leidningar for vatn, avløp, fjernvarme mv.).

§ 2.4.3 Bustadsosiale tiltak

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

§ 2.4.4 Hovudprinsipp for kostnadsfordeling

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

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

§ 2.5.1 Tekniske anlegg og tenester

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

§ 2.5.2 Vatn og avløp

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

§ 2.5.3 Vegnett

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

§ 2.5.4 Ekomnett (elektronisk kommunikasjonsnett)

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

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

§ 2.6.1 Rekkjefylgjekrav til bestemte område

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

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

2.7 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5)

§ 2.7.1 Byggegrenser langs veg

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

§ 2.7.2 Byggegrenser langs vassdrag

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

§ 2.7.3 Byggegrenser langs sjø

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

§ 2.7.4 Unntak frå §§ 2.7.2 og 2.7.3

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

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

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

§ 2.8.1 Universell utforming

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

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

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

§ 2.9.1 Krav til minste uteoppghaldsareal (MUA)

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

Kommunen kan i reguleringsplanar sette nærare krav til MUA.

§ 2.9.2 Krav til nær- og kvartalsleikeplassar

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

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

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

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

§ 2.10.1 Plassering

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

§ 2.10.2 Farleg eller villedande belysning ved Ørsta-Volda lufthamn

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

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

§ 2.11.1 Lokalisering og utforming

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

Retningslinjer for å sikre god kvalitet på sykkelparkering:

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

§ 2.11.3 Tal plassar

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

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

Tabell 2.3: Parkeringstabell for syklar.

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

§ 2.12.1 Parkering, personbilar

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

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

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

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

Tabell 2.4: Parkeringstabell bustadhus.

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

Tabell 2.5: Parkeringstabell offentlege bygg, næringsbygg mm.

§ 2.12.2 Parkering, elbil

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

§ 2.12.3 Unntak

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

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

§ 2.13.1 Avkøyrsløse frå kommunal veg

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

2.14 Estetikk (pbl § 11-9 nr. 6)

§ 2.14.1 Estetikk og visuell kvalitet

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

Tiltak i strandsona

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

Indre sentrumssone

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

Spreidd busetnad

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

Ombygging, tilbygg og garasjar

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

Uteområde mellom husa/eigedomar

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

Lyssetting og kvalitetskrav

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

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

§ 2.15.1 Kulturminne

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

§ 2.15.2 Omsynet til eksisterande bygningar

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

Tiltak nær kulturmiljø med høg verdi

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

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

§ 2.16.1 Landskap og grøntstruktur

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

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

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10)

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

§ 3.1.1 Bustadformål framtidig (B)

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

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

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

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

§ 3.1.2 Bustadformål eksisterande (B)

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

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

§ 3.1.3 Fritidsbustad (BFR)

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

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

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

Tabell 3.1: Fritidsbustadar.

§ 3.1.4 Naust (BFRxx-N)

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

§ 3.1.5 Sentrumsformål (BS)

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

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

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

§ 3.1.6 Forretningar (BF)

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

§ 3.1.7 Bebyggelse for offentlig eller privat tenesteyting (BOP)

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

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

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

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

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

Tabell 3.2: Område for offentlig tenesteyting.

§ 3.1.8 Fritids- og turistformål (BFT)

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

§ 3.1.9 Råstoffutvinning (BRU)

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

§ 3.1.10 Næringsverksemd (BN)

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

§ 3.1.11 Idrettsanlegg (BIA)

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

§ 3.1.12 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

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

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

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

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

Tabell 3.3: Areal til andre typar bygg og anlegg.

§ 3.1.13 Grav- og urnelund (BGU)

- Formålet omfattar kyrkegardar og offentlege gravplassar.

§ 3.1.14 Kombinert bygg og anleggsformål (BKB)

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

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

Omr. nr.	Område	Formål	Arealstatus	Areal daa	KU nr.	Areal m²
BKB23	Lauvstad	Forretning/avløpsreinsanlegg	Framtidig	0,82	KU BAB9	824,43
BKB21	Bjørkedalen	Service/Turisme?	Nåværende	2,23		2232,96
BKB35	Egsetvika		Nåværende	5,71		5705,7
BKB30	Høydalen	Bustad/erverv	Nåværende	2,22		2217,52
BKB14	Volda sentrum	Forretning/Kontor/Bustad	Nåværende	0,91		906,97
BKB33	Volda sentrum		Nåværende	3,28		3275,11
BKB34	Volda sentrum	Forretning/Tenesteyting/Kontor	Nåværende	14,29		14292,37
BKB13	Volda sentrum	Bustad, forretning, tjenesteyting.	Framtidig	1,91	KU B14	1905,66
BKB16	Volda sentrum	Forretning/Kontor/bustad	Nåværende	0,99		993,77
BKB17	Volda sentrum	Forretning/Kontor/industri	Nåværende	13,55		13547,45
BKB18	Volda sentrum	Forretning/kontor/industri	Nåværende	9,97		9969,65
BKB19	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Nåværende	6,34		6336,42
BKB20	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Nåværende	7,46		7459,63
BKB22	Volda sentrum	Forretning/industri/kontor	Nåværende	18,54		18538,54
BKB4	Volda sentrum	Forretning/tjenesteyting og bustad	Nåværende	16,49		16489,58
BKB2	Morkabygda	Industri/Forretning/Kontor/råstoffutvinning	Nåværende	23,27		23273,65
BKB3	Morkabygda	Forretning, kontor, industri	Framtidig	13,95	KU BN15/16	13954,63
BKB9	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	13,95	KU BN15/16	
BKB11*	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	39,61	KU BN2	39611,71
BKB12	Morkabygda	Forretning/kontor/industri	Framtidig	19,43	KU BF2	19428,53
BKB15	Morkabygda	Industri/forretning/kontor	Nåværende	133,80		133802,18
BKB24*	Morkabygda	Industri/forretning/kontor	Framtidig	200 31,7	KU BOP1/2 KU BOP2	
BKB26	Volda sentrum	Forretning/kontor/bustad	Framtidig	4,6	KU E10	
BKB27	Bjørkedalen	Næring/turisme/bustad	Framtidig	1,3	KU E9	

Tabell 3.4: Areal til kombinerte bygg- og anleggsformål.

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

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

§ 3.2.1 Veg

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

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

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

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

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

§ 3.2.2 Hamn

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

§ 3.2.3 Hovudnett for sykkel

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

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

§ 3.2.4 Kollektivknutepunkt

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

§ 3.2.5 Parkeringsplassar

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

§ 3.2.6 Traséar for teknisk infrastruktur

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

3.3 Grønstruktur (pbl § 11-10)

§ 3.3.1 Blågrønstruktur

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

§ 3.3.2 Naturområde

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

§ 3.3.3 Turdrag

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

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

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

§ 3.3.4 Friområde

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

§ 3.3.5 Parkar

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

§ 3.3.6 Kombinerte grønstrukturformål

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

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

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

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

§ 3.4.2 Areal for spreidd bustadbygg (LSB)

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

Bustadtomter skal ikkje plasserast på dyrka jord.

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

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

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

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

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

Tabell 3.5: Areal for spreidd bustadbygg.

§ 3.4.3 Areal for spreidd fritidsbustad (LSF)

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

opp eit nytt sel ved sida av eksisterande.

- Det kan gjevast løyve til oppsetjing av mindre uthus.
- Løyve til bygging på eldre tufter skal vurderast opp mot kulturminneverdien av tufta.

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

Tabell 3.6: Areal for spreidd fritidsbustad.

§ 3.4.4 Areal for spreidd næringsbygg (LSN)

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

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

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

- Områda kan ikkje nyttast til akvakultur.

§ 3.5.2 Småbåthamn (VS)

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

§ 3.5.3 Fiske

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

§ 3.5.4 Akvakultur (VA)

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

§ 3.5.5 Drikkevatn

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

§ 3.5.6 Naturområde

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

§ 3.5.7 Friluftsområde

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

§ 3.5.8 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (VKA)

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

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

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

§ 4.1.1 Sikringssoner

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

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

§ 4.1.2 Støysoner

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

§ 4.1.3 Faresoner

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

4.2 Særlege omsyn (pbl § 11-8c)

§ 4.2.1 Omsynssone landbruk H510

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

§ 4.2.2 Omsynssone friluftsliv H530

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

§ 4.2.3 Omsynssone grønstruktur H540

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

§ 4.2.4 Omsynssone landskap H550

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

§ 4.2.5 Bevaring naturmiljø H560

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

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

§ 4.2.6 Bevaring kulturmiljø H570

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

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

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

§ 4.3.7 Omsynssone for sikring av mineralressursar H590

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

4.3 Bandlegging (pbl § 11-8d)

§ 4.3.1 Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova

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

§ 4.3.2 Bandlegging etter naturmangfaldlova

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

§ 4.3.3 Bandlegging etter kulturminnelova

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

§ 4.3.4 Bandlegging etter vassressurslova og verna vassdrag

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

§ 4.3.5 Bandlegging etter energilova

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

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

§ 4.4.1 Gjennomføringssone - sone med krav om felles planlegging

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

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

§ 4.5.1 Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde

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

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

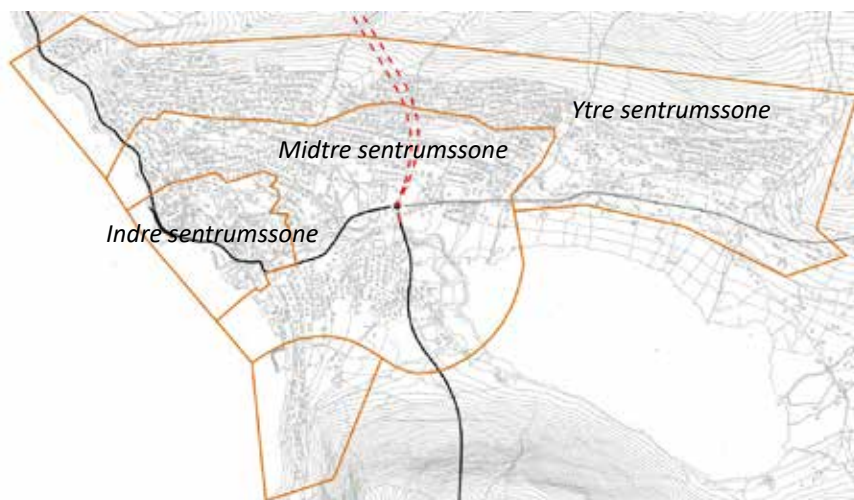
Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.

5 Føresegnssområde (pbl § 11-9)

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

§ 5.1.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling

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



Figur 5.1: Volda sentrum er delt i tre sonar.

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

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

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

§ 5.2.1 Bustadfortetting i Volda tettstad

Overordna prinsipp for bustadfortetting i Volda tettstad:

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

§ 5.2.2 Bustadfortetting i indre sentrumssone (område #13)

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

§ 5.2.3 Bustadfortetting i midtre sentrumssone (område #14)

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

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

§ 5.2.4 Bustadfortetting i ytre sentrumssone (område #15)

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

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

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

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

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

5.4 Bygningsmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

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

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

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

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

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

- a. Det er ikkje tillate å rive bygningar.

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

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

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

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

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

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

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

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



Volda kommune
Stormyra 2
6100 Volda

postmottak@volda.kommune.no
Telefon: +47 70 05 87 00





Detaljregulering for Håmyra

PlanID:	Godkjenningsdato:	Godkjent av:
1577-2011003	26.02.2015 (sak PS 4/15)	Volda kommunestyre

Plan utarbeidd: 03.02.2014

Revidert: 10.03.2014, 03.02.2015, 27.02.2015, 16.04.2020
Etter vedtak i kommunestyret 18.06.2013

Arkivsaknr.: 2014/280 (2011/1193)

REGULERINGSFØRESEGNER

tilknytt detaljregulering for Håmyra

§1. GENERELT

§1.1. Gyldighetsområde

Desse reguleringsføresegnene gjeld innanfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Føresegnene og plankart og situasjonsplanen kjem i tillegg til krav i plan- og bygningslova.

§1.2. Privatrettslege avtalar

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

§1.3. Andre bestemmelsar

Desse føresegnene kjem i tillegg til dei ei kvar tid gjeldande sentrale og kommunale lover og føresegner.

§1.4. Arealbruksføre mål

Arealet innanfor reguleringsgrensene skal nyttast i samsvar med Pbl. §§ 12-5 og 12-6 til følgjande føremål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

- 1111 Bustader – frittliggande småhus; BF1
- 1112 Bustader – konsentrert småhus: BK1 – BK8
- 1510 Energianlegg
- 1610 Leikeplass – f_L1 – f_L3
- 1550 Renovasjonsanlegg

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

- 2011 Køyreveg, offentleg; o_V1, o_V2, o_V3, o_V7 og o_V8
- 2011 Køyreveg, felles; f_V4, f_V5, f_V6, f_V9
- 2012 Fortau, offentleg; o_F1-4
- 2015 Gang- og sykkelveg, felles(f_G/S2) og offentleg(o_G/S3)
- 2016 Gangveg; f_G1, f_G2, o_G3, f_G4 og f_G5,
- 2018 Anna veggrunn, tekniske anl., offentleg
- 2019 Anna veggrunn, grøntareal, felles
- 2082 Parkeringsplassar P1-4

Grøn struktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- 3031 Turveg

- 3040 Friområde

Landbruks-, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5 nr. 5)

- 5130 Friluftsmål

Omsynssoner (Pbl §12-6)

- Sikringssone for frisikt H_140
- Gul støysone H_220
- Flaumfaresone H_320
- Skredfaresone H_310

§2. AREALBRUK

§2.1. Fellesføresegner

- a) Situasjonsplan sist revidert 3.12.2014, er juridisk bindande del av plan, og bygningar skal plasserast innanfor dei byggegrensene som er vist i plankartet. Plan og føresegner er bindande for plassering og utforming av bygningar, vegsystem samt plassering/utforming av leikeplassar og friområde.
- b) Ved handsaming av søknad om byggjeløyve skal kommunen sjå til at bygningane får god form og materialbruk og at bygningar i same området får ei harmonisk utforming i høve terrenget og i høve eksisterande bebyggelse. Det skal ikkje nyttast reflekterande materialar eller skjemma fargar på bygningar/anlegg. Det skal leggjast vekt på å nytte/ta vare på eksisterande vegetasjon samt opparbeide gode uteareal.
- c) Nødvendige terrenginngrep skal utførast mest mulig skånsamt og opne terrengsår skal i nødvendig grad tilsåast/tilplantast. I tilfelle der det førekjem utgravne massar skal desse leggjast på stader der dei ikkje verkar skjemma. Ved varige opne utgravningar, som vegskjeringsar, der høgdeforskjell mellom topp skjering og botn utgraving er større enn 1,5 m, bør det etablerast støttemur.
- d) Der tomt eller leikeareal grensar til fjellskjering med fallhøgde over 1 m skal topp fjellskjering sikrast med gjerde i høgde 1,2m. Gjerde skal vere slik forma at det hindrar klatring, jf. elles krav i TEK10.
- e) Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Det tillatast oppført forstøtningsmur i eigedomsgrensa.
- f) Høgde og utforming av gjerde og støyskjerm mot veg skal godkjennast av kommunen.
- g) Vegskråningar skal setjast i stand med tilplanting/tilsåing samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet. Terreng, gjerde og hekkar langs gater skal ikkje vere høggre enn 0.7m over vegnivået. Ved avkøyrsløse gjeld ovannemnde, men høgda skal ikkje vere over 0.5 m.
- h) Langs begge sider av o_V1 skal det plantast til med oppstamma tre som kan framstå som ein allè.
- i) Prinsippa bak universell utforming skal leggjast til grunn i størst mogleg grad, jf. plan- og bygningalova med tekniske forskrifter.

§2.2. Bebyggelse og anlegg, PBL. §§12-5 NR.1 OG 12-7

2.2.1 Frittliggende småhus

- a) Innanfor BF2 og BF3 gjeld reguleringsføresegnene tilhøyrande reguleringsplan for endring av Smalebakken 2 med planID 1994011.
- b) Innan BF1 skal det kunne førast opp frittliggende småhus med utleigedel/sekundærhusvære med tilhørande anlegg som garasje, bud og liknande.
- c) Bebyggelsen skal plasserast innanfor dei byggjegrensene som er vist på plankartet. Bygningar tillatast oppført med mønehøgde inntil 9 m og gesimshøgde 6 m.
- d) Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillete prosent bebygd areal" (%BYA) slik:
- | | |
|------------|---------------------|
| Område BF1 | Max % BYA = 30% BYA |
|------------|---------------------|
- e) I område merka BF skal garasjar ikkje byggjast større enn 50 m² BYA og då berre i ei høgde. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 2,5 m og mønehøgde ikkje over 4,0 m. Det er ikkje tillete med ark på garasje. Garasje oppført vinkelrett på veg skal plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Garasje med innkøyring parallelt med veg skal ha avstand 3 m frå regulert trafikkareal.
- f) På kvar einskild tomt skal det opparbeidast 2 parkeringsplassar på eigen grunn.

2.2.2 Konsentrerte småhus og lav blokkbebyggelse

- a. Innan BK1 – BK8 skal det kunne førast opp konsentrerte fleirmannsbustader med tilhørande anlegg som garasje, bod og liknande. BK1 – BK8 skal planleggast under eitt, men kan byggjast ut i trinn.

Område	Type bygg	Bueining pr. bygg	Maks tal bueiningar
BK1	Lågblokk med parkering i underetasje	10	50 bueiningar
BK2	4-mannsbustader	4	16 bueiningar
BK3	Lågblokk med parkering i underetasje	10	20 bueiningar
BK4	4-mannsbustader	4	16 bueiningar
BK5	4-mannsbustader og 2-mannsbustader	4 og 2	16 bueiningar
BK6	2-mannsbustader	2	8 bueiningar
BK7	Lågblokk med parkering i underetasje	10	10 bueiningar
BK8	Lågblokk med parkering i underetasje	10	20 bueiningar

- b. Bygningar med pulttak tillatast oppført med møne-/gesimshøgde inntil 9 m, medan bygningar med flatt tak og parkeringskjellar tillatast oppført med gesimshøgde inntil 10,5 m frå planert terreng ved høgste fasade på bygga.
- c. For bu-einingar med heis kan ev. heis- og trappehus samt ventilasjonsbygg på tak overstige maks gesims og mønehøgde. Storleiken på desse bygningsdelane skal avgrensast til bygget sin funksjon.
- d. Grad av utnytting av tomtene er bestemt av "tillate prosent bebygd areal" (%BYA) slik:
- | | |
|------------------------------------|-----------|
| Maks %BYA for BK1, BK3, BK7 og BK8 | = 50% BYA |
| Maks %BYA for BK2, BK4 og BK5 | = 45% BYA |
| Maks %BYA for BK6 | = 30% BYA |
- e. Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3 m og mønehøgde ikkje over 4,5 m. Det er ikkje tillete med ark eller takglas på garasje.

- f. Garasje skal som hovudregel og ved utkøyring vinkelrett på veg, plasserast min. 5 m frå regulert trafikkareal. Kommunen kan, om utbygginga på tomte gjer det nødvendig med garasje med innkøyring parallelt med veg, tillate slik oppført inntil 3 m frå regulert trafikkareal.
- g. Innanfor BK2, BK4, BK5 og BK6 skal det minimum opparbeidast 2 parkeringsplassar pr. bustad. For BK1, BK3, BK7 og BK8 skal det minimum opparbeidast 1,5 parkeringsplass. Ein av parkeringsplassane for kvar bueining (BK1 t.o.m. BK8) skal vere overdekt.
- h. Parkering kan dekkjast ved felles parkeringsplass for fleire av BK-områda og skal opparbeidast som vist i situasjonsplanen. Det skal setjast av areal til parkeringsplassar for bilar og elektriske rullestolar/scooterar for forflyttningshemmede personar i tilknytning til områda BK1-BK8. Minimum 1 parkeringsplass for forflyttningshemmede pr. 10 bueining. Disse parkeringsplassene må ligge nær hovudinngangen og i de bygg med heis, nær heis
- i. Uteareal med viste gangtilkomstar skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles i samsvar med situasjonsplanen.
- j. Dei fysiske inngrep i terreng skal så langt det let seg gjere gjennomførast på ein slik måte at ein tek vare på eksisterande vegetasjon og unngår sår i terrenget. Skråningar skal plantast til med stadeigen vegetasjon.
- k. Ikkje utbygd del av tomte skal utformast tiltalande. Det er ikkje tillate å ha skjemmande skjeringar og fyllingar. Mur mot offentlig veg skal godkjennast av kommunen.
- l. Ved trinnvis utbygging skal utbyggingsareal som ikkje vert teke i bruk med ein gong opparbeidast førebels med vegetasjon. Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget elles.
- m. Innafor kvar tomt må utbyggjer syte for naudsynt drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt ledningsnett etter godkjenning frå kommunen.
- n. Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i samband med naudsynt vedlikehald av kommunaltekniske anlegg som kryssar eller ligg inntil byggeområda.
- o. Innanfor BK1 skal det etablerast minimum to småbarnsleikeplassar, kvar av dei skal vere på minimum 100 m² og minimum utstyrt med sandkasse og sittebenk.

2.2.3 Leikeplass

- a. Leikeplassane f_L1, f_L2 og f_L3 skal opparbeidast slik at dei er eigna for leik og opphald, minimum med reiestativ, sandkasse, benk og noko fast dekke. Leikeplassane kan gjerdast inne. Prinsippa om universell utforming bør, så langt råd, leggst til grunn slik at leikeplassane heilt eller delvis kan nyttast av alle
- b. Leikeplassane f_L1, f_L2 og f_L3 skal ha eigna beplantning som kan fungere som skjerming mellom dei ulike aktivitetssonene. Beplantning innanfor f_L2 må ikkje redusere mulegheitene for bruk av området til skileik.
- c. Leikeplassen f_L1 skal i tillegg opparbeidast med ballbane, med eigna dekke til føremålet og naudsynt sikringsnett.
- d. Leikeplassane skal opparbeidast i samsvar med forskrift om sikkerheit ved leikeplassutstyr frå Barne- og Familiedepartementet

- e. Leikeplassen f_L1 er felles for bueiningane innanfor BK1 og BK2, men skal også kunne fungere som kvartalsleikeplass for tilgrensande bustadområde.
- f. Leik for born i alderen 1-7 år skal prioriterast, dette gjeld særleg for f_L3
- g. Leikeplassane f_L2 og f_L3 er felles for bustadane innanfor BK3, BK4, BK5, BK6, BK7 og BK8. F_L2 er i tillegg felles leikeplass for byggefelta Smalebakken og Håmyra.

§2.3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. §§12-5 NR.2 OG 12-7

2.3.1 Trafikkområde

- a) I trafikkområde skal det som vist i situasjonsplanen byggast
 - Køyreveg, -Fortau, Gang-/sykkelveg
- b) I tillegg til vist trafikkareal kjem nødvendig areal til annan veggrunn samt vegskjeringar og fyllingar. Vist skråningsutslag på plankart kan endrast som følgje av detaljprosjektering.
- c) O_V1, o_V2, o_V3, o_V7 og o_V8 er offentlege vegar. Lengde- og tverrprofilar som følgjer som illustrasjon til planen er rettleiande jf. teikningane (1357-201, 1357-202, 1357-203, 1357-204, 1357-205, 1357-206, 1357-207 og 1357-208)
- d) F_V4, f_V5, f_V6 og f_V9 er felles vegar for tilgrensande bustadområde. Lengde- og tverrprofilar som følgjer som illustrasjon til planen er rettleiande jf. teikningane (1357-201, 1357-202, 1357-203, 1357-204, 1357-205, 1357-206, 1357-207 og 1357-208)
- e) F_V10 er felles skogsbilveg for skogeigarane i området.
- f) Fortau langs offentlege vegar skal vere oppheva.

2.3.2 Gang- og sykkelveg.

- a) Gang- og sykkelveggar skal opparbeidast med viste breidder og utformast som vist i situasjonsplanen.
- b) F_G/S2 skal vere felles for tilstøytande bustadområde.
- c) O_G/S3 er offentlig gang-/sykkelveg.

2.3.3 Gangveg.

- a) F_G1, f_G2, f_G4 og f_G5 er felles for tilstøytande bustadområde.
- b) O_G3 er offentlig gangveg.

2.3.4 Parkeringsplassar.

- a) O_P1 er offentlig og kan nyttast i forbindelse med bruk av friluftsområdet nord for planområdet
- b) F_P3 er felles parkeringsplass for BK3, BK4, BK5, BK7 og BK8.
- c) F_P2 og f_P4 er felles parkeringsplass for BK1 og BK2.

§2.4. Grønstruktur, pbl. §§12-5 NR.3 OG 12-7

2.4.1 Turveg

- a) Offentleg turveg o_Tv3, o_Tv4, o_Tv6 og o_Tv7 er del av eksisterande turstinett i grøntkorridoren langs Håmyrelva. Stiane kan haldast vedlike og utbedrast i utbyggingsperioden.
- b) Det skal opparbeidast tursti frå o_Fr1 – o_Fr6 og til anna regulert formål.

2.4.2 Friområde

- a. Friområde o_Fr1 - o_Fr6 er offentlig friområde.
- b. Innanfor o_Fr1 - o_Fr6 er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som etter kommunen sitt skjøn er til hinder for bruken av friluftsområdet. Nødvendig skjøtsel av skog og ev. førebygging av elva vil vere tilate.

§2.5. Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl § 12-5 nr. 5

2.5.1 Friluftsmål

- a) Innafor område for friluftsmål skal det vere høve til å drive friluftsliv i tillegg til at det kan drivast landbruksdrift, dvs. beite for husdyr, vedhogst/vedlikehaldshogst.

§3. Hensynssoner, pbl. §12-6

§3.1. Sikringssoner

3.1.1 Frisikt

Frisiktsonene merka «H140» i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innafor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 meter over tilgrensande vegars nivå.

§3.2. Støysoner

3.2.1 Gul støysone

Innanfor områda merka H220_1-2 er det ikkje høve til å føre opp bustad eller etablere hovudute plass utan at det er etablert nødvendig støyskjerming.

§3.3. Faresoner

3.3.1 Flaumfare

Innanfor område merka H320_1 er det ikkje høve til oppføring av bygg før det er gjort undersøkingar om muleg flaumfare og nødvendige tiltak er etablert.

3.3.2 Jord og Flaumskred avklaring

Det skal som del av teknisk plan gjennomførast naudsynt utgreiing av jord- og flaumskredfaren for nedre del av planområdet i samarbeid med NVE.

3.3.3 Skredfare

H310_1 Skredfara innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/1000.

Innanfor omsynssona er det forbud mot tiltak I tryggleiksklasse S2 og S3, dette jamfør byggteknisk forskrift §7-3. Forbodet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstilltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_2 Skredfara innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000.

Innanfor omsynssona er det forbud mot tiltak I tryggleiksklasse S3, dette jamfør byggteknisk forskrift §7-3. Forbodet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstilltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_3 Skredfara innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000.

Innanfor omsynssona er det forbud mot tiltak I tryggleiksklasse S3, dette jamfør byggteknisk forskrift §7-3. Forbodet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstilltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_4 Skredfara innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000.

Innanfor omsynssona er det forbud mot tiltak I tryggleiksklasse S3, dette jamfør byggteknisk

forskrift §7-3. Forbudet gjeld så lenge ein ikkje har utført tryggingstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

§4. Fellesføresegner

§4.1. Rekkefølge, Pbl. §12-7 nr.10

- a) Behov for sikringstiltak langs Håmyrelva må avklarast og i nødvendig grad etablerast før tilgrensande bustadområde kan takast i bruk. Plan for sikring/handtering av overvatn i planområdet må utarbeidast som del av teknisk plan og skal gje grunnlag for dimensjonering av tekniske anlegg i planområdet.
Det skal som del av teknisk plan gjennomførast naudsynt utgreiing av jord- og flaumskredfaren for nedre del i samarbeid med NVE.
Naudsynte tiltak som fylgjer av slik utgreiing skal vere på plass før bustader i området kan takast i bruk.
- b) Vegar skal utbyggast samtidig med, eller i forkant av utbygging av tomtene.
- c) Nødvendig støyskjerming må etablerast i samsvar med vedlagte støyrapport før o_V1 kan ferdigstillast.
- d) F_L1 skal opparbeidast, utstyrast med leikeplassutstyr, beplantast og ev. sikringsbehov skal vere etablert og ferdigstilt før bustader innanfor BK1 og BK2 kan takast i bruk.
- e) Tilkomst f_G4 og f_G5 til f_L1 skal vere ferdig før BK3, BK5, BK7 og BK8 kan takast i bruk.
- f) Tilkomst f_G1 til f_L2 skal vere ferdig før BK3, BK7 og BK8 kan takast i bruk.
- g) F_L2 skal opparbeidast, utstyrast med leikeplassutstyr, beplantast og sikringstiltak skal vere etablert og ferdigstilt før bustader innanfor BK 3, BK5 og BK7 kan takast i bruk.
- h) F_L3 skal opparbeidast, utstyrast med leikeplassutstyr, beplantast og sikringstiltak skal vere etablert og ferdigstilt før bustader innanfor BK 4 og BK6 kan takast i bruk.
- i) Oppstamma tre langs på sørsiden av o_V1 skal vere planta før BK3 og BK8 kan takast i bruk. Oppstamma tre på nordsiden av o_V1 skal vere planta før BK1 og BK2 kan takast i bruk.
- j) Uteareal skal opparbeidast og ferdigstillast samstundes med bygningane/anlegget og elles i samsvar med situasjonsplan godkjent av kommunen.
- k) Før utbygging vert sett i verk skal kommunen godkjenne tekniske anlegg og vedta utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshavar vedkomande dei tekniske anlegga som er naudsynt for utbygginga. Dette gjeld mellom anna vegar, gatelyst, stiar, VA og EL-/tele- og kabelnett, drengroftar og ev. sikringstiltak langs Håmyrelva. Samleveg frå enden av Raudemyrvegen og forbi eksisterande busetnad i Solhøgda skal utbyggast med fortau, fast dekke (AP el tilsv) før utbygging av bustadane i Håmyrområdet vert sett i gang. Oppføring av støyskjerm /og eller naudsynt avskjerming mot bustadane i Solhøgda skal gjerast som del av opparbeiding av veg o_v1.
Omlegging av skogsbilveg og etablering av parkeringsplass skal gjennomførast samtidig med utbygging av veg o_v1 og før utbygging av områda BK1 og Bk2.
Plan for skilting i området skal vere del av teknisk plan.
- l) For området skal det nyttast fellesrenovasjon med oppsamling av avfall i nedgravde konteinrar. Det skal vere etablert avtale om slik ordning med VØR, jf Renovasjonsforskriftene §2, før utbygging kan setjast i gang. Ordninga skal vere etablert før bygningar i området vert tekne i bruk.
- m) Før utbygging av Håmyrfeltet med tilhøyrande samleveg kan setjast i gang, skal det etablerast fylgjande strakstiltak i Raudemyrvegen:
 - 1. Vegen skal skiltast med fartsgrense 40km/t

2. Farthumpar/oppheva gangfelt skal etablerast ved gangveg mot Sjukehuset (vest for gnr 19 bnr 410)-, ved kryss mot Brenslene-, mot gangveg aust for Steingardsvegen og ved overgang til Heltnevegen/Uravegen.
3. Gatestrekninga skal ha prioritet i høve komande plan for utskifting/oppgradering av kommunale gatelys.
4. Dersom Raudemyrvegen på strekninga Lisjenakkvegen til Solhøgda ikkje er opparbeidd til samlevegstandard før utbygging av Hæmyrfeltet startar, skal det i anleggsfasen etablerast ordning med vikeplikt for møtande køyrety (skil 212/214) eller lysregulering.

n) Før Raudemyrvegen skal få status som samleveg, og gjennomgangstrafikk og bussløyising gjennom Håmyra/Urbakkfoten kan iverksetjast, skal vegen på strekninga Lisjenakkvegen til Solhøgda vere opprusta til samleveg standard. Spørsmål om forkøyrsvegskilting av vegen skal då også vere avklara.

Før Kleppevegen skal få status som samleveg og gjennomgangstrafikk og bussløyising gjennom Håmyra/Urbakkfoten kan iverksetjast, skal vegen vere opprusta til samleveg-standard. Tilsvarande må Engesetvegen opprustast. Andre byggetrinn i Håmyra skal ikkje iverksetjast før desse tiltaka er iverksett. Spørsmål om forkøyrsvegskilting av vegen skal då også vere avklara.

§4.2. 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 eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeida straks stansast og kulturminneforvaltninga varslast umiddelbart. Ansvar 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 under gitte forhold forlengast.

§ 5 Generelt.

Det er ikkje høve til, med private servituttar, å skipe tilhøve som er i strid med desse føresegnene. Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld vedtekter i Plan- og bygningslova og bygningsvedtektene for Volda kommune. Når særlege grunnar talar for det kan kommunen tillate mindre vesentlege endringar frå reguleringsplanen innanfor ramma av bygningslovgevinga og dei kommunale vedtektene.

Volda kommune, xx/xx/2020

ordførar

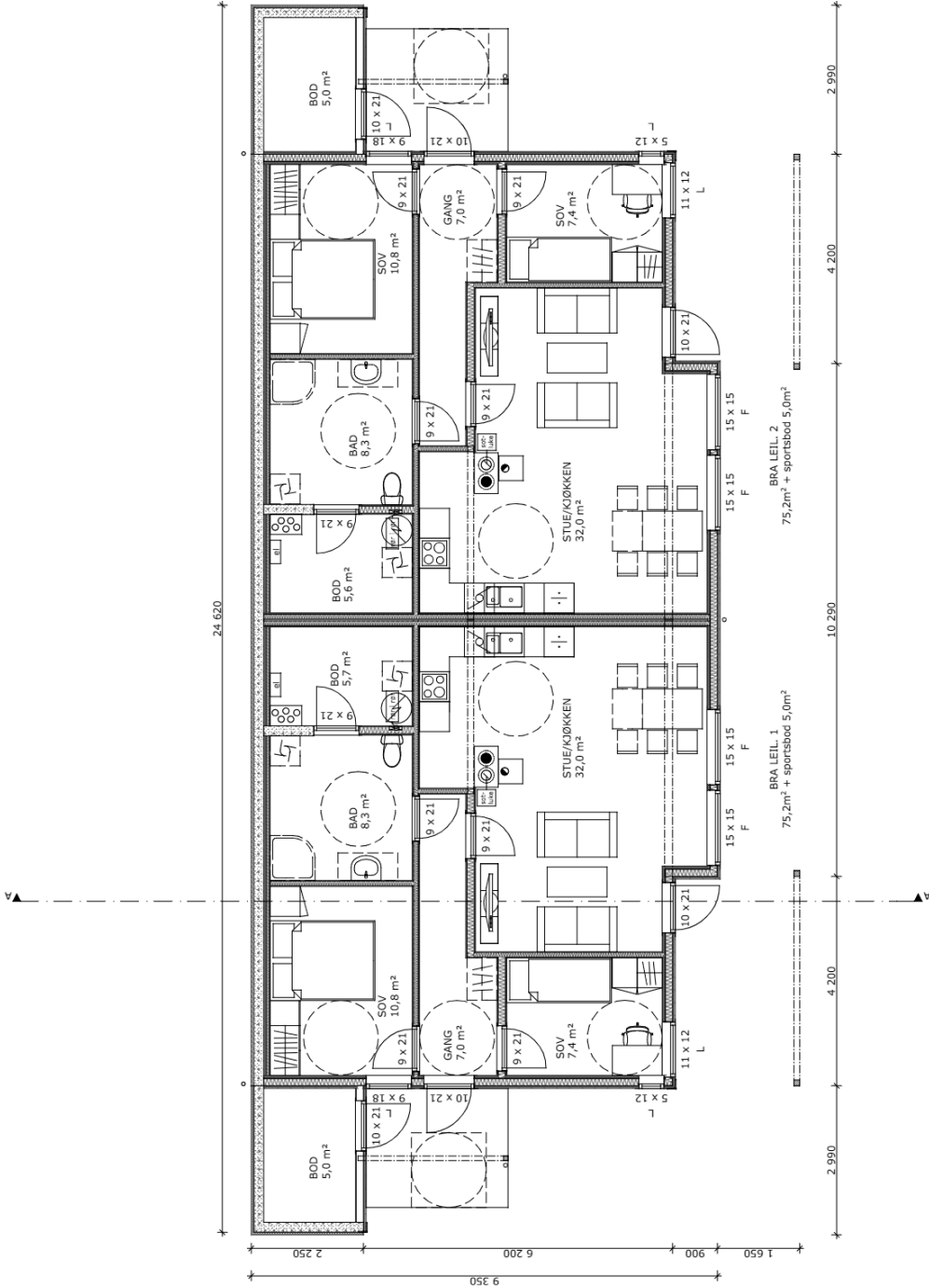
Kommunedirektør

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NBI For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmeboileret dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.



Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
303,4 m ²	246,2 m ²	728,2 m ³	
BRA U01 + H01 + SPORTSBOD:		BRA TOTALT:	
150,4+153+20 m ²		323,4 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	GNK/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
.	.	.	.
ADRESSE:			NOH:
.			.

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
ek	kas	01.09.13	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
4-manns skrå 2013-01	13-0371
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan Underetasje	A-20

STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Tiltakshaver
BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7233 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKUTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEIGNING.
REV:
.

1:100 Underetasje

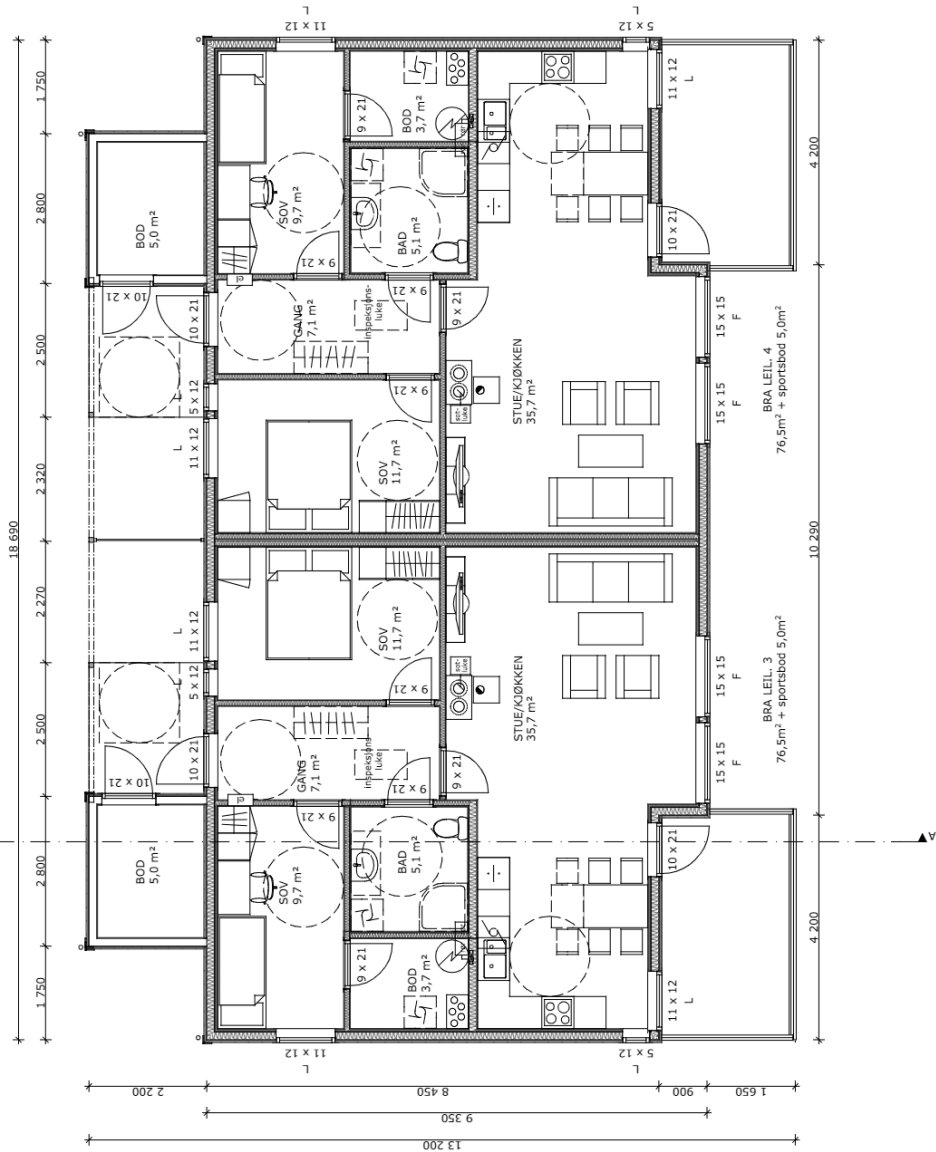


MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NBI For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.



1:100 1. Etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvarmet BRA:		BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
303,4 m ²		246,2 m ²	728,2 m ³	
BRA U01 + H01 + SPORTSBOD:			BRA TOTALT:	
150,4+153+20 m ²			323,4 m ²	

BYGGEKOMMUNE:	GNK/BNK:	POSTNR:	POSTSTED:
.	.	.	.
ADRESSE:	NOH:		
.	.		

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	kas	01.09.13	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
4-manns skrå 2013-01	13-0371
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan 1. Etasje	A-21

STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Tiltakshaver
BYGGEFIRMA:



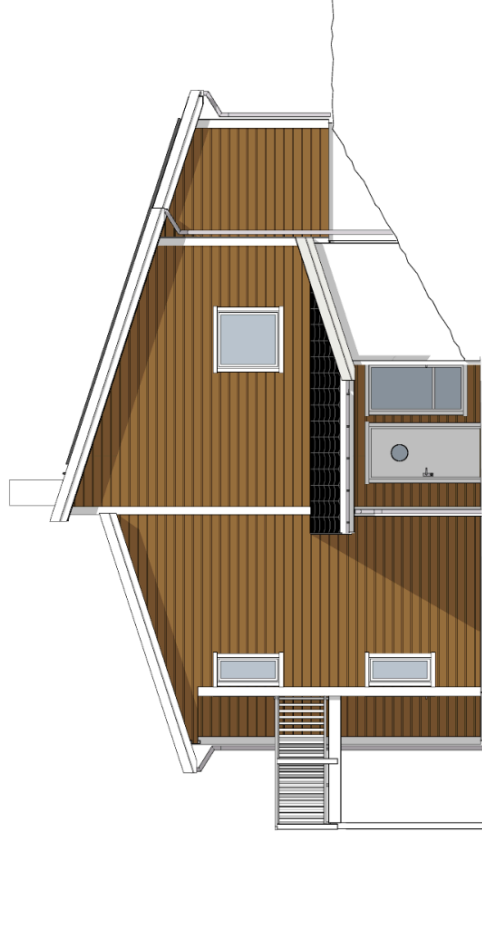
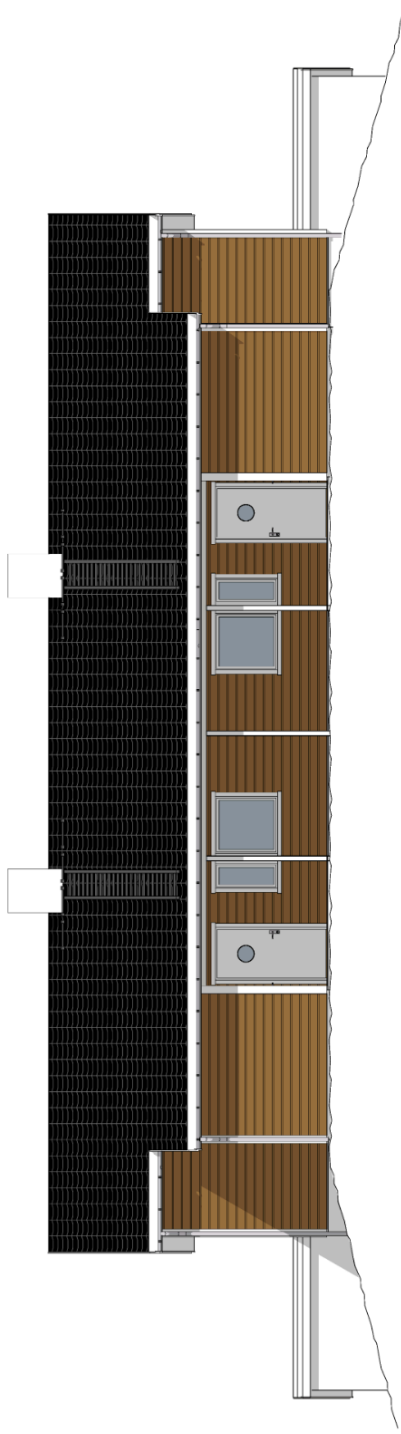
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7233 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPMÅLSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.
REV:
.

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

NBI For boliger med forbruk > 15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.



						Kontr.
						Sian
					Beskrivelse	
					Dato	Index

Oppvarmet BRA:	303,4 m ²	BYA:	246,2 m ²	VOLUM:	728,2 m ³	 ENERGIMERKE
BRA U01 + H01 + SPORTSBOD:		150,4+153+20 m ²		BRA TOTALT:		

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
.	.	.	.
ADRESSE:			MOH:
.			.

TEGNET AV: ek	KONTROLLERT AV: kas	DATO: 01.09.13	FORMAT: A3
------------------	------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT: 4-manns skrå 2013-01	PROSJEKTNR.: 13-0371
TEGNINGEN VISER: Fasader	TEGNING NR.: A-24
STATUS: Byggemelding	MALESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Tiltakshaver

BYGGEFIRMA:  **NORGESHUS**
Din Bolig as

Tegningsliste Byggemelding

Tegn.nr.	Tegningstype	Mål	Ark str.	Med på utskrift	Tegn.dato	Rev.	Rev.dato	Beskrivelse	Sign.
	Tegningsliste Byggemelding	1:1	210 / 297	☒	01.09.13				
A-20	Plan Underetasje	1:100	420 / 297	☒	01.09.13				
A-21	Plan 1. Etasje	1:100	420 / 297	☒	01.09.13				
A-22	Snitt	1:100	420 / 297	☒	01.09.13				
A-23	Fasader	1:100	420 / 297	☒	01.09.13				
A-24	Fasader	1:100	420 / 297	☒	01.09.13				
A-25	Fasade uten farge	1:100	420 / 297	☒	01.09.13				
A-26	Fasade uten farge	1:100	420 / 297	☒	01.09.13				



TEGNET AV:
ek

TEGNINGEN VISER:
Tegningsliste Byggemelding

DATO FOR UTSENDING:
27.02.14

PROSJEKTNR:
13-0371

TEGN.NR:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/18/403/0/69

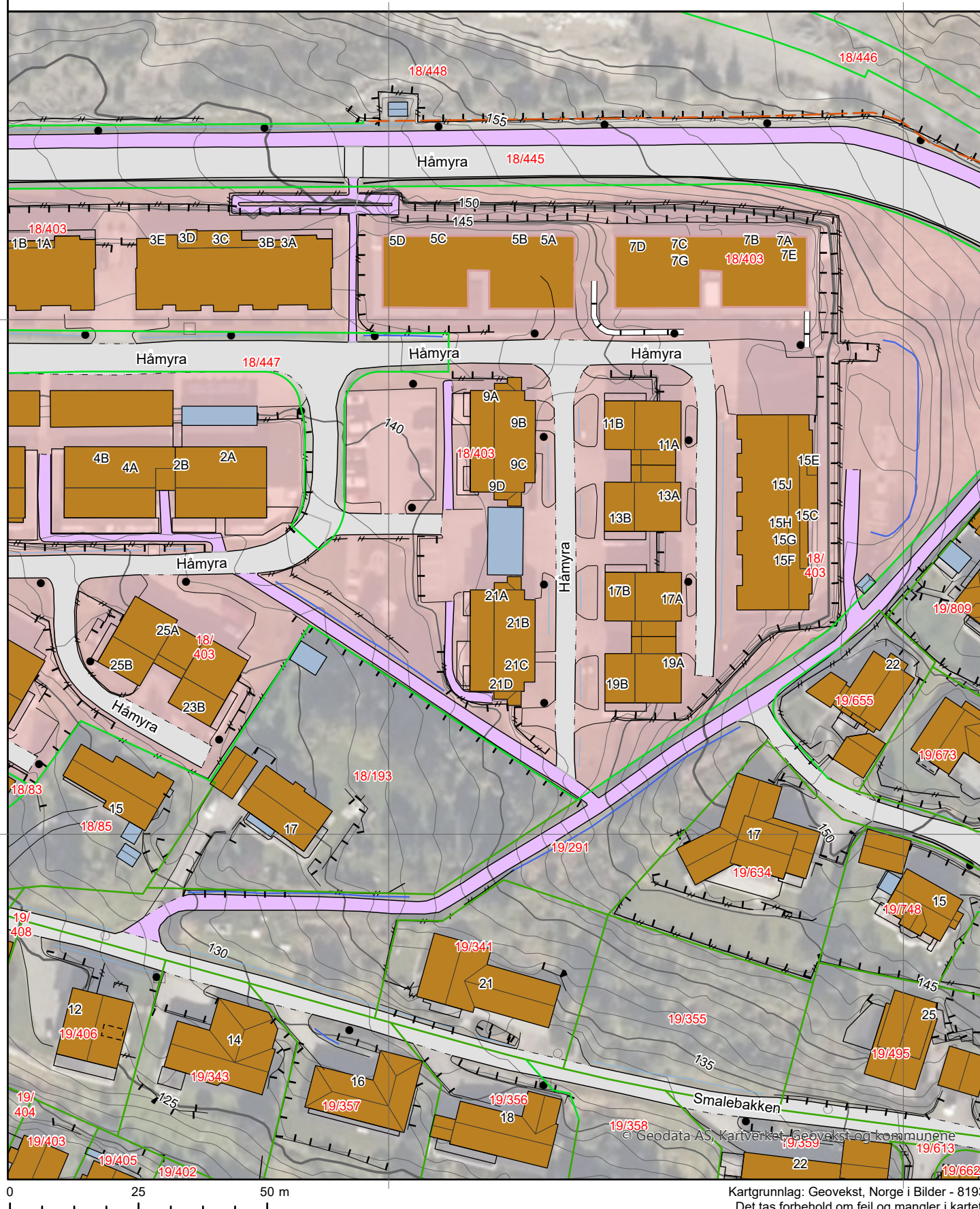
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 7.7.2026



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

Kommune: 1577 Volda
Eiendom: 1577/18/403/0/69

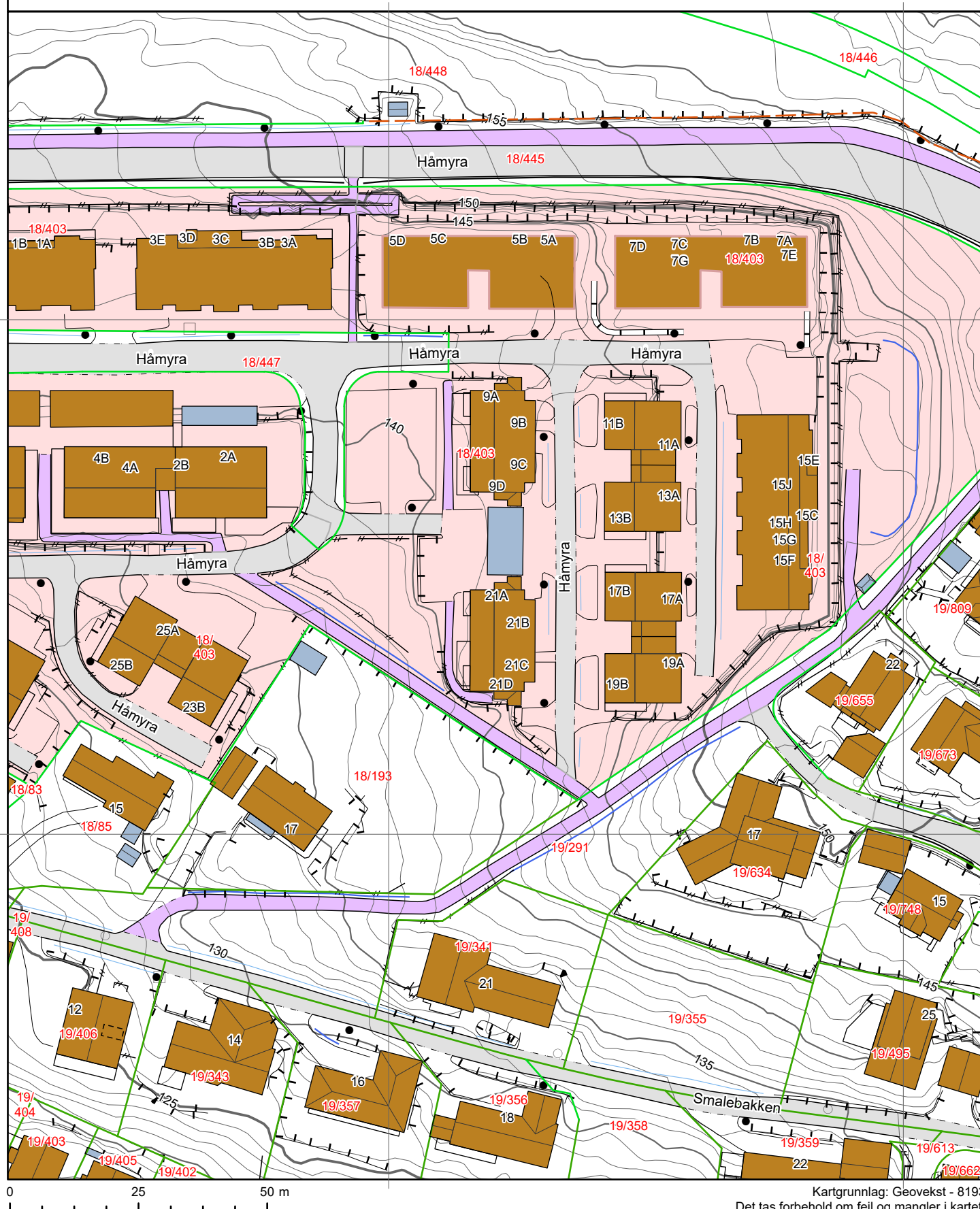
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 7.7.2026



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
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

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

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

10 Reguleringsføresegner – Reguleringsplan E39 Volda–Furene

Plan-ID: 1577_2022002
 Dato for planframlegg: 06.06.2023, sist revidert 04.12.2023
 Eigengodkjent i Volda kommunestyre uendra: PS 98/23, 14.12.2023.

§ 1 GENERELT

1.1 Plantype og planavgrensing

Reguleringsplanen er ein områdereguleringsplan etter plan- og bygningslova §12-2. Planavgrensing er vist på plankart datert 06.06.2023, målestokk 1:1000. Reguleringsføresegnene gjeld for områda innanfor plangrensa.

1.2 Føremål med planen

Hovudformålet med planarbeidet er å skaffe formelt plangrunnlag til å etablere ny E39 på strekninga mellom Volda og Furene.

1.3 Reguleringsføremål

Planområdet er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg (pbl §12-5 nr 1)

- Bustadar, B
- Offentleg eller privat tenesteyting, T
- Leikeplass, LEK
- Kombinert byggje- og anleggformål, KBA
- Bustad/forretning/kontor, B/F/K
- Forretning/kontor/industri, F/K/I
- Bygningar og anlegg, F/K/T
- Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål, BAA

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

- Køyreveg, KV
- Fortau, FO
- Gang-/sykkelveg, GS
- Annan veggrunn – tekniske anlegg, AVT
- Annan veggrunn – grøntanlegg, AVG
- Tekniske bygningar, SBK

Grøntstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

- Naturområde, GN
- Friområde, FRI

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5 nr 5)

- Landbruks-, natur- og friluftsområde, L

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)

- Naturområde i sjø og vassdrag, NSV

Omsynssoner (pbl § 12-6)

- Frisiktsone; H140_
- Sikringssone tunnel, H190_
- Sikringssone flyplass, H190_
- Bevaring naturmiljø, H560_
- Detaljeringssone, H910_

Områdeføresegn (PBL § 12-7 nr 1)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde, #

§ 2 PLANKRAV

For område B1, B3, T1–T5, KBA, B/F/K1, F/K/I1, F/K/I2 og F/K/T blir det stilt krav til detaljregulering, jf. pbl. §12-7 nr 11, før vidare byggetiltak eller deling av eigedom kan gjennomførast. For område B1 og B3 må detaljregulering vurderast ut frå omsøkt tiltak.

Føresegner tilhøyrande kommunedelplan for tidlegare Volda kommune med planid 2016005 vert gjort gjeldande for desse områda.

§ 3 FELLESFØRESEGNER

3.1 Landskapsbehandling og terrengbehandling

Området for veganlegget skal kartleggast for framande og uønska planteartar før anleggsstart. Ved funn skal førekomstane bli fjerna, og det skal gjennomførast tiltak som hindrar spreiding med plantemateriale, lausmassar, utstyr eller anna. Statens vegvesen sin strategi/handlingsplan for framande artar skal ligge til grunn for tiltaka.

Det nye veganlegget skal vere best mogleg tilpassa eksisterande terreng og omgjevnader. Alle skjeringar og fyllingar skal vere avslutta inn mot terreng, slik at sideområda blir estetisk godt utforma og slik at overgangen mot eksisterande terreng blir så naturleg som mogleg. Alle areal knytt til veganlegget skal bli stelt til og tilsådd/tilplanta. Alle sideareal skal vere sett i stand seinast i løpet av sommaren etter at veganlegget er ferdigstilt. Mellombelse område skal tilbakeførast til det føremålet som er vist på plankartet.

Volda kommune skal godkjenne val av materialbruk og beplantning før opparbeiding av offentlege trafikkområde, fortau, gang-/sykkelveg, anna veggrunn og tekniske bygg.

Nordaust for E39 ved Furene skal areala etter tilstelling gro att med naturleg revegetering.

Sørvest for ny E39 ved Furene skal dyrka areal tilbakeførast til dyrka mark. Tilbakeført/nydyrka areal skal ha ein jordstruktur og dreneringsstaus som sikrar produksjonsevna til arealet. Utbygginga må gjennomførast på ein måte som minimerer/reparerer jordpakking, og hindrar innblanding av stein i dyrkingslaga.

Matjord– og ev. strukturlag som blir fjerna for mellomlagring og tilbakeføring skal vere lagra kvar for seg, og bli lagt ut att i rett rekkefølge. Matjord skal lagrast i opp til to meter høge rankar. Matjord og andre vekstmassar i område som blir rørt av utbygginga (inkludert mellombels bygge– og anleggsområde), skal takast av. Matjord og andre vekstmassar som skal brukast til tilbakeføring av området kan mellomlagrast i tiltaksområdet. Eventuell ny jord som blir tilført anlegget skal tilfredsstillende krav i Håndbok R761 – Prosesskode 1.

Bekkeløp med kantsone som blir berørt i anleggsfasen, skal settast i stand mest mogleg lik dagens situasjon. I Furene kan bekkeløpet/kanalen delvis bli lagt om eller lagt i rør mellombels av omsyn til anleggsgjennomføringa.

3.2 Kulturminne (plan– og bygningslova § 12–7 nr 2)

Dersom det under anleggsarbeid blir oppdaga gjenstandar eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stansast og ein skal omgåande gi beskjed til Møre og Romsdal fylkeskommune, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

3.3 Vilttrekk

For å hindre vilt i å trekke over E39 og sikre at dei blir leia over viltovergangen skal det settast opp viltgjerde rundt veganlegget i Furene. Utstrekning og utforming av gjerdet skal fastsettast i samråd med kommunen og Statsforvaltaren si miljøavdeling, jf. også figur 38 i avsnitt 6.9.2 i planomtalen. Dette gjeld også utforming av Sagelva (bekk/kanal), driftsvegen og hjortebrua.

3.4 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T–1442/2021) skal ligge til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Målet er å oppfylle grenseverdi 55 dB (Lden) på uteopphaldsplass og utenfor vindu til rom med støyfølsam bruk. For innandørs støynivå i bustader, skular, sjukehus og pleieinstitusjoner er ambisjonsnivået 30 dB (Leq24h). Naudsynte tiltak mot støy går fram av støyutgreiing for reguleringsplan E39 Volda–Furene, Sweco AS, datert 29.03.2023, plassering og høgde på skjermar langs veg er vist på plankarta.

Støyfølsame bygg som etter dei fastlagte støytiltaka vist i plankarta likevel får eit støynivå over Lden 55 dB på uteplass eller over Leq24h 30 dB innandørs, skal få tilbod om lokal skjerming og/eller fasadetiltak i samband med gjennomføring av reguleringsplanen. Ei oversikt over kva eigedomar som i byggeplan vil verte nærmare vurderte for mulige støytiltak er vist i kapittel 6.12.2 og 6.12.3 i planomtalen. Konkret utforming og utføring av lokale støytiltak blir avklart i samråd med den aktuelle eigaren, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig. Ved fasadetiltak skal det sikrast tilfredsstillande ventilasjon i samsvar med byggteknisk forskrift til plan– og bygningslova.

Støytiltak skal vere ferdigstilt før veganlegget blir opna for trafikk.

3.5 Universell utforming

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjenge for alle. I trappeløysinga mot Aasenlkvartalet og Voldaportalen skal det tilretteleggast for trilleløysing for sykkel og barnevogn.

3.6 Frisiktlinjer ved vegkryss

Innanfor frisiktlinje ved vegkryss skal det vere fri sikt i høgde 0,5 meter over tilstøytande vegplan.

3.7 Overvatn, drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innanfor byggeområda må utbyggjar sørgje for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn. Innanfor planområdet kan kommunen gjennomføre nødvendig vedlikehald av kommunaltekniske anlegg.

Overvatn skal handterast ope og lokalt, og skal takast hand om etter 3–trinnsstrategien utdjupa i kommunen sin VA–norm og med det til ei kvar tid tilrådde klimapåslaget av Norsk Klimaservicesenter, pr. i dag er dette eit klimapålag på 40 %.

Overvatn skal førast i trygge flaumvegar og ikkje kunne forårsake flaum på naboeigedommar eller tilliggande areal. Flaumvegar skal minimum dimensjonerast for 200–årsflaum + 40 % klimapåslag.

Overvatn knytt til vegprosjektet skal handterast i samsvar med VAO–rammeplan utarbeidd i tilknytt reguleringsplan.

VA–anlegg skal planleggast og byggast i samsvar med Volda kommune sin VA–norm og VAO–rammeplan. Volda kommune skal godkjenne teknisk plan før utbygging av VA–anlegg.

3.8 Byggegrense langs offentleg veg

Byggegrense langs offentleg veg følgjer veglova § 29, andre ledd der byggegrensa ikkje er vist i plankartet. Byggegrenser langs veg kan nærare vurderast ved utarbeiding av detaljreguleringsplan for dei aktuelle områda, jf. § 2.

3. Overgang/systemskifter

Løysingar for gåande og syklande skal utformast slik at det vert etablert samlause og gode overganggar til tilstøytande gang–/sykkelvegar, fortau og avkøyrslar.

§ 4 BYGNINGAR OG ANLEGG

4.1 Bustader, B

Bruken av område B1 og B9 skal etter utbygging av veganlegget kunne vidareførast som i dag, innanfor dei generelle rammer gitt i planføresegner, jf. fellesføresegner § 2 og omsynssoner, jf. § 8.

Innanfor bustadområde B1 er maksimal utnyttingsgrad 40 % BYA. B1 kan nyttast til konsentrert og frittliggande småhus med gesimshøgde inntil 9 meter.

Innanfor bustadområde B2 er utnyttingsgrad for området sett til BYA maks 30 %. Det kan førast opp frittliggande småhus. Gesimshøgde skal ikkje overstige 4,5 meter frå ferdig planert grunn ved

grunnmur. Der det er naturleg å forhold seg til terreng, kan underetasje tilpassast under føresetnad av at huset ikkje er meir enn 1 etasje over denne med tillegg av loft.

Innanfor område B5, B6 og B7 skal føresegn tilhøyrande reguleringsplan for Røysmarka med planid 1995002 framleis gjelde.

I område B3 er det krav om ny detaljreguleringsplan. B3 kan nytast til konsentrert bustadbygging med blokkbebyggelse med gesimshøgde inntil 12 meter og maksimal utnyttingsrad 45 % BYA.

Innanfor område B4 tomt gnr. 19 bn.r 268 skal føresegner til detaljregulering for Røystun panorama med planid 2021003 gjelde.

Innanfor området B4 tomt gnr. 19 bnr. 955, bnr. 914 og bnr. 823 kan det oppførast frittliggande småhus med utnyttingsgrad inntil 30 % BYA.

Innanfor B8 kan det førast opp frittliggande småhus med utnyttingsrad inntil 30 % BYA.

Innanfor tomt gnr. 19 bnr. 79 skal føresegner til detaljregulering for Nygardsvegen 2 og 4 med planid 2014 vere gjeldande.

Innanfor B9 kan det førast opp konsentrert småhus.

Garasjar kan normalt plasserast 6 m frå vegkant på kommunale vegar. Kommunen kan likevel godkjenne plassering 2,5 m frå kant køyrebane– eller gangvegkant, dersom innkøyring er parallell med vegen.

4.2 Offentleg eller privat tenesteyting, T

Område T1 og T5 er avsett til formål offentleg og privat tenesteyting for å sikre utvidingsareal for Høgskulen og kommunen sine behov for ulike utbyggingsformål. Herunder også omsorgs– og sosialbustadar m.v. Innanfor desse områda vert det ikkje tillate med ordinære bustadar utan i kombinasjon med slike formål. Innanfor området kan det også etablerast bygg for forretning/næring samlokalisert/integrert som del av bygg til offentleg/privat tenesteyting. Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for områda før utbygging. Områda kan ikkje byggast ut før etter at ny E39 er bygd ut.

Område T1 kan brukast til P-plass fram til gjennomføring av tunnelprosjektet.

Områda T2, T3 og T4 er avsett til formål offentleg og privat tenesteyting for å sikre sjukehuset sitt behov for vidare utbygging. Innanfor disse områda vert det ikkje tillate med ordinære bustadar utan i kombinasjon med slike formål. Innanfor området kan det også etablerast bygg for forretning/næring samlokalisert/integrert som del av bygg til off./privat tenesteyting. Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for områda før utbygging.

4.3 Leikeplass, LEK

Område o_LEK og f_LEK inngår i detaljregulering for BKB3 – Vikebygdvegen 4 m.fl. med planid 2018004 som framleis skal gjelde.

4.4 Kombinert byggje– og anleggsformål, KBA

For område KBA mv. er det utarbeidd eigen detaljreguleringsplan. Byggesteg 1 er no gjennomført, og byggesteg 2 kan ikkje gjennomførast før E39 Volda–Furene er ferdigstilt. Detaljregulering for KBA mv. (Voldaportalen) får endringar med justerte gang– og sykkelvegløysingar i nordaustre hjørne.

4.5 Bustad/forretning/kontor, B/F/K

Område B/F/K1 kan nyttast til bustad/forretning/kontor kvar for seg eller som felles utbygging. Det skal utarbeidast samla detaljreguleringsplan for området før utbygging. Området kan ha ein utnyttingsgrad på BYA 45 %. Bygningar på området kan ha byggehøgde på inntil 3 etasjar med maksimal gesimshøgde på 9 meter frå ferdig planert gjennomsnitts terrengnivå.

Ved detaljregulering skal det avsettast minste uteopphaldsareal slik føresett i teknisk forskrift, TEK17, og kommunedelplanen for tidlegare Volda kommune med planid 2016005/kommunen sine retningslinjer for leik og uteopphaldsareal. Minimum 50 % av slikt areal skal vere på på bakkenivå.

Delar av område B/F/K1 er omfatta av aktsemdssone for flaum. Aktsemdssona er for grovt avgrensa til å vise i områdeplanen. Reell flaumfare inkludert erosjonsfare må avklarast ved detaljregulering av området. Grunntilhøva må avklarast ved detaljregulering.

4.6 Forretning/kontor/industri, F/K/I

Områda F/K/I1 og F/F/I2 kan nyttast til forretning, kontor, industri kvar for seg eller som felles utbygging. Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for områda før vidare utbygging. Området kan ha ein utnyttingsgrad på BYA 45 %. Bygningar på områda kan ha byggehøgde på inntil 3 etasjar med maksimal gesimshøgde på 9 meter frå ferdig planert gjeonnsnitts terrengnivå.

Delar av område F/K/I1 er omfatta av aktsemdssone for flaum. Reell flaumfare inkludert erosjonsfare må avklarast ved detaljregulering av området. Grunntilhøva må avklarast ved detaljregulering.

4.7 Forretning/kontor/tenesteyting, F/K/T

Innanfor området kan det etablerast forretning, offentleg og privat tenesteyting, kontor og omsorgs– og sosialbustader. Det er ikkje ynskeleg med etablering av bustadar her, med unntak av bustadar for å dekke kommunen sitt behov for omsorg– og sosialbustadar, og eventuelle erstatningsbygg for bustader som må rivast som fylgje av framføring av veg i/til området.

Ved planlegging av området skal det sikrast løysing for vidareføring av samleveg med gangveg til områda aust for planområdet, på gnr. 20 bnr. 12 og 253 m.fl. Området kan ha ein utnyttingsgrad på inntil BYA 40 %. Bygningar på området kan ha byggehøgde på inntil 3 etasjar med maksimal gesimshøgde på 9 meter frå ferdig planet gjennomsnitts terrengnivå.

Det vert ikkje tillate utbygging før ny tilkomst frå Vikebygdvegen er etablert.

Gjennom detaljreguleringsplan for området bør det vurderast å avsette ei byggegrense på minimum 10 meter mot grøntstrukturen sør for byggeområdet. Denne sona kan nyttast til uteopphaldsareal for ny bebyggelse. Dersom areal for parkering vert etablert i denne sona, vbør areala utformast med vegetasjon og ta omsyn til grøntstrukturen som grensar til området.

4.8 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hoverdformål, BAA

For område BAA er det utarbeidd eigen detaljreguleringsplan, og føresegner til detaljregulering skal framleis gjelde.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Generelt

Innanfor trafikkområda skal det anleggast køyrevegar og gang- og sykkelsamband. I ein mellombels fase kan det anleggast køyrevegar, gang- og sykkelvegar og riggareal i tilknyting til utbygging av veganlegget.

5.2 Anlegg av trafikkområde

Trafikkområde skal utformast etter byggeplan som detaljert viser utforming av veg, vegutstyr, skråningar og murar med meir. Før anleggsstart skal det utarbeidast ein plan for trafikkavvikling i bygge- og anleggsperioden.

5.3 Køyreveg – offentlig, o_KV

Veg merka o_KV skal nyttast til offentlig køyreveg og byggast i samsvar med dei breidder som er vist på normalprofildeikningar. Køyrevegen omfattar vegbane med skulder og kryssområde. Det er ikkje tillate med andre avkøyrslar til vegen enn dei som er vist på plankartet.

5.4 Køyreveg – felles, f_KV

Køyreveg merka f_KV5 i Furene er felles privat køyreveg til oppsitjarane langs vegen, samt dei med teigar aust og vest for ny E39.

For å kunne gjennomføre anlegget og for å få tilkomst til både mellombels byggje- og anleggsområde og forskjeringsområdet i Furene, må Statens vegvesen har mellombels tilgang på f_KV5 i anleggsperioden. Vegen kan ved behov forsterkast for anleggstrafikken.

Køyreveg merka f_KV4 frå Heltnevegen er felles privat køyreveg til oppsitjarane i område B1, inkludert gnr. 19 bnr. 736. Eksisterande avkøyrslar til gnr. 19 bnr. 736 er stengt på grunn av etablering av støyskjerm.

5.5 Køyreveg – privat, KV

Veg merka med KV er fleire private tilkomstvegar.

5.6 Fortau – FO

Område merka FO skal nyttast til fortau.

5.7 Gang-/sykkelveg, GS

Område merka GS skal nyttast til offentlig gang- og sykkelareal. Dei fire armene inn i undergangen skal merkast opp med separate felt for syklande og gåande.

5.8 Anna veggrunn – tekniske anlegg, AVT

Område merka AVT kan nyttast til midtrabatt, ledeøyer, renseanlegg mv. Teknisk infrastruktur som rør, kablar og slukar kan også vere plassert innanfor arealet.

AVT1 kan nyttast til reinseanlegg for overflatevatn, innlekkasjevatn og vaskevatn frå tunnel og veganlegg.

5.9 Anna veggrunn – grøntareal, AVG

Område merka AVG kan nyttast til skjering, fylling, grøft, rekkverk, mur, viltgjerde og snøopplag langs køyrevegen. Teknisk infrastruktur som rør, kablar og slukar kan også vere plassert innanfor arealet.

5.10 Teknisk bygg, SBK

Område merka o_SBK kan nyttast til teknisk bygg tilhøyrande veganlegget. Teknisk bygg skal utformast i samarbeid mellom Statens vegvesen og Volda kommune.

§ 6 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 11–7 nr 3)

6.1 Naturområde, GN

Omfattar GN1–GN4.

Innanfor område for grøntstruktur merka GN1 skal det ikkje settast i verk tiltak som reduserer område sin verdi som grøntdrag langs Øyraelva. Vegetasjonen langs elva og langs sumpige flomløp skal bevarast. Elles i området kan vegetasjonen skjøttast og tynnast. Enkle turvegar og mindre bygg og anlegg som tener friluftsliv/rekreasjon kan etablerast.

Område merka o_GN4 er naturområde som skal sikre at vilt kan trekke inn mot viltovergangen over E39. Området skal ligge mest mogleg urørt. Nødvendige tiltak for å sikre viltomsyn er tillatt.

6.2 Friområde, FRI

Område merka o_FRI er friområde som skal hindre busetnad oppå tunnelportalen, og området skal opparbeidast parkmessig.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF) (pbl § 12–5 nr 5)

7.1 Landbruksføremål L

Område merka L skal nyttast til landbruksføremål.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12–5 nr 6)

8.1 Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, NSV

Område merka NSV i Øyraelva er ei elvestrekning der det ikkje er lov med tiltak som er i strid med vassressurslova kapittel 2.

§ 9 OMSYNSSONE (PBL § 12–6)

9.1 Sikringssone tunnel, H190_1

Sikringssone H 190_1 langs tunnel har ei utstrekning som vist i plankarta. Det er ikkje tillate å utføre sprenging, boring i fjell, peleramming eller andre arbeid som kan skade tunnelen eller innreiinga av desse. Før slike arbeid kan utførast, må det innhentast løyve frå Statens vegvesen. Dette gjeld også private tiltak over tunnelen som for eksempel boring etter grunnvatn eller jordvarmeanlegg.

9.2 Skringssone rundt flyplass, høgderestriksjon og lysbruk, H190_2 (PBL § 11–8 a)

Innanfor område H190_1 (Furene) og H190_2 er det ikkje tillate å etablere mellombels eller permanent anlegg (medrekna lysmaster) høgare enn høgderestiksjonane (2,5 % – planet og sideflate) for flyplassen tillet. Ny infrastruktur (inklusiv lysmaster) må formast slik at den ikkje tiltrekkjer seg fuglar for kvile, mat eller hekking. Avinor skal ha alle tiltak og planar (medrekna lysbruk) innanfor sona til gjennomsyn og godkjenne dei før utføring kan skje.

I anleggsperioden skal Avinor ved Hovden flyplass varslast på førehand, og vere kjent med all aktivitet og bruk av kraner og anleggsmaskiner. Avinor kan stille krav om at anleggsmaskiner og kraner må regulere sin aktivitet i samsvar med flytrafikken. Tiltakshaver kan pårekne å måtte utarbeide ein risikoanalyse av kranbruken i samråd med Avinor av omsyn til tryggleiken for fly.

9.3 Bevaring naturmiljø, H560_

Omsynssonene H560_2 skal sikre at hjortevilt og andre artar har gode vilkår for å nytte viltovergangen til å krysse E39 i Furene.

Innanfor sone H560_2 skal det ikkje etablerast bygg eller anlegg som kan hindre dyreliv i å vandre fritt i området. Vegetasjonen i området skal så langt det er mogeleg bevarast. Plukkhogst av ved eller tømmer er tillate. Området skal ikkje grøftast eller dyrkast.

Omsynssone H560_3 (jf kartutsnitt i plankart R08) skal sikre at hjortevilt og andre artar har gode vilkår for å krysse under ny E39 (under hjortebruene) i Furene. Det er ikkje tillatt med lagring under hjortebruene. Innanfor sona skal det langs Sagelva sikrast ei sone på 2 meter på kvar side for kantvegetasjon.

Innanfor sone H560_1 skal det ikkje etablerast bygg eller anlegg som kan hindre dyreliv i å vandre fritt i området.

9.4 Detaljeringssone H910_

I område merka H910_1 og H910_2 skal gjeldande detaljregulering for BKB2 og BKB3 Vikebygdvegen 4 m.fl. med planid 2018004 gjelde uendra innanfor detaljeringssona.

§ 10 OMRÅDEFØRESEGN (PBL § 12–7 nr 1)

10.1 Mellombelse bygge- og anleggsområde

Områda merka med #1–#26 kan nyttast til all verksemd som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, slik som mellombelse bygningar og anlegg, mellombels lagring og vidareforedling av massar, stadeigen vegetasjon, oppstillingsareal for bilar/maskinelt utstyr m.v.

I områda merka med #7–#9 i Furene kan områda også nyttast til knusing/foredling av masse.

Når områda blir tatt i bruk, skal dei vere sikra på forsvarleg måte. Ved Furene skal lyssetting vere avskjerma mot tilgrensande område og også avklart med Avinor. Aktivitetar og anlegg med særleg skremmeeffekt på hjortevilt skal om mogleg vere lokalisert sør for ny E39. Matjord skal takast vare på for tilbakeføring av landbruksareal, jf. § 3.1.

I områda kan det ikkje settast i verk tiltak som er til hinder for gjennomføring av reguleringsplanen. Når veganlegget er ferdigstilt fell områdeføresegna bort.

10.2 Krav om detaljregulering

I føresegnssområde merka H910_1 og H910_2 er det krav om detaljregulering.

§ 11 REKKEFØLGJEKRAV (PBL § 12–7 nr 10)

11.1 Ytre miljøplan

Før anleggsarbeidet blir sett i gong skal det vere utarbeidd ein plan for ytre miljø som sikrar at føringar og krav for det ytre miljøet blir ivareteke på ein systematisk måte ved gjennomføring av prosjektet. Planen skal sikre omsyna som går fram av kapittel 8.7 i planomtalen, herunder ivaretaking av gangliner for mjuke trafikantar gjennom heile perioden (nærmiljø). Opplistinga i 8.7 er ikkje uttømmende.

11.2 Støy

Støytiltaka omfatta av § 3.4 skal vere ferdigstilt før veganlegget blir opna for trafikk.

11.3 Sikring av vilttrekk i anleggsperioden

Før anleggsarbeidet tek til skal tiltakshavar i samarbeid med kommunen etablere eit system som fortløpande kan vurdere og iverksette risikoreduserande tiltak langs E39 i anleggsperioden som følgje av endra trekkmonster av hjort. Rammene for tiltaka blir fastlagt i plan for ytre miljø.



Eiendom: 18/403/0/69
Adresse: Håmyra 21A
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:2500



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-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Parkering - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Blågrøntstruktur - noverande
-  Friområde - noverande

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitt omsynsone - omsyn friluftsliv
-  Angitt omsynsone - omsyn grønnsstruktur
-  Angitt omsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal framlei

Kommuneplan - Føresegningsområde (PBL2008 §11-4)

-  Føresegningsområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11-5)

-  Faresonegrense
-  Sikringsonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Detaljeringsgrense
-  Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Tilkomsveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - noverande
-  Gangveg - noverande
-  Gangveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - noverande
-  Farled - noverande
-  Påskrift områdenamn
-  Påskrift areal

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 403, Seksjonsnr 69	Kommune:	1577 Volda
Adresse:		Grunnkrets:	406 Røyslid
Veiadresse:	Håmyra 21 A, gatenr 3877	Valgkrets:	2 Øyra
(fra bruksenhet)	6103 Volda	Kirkesogn:	8020101 Volda
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	6071 Volda

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	28.08.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	4/360
Arealkilde:				Areal felles tomt:	25 689,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning: 08.05.2025	Etablert/Endret	1577/18/403	0,0
	Matrikkelført: 08.05.2025	Etablert/Endret	1577/18/403/0/1	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/2	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/3	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/4	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/5	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/6	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/7	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/8	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/9	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/10	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/11	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/12	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/13	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/14	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/15	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/16	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/17	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/18	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/19	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/20	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/21	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/22	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/23	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/24	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/25	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/26	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/27	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/28	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/29	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/30	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/31	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/32	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/33	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/34	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/35	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/36	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/37	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/38	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/39	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/40	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/41	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/42	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/43	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/44	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/45	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/46	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/47	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/48	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/49	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/50	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/51	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/52	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/53	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/54	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/55	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/56	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/57	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/58	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/59	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/60	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/61	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/62	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/63	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/64	0,0

Etablert/Endret	1577/18/403/0/65	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/66	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/67	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/68	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/69	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/70	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/71	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/72	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/73	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/74	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/75	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/76	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/77	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/78	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/79	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/80	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/81	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/82	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/83	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/84	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/85	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/86	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/87	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/88	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/89	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/90	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/91	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/92	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/93	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/94	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/95	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/96	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/97	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/98	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/99	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/100	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/101	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/102	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/103	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/104	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/105	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/106	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1577/18/403	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1577/18/403/0/1	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/2	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/3	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/4	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/5	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/6	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/7	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/8	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/9	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/10	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/11	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/12	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/13	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/14	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/15	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/16	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/17	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/18	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/19	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/20	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/21	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/22	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/23	0,0
			Mottaker	1577/18/403/0/24	0,0

Mottaker	1577/18/403/0/25	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/26	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/27	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/28	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/29	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/30	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/31	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/32	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/33	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/34	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/35	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/36	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/37	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/38	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/39	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/40	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/41	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/42	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/43	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/44	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/45	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/46	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/47	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/48	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/49	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/50	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/51	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/52	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/53	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/54	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/55	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/56	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/57	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/58	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/59	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/60	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/61	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/62	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/63	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/64	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/65	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/66	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/67	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/68	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/69	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/70	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/71	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/72	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/73	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/74	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/75	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/76	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/77	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/78	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/79	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/80	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/81	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/82	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/83	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/84	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/85	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/86	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/87	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/88	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/89	0,0
Mottaker	1577/18/403/0/90	0,0

Seksjonering	Forretning:	24.08.2018	Etablert/Endret	1577/18/403	0,0
--------------	-------------	------------	-----------------	-------------	-----

Matrikkelført:	24.08.2018	Etablert/Endret	1577/18/403/0/1	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/2	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/3	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/4	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/5	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/6	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/7	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/8	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/9	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/10	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/11	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/12	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/13	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/14	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/15	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/16	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/17	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/18	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/19	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/20	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/21	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/22	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/23	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/24	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/25	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/26	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/27	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/28	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/29	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/30	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/31	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/32	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/33	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/34	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/35	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/36	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/37	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/38	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/39	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/40	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/41	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/42	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/43	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/44	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/45	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/46	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/47	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/48	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/49	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/50	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/51	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/52	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/53	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/54	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/55	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/56	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/57	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/58	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/59	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/60	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/61	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/62	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/63	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/64	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/65	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/66	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/67	0,0
		Etablert/Endret	1577/18/403/0/68	0,0

Etablert/Endret	1577/18/403/0/69	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/70	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/71	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/72	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/73	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/74	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/75	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/76	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/77	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/78	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/79	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/80	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/81	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/82	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/83	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/84	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/85	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/86	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/87	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/88	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/89	0,0
Etablert/Endret	1577/18/403/0/90	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Håmyra 21 A	Bolig	80,2	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	320,0	Rammetillatelse:	17.03.2015
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	323,4	Igangset.till.:	06.12.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	323,4	Midl. brukstil.:	18.12.2020
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300698749			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		160,4		160,4				
H01	2		163,0		163,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

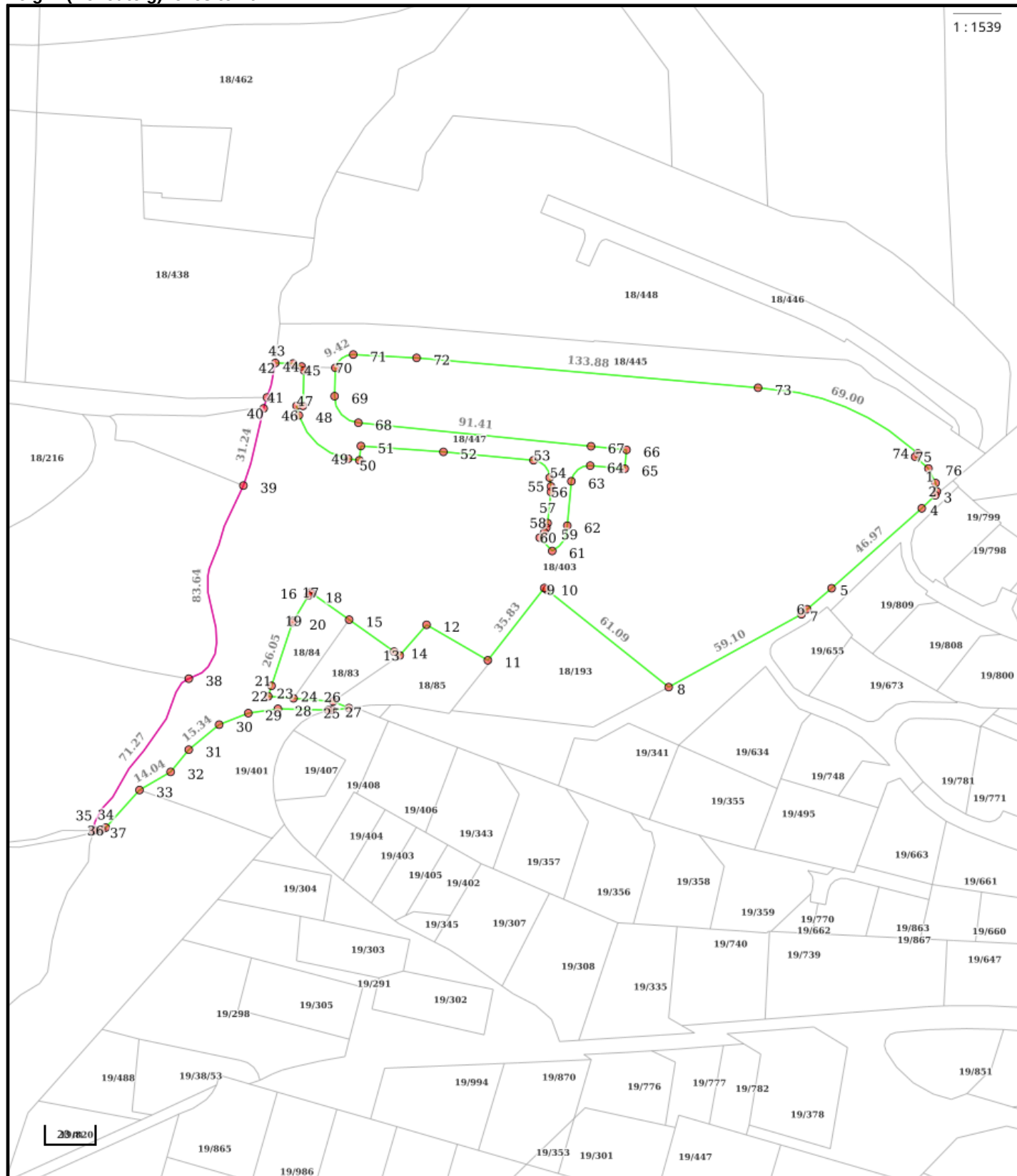
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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:** 25 689,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 894 695,61	348 133,04	3,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 894 692,40	348 133,85	1,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 894 690,88	348 133,37	7,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 894 685,25	348 128,55	46,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 894 650,97	348 096,44	12,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 894 641,86	348 087,64	2,96m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 894 639,73	348 085,59	59,10m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 894 606,61	348 036,64	61,09m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 894 640,10	347 985,55	1,06m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 894 640,60	347 984,62	35,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 894 610,42	347 965,31	27,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 894 622,04	347 940,22	15,93m	Terrengmålt	10		Mur	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 894 609,16	347 930,84	2,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 894 610,49	347 928,57	21,53m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Stein eller røys
15	6 894 621,25	347 909,92	17,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 894 630,01	347 894,70	0,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Stein eller røys
17	6 894 630,44	347 893,90	1,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 894 629,22	347 893,24	11,46m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Stein eller røys
19	6 894 618,87	347 888,31	0,91m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Stein eller røys
20	6 894 618,05	347 887,92	26,05m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 894 592,67	347 882,07	4,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Stein eller røys
22	6 894 588,51	347 881,23	9,88m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Rør
23	6 894 588,67	347 891,11	15,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 894 588,91	347 906,62	6,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 894 586,89	347 912,95	6,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 894 585,44	347 906,66	1,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 894 585,34	347 905,04	19,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 894 583,99	347 885,42	11,75m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Umerket
29	6 894 581,20	347 874,01	12,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 894 575,68	347 863,09	15,34m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 894 564,84	347 852,24	11,22m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	6 894 555,53	347 845,98	14,04m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 894 547,40	347 834,53	19,76m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 894 531,54	347 822,75	1,77m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
35	6 894 530,61	347 821,24	2,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 894 530,12	347 818,84	0,97m	Terrengmålt	10		Annen terrengdetalj	Nei	Umerket
37	6 894 529,92	347 817,89	71,27m	Beregnet	25		Annen terrengdetalj	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
38	6 894 592,45	347 849,69	83,64m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv

39	6 894 669,52	347 863,93	31,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
40	6 894 700,29	347 869,01	4,51m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
41	6 894 704,71	347 869,91	13,82m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
42	6 894 718,35	347 871,87	6,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 894 718,80	347 878,74	3,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 894 717,91	347 882,22	1,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 894 716,60	347 883,33	13,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 894 702,74	347 884,19	2,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 894 702,46	347 881,68	3,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 894 698,85	347 882,95	26,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-25,03	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
49	6 894 683,75	347 903,65	4,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 894 683,63	347 908,14	5,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 894 689,20	347 908,16	32,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 894 689,95	347 940,47	35,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
53	6 894 689,91	347 975,81	10,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
54	6 894 683,75	347 982,77	3,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
55	6 894 680,42	347 983,52	2,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
56	6 894 678,23	347 983,77	12,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
57	6 894 665,98	347 983,61	1,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
58	6 894 664,09	347 983,30	1,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
59	6 894 662,24	347 982,66	2,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
60	6 894 660,04	347 981,06	7,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
61	6 894 655,36	347 986,39	12,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-10,13	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
62	6 894 665,73	347 991,33	17,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
63	6 894 683,16	347 991,35	10,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
64	6 894 689,91	347 998,10	13,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
65	6 894 689,90	348 011,63	7,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
66	6 894 697,38	348 011,64	13,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
67	6 894 697,40	347 997,71	91,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
68	6 894 698,13	347 906,30	15,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
69	6 894 707,58	347 896,17	11,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
70	6 894 718,71	347 895,40	9,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,88	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
71	6 894 724,46	347 901,93	24,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
72	6 894 725,46	347 926,60	133,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
73	6 894 726,28	348 060,49	69,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	98,47	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
74	6 894 706,52	348 125,14	1,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

75	6 894 705,07	348 124,11	6,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
76	6 894 701,02	348 129,69	6,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	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.

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 garderobeskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal Eiendomsmekling AS	
Oppdragsnr.	
47-0085/26	

Selger 1 navn
Martin Gjølseth Bjørndal

Gateadresse	
Håmyra 21A	
Poststed	Postnr
VOLDA	6103

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Gjøstøl Bjørdal	aa5bc9ba3fc7fee469a2d 3d3344666a445715ffa	07.07.2026 11:45:31 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Tilstandsrapport

 Seksjon 69:
 Håmyra 21 A, 6103 VOLDA
 VOLDA kommune
 gnr. 18, bnr. 403, snr. 69

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 14495-1379

Eiendomsverdi ref nr: KD1617

Autorisert foretak: Mulvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Norvald Jønsson



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Mulvik AS

Rådg.ing. firma Mulvik AS tilbyr rådgivningstenester innen bygg- og anlegg, kommunalteknikk, prosjekt- og byggeledelse, landmåling/geomatikk, planarbeid og taksering bolig-/nærings-/landbruks eiendom. Firmaet ble skipet i 1972 av ing. Mulvik, og har siden utviklet seg i størrelse og fagbredde. Firmaet har i dag 18 fast ansatte, alle med teknisk utdanning hovedsaklig på bachelor- (BSc) og masternivå (MSc) fra høyskole og universitet. Hovedkontor i Volda og avd.kontor i Stryn og Nordfjordeid. Her er vi sentralt plassert for regionene rundt Ålesund, Ørsta, Volda, Ulstein, Hareid, Fosnavåg, Larsnes, Fiskå og Stranda samt Nordfjordeid, Hornindal, Stryn, Sandane, Jølster, Svelgen og Måløy. Østover er nærhet til bl.a. Otta, Lom, Skjåk via Strynefjellet.

Foretaket er autorisert medlem i Norsk Takst, RIF og har sentral godkjenning i en rekke disipliner TK1-TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson

Uavhengig Takstingeniør

jan.norvald@mulvik.no

917 87 613



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen med byggeforskrift TEK10, er ca. 2 år, og fremstår som ny, med liten/ingen bruk slitasje. Kryssdelt 4-mannsbolig. Betongsåler på fast bæredyktig grunn. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av betong, utvendig tilbakefylt til gulvnivå plan 2 i bakkant, avtrappende til null i fremkant ved inngang leilighet i nedre plan. Over terreng er yttervegger av bindingsverk med utvendig beiset bordkledning. Etasjeskillere av trebjelkelag med brann-/lyd-isolering mellom leiligheter. Veggskiller av trekonstruksjoner som brann- og lydskille mellom leiligheter. Takkonstruksjon av tretakstoler, varme raftekott, kombinert undertak og vindsperre. Takteking av betongtakstein. Takrenner, 2-lags isolerglass i trekarmen. Ytterdører av tre.

Tilvalg i gjeldene seksjon, antatt til kr. 200 000 ekstra: Støpt platting ved uteplass under tak/veranda. Utvidet støpt platting med inngangsparti. Støpt helt til garasjevegg. Utekontakt. Ekstra kurs på vaskerom til tørketrommel. Ekstra kontakt på kjøkkenbenk. Oppgradert gulv på alle rom med gulvlist i samme utførelse som gulv. Utelys ved uteplass. Oppgradert kvitevarepakke. Varmekabler og flis i gang og stue/kjøkken. Skyvedør garderobe med speildører og innredning fra Elfa i hovedsoverom og gang. Ekstra nettverkskontakt på soverom. Spotskinner i stue. Listefri utførsel.

Seksjon 69: - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Måltilpasset plissegardiner. Malt hovedytterdør, og Malt balkongdør i tre. Betongterrasse på ca. 11 m², overbygd med overliggende altan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, og fliser i gang, bad og vaskerom. Veggene har malt fibertapet. Innvendige tak har malte plater. Trebjelkelag med skillekonstruksjon lyd/brann mot overliggende seksjon. Brann og lydskille vegg mot overliggende seksjon. Vi forutsetter at utførelse er etter gjeldene krav. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre jfr. teknisk forskrift 2010, og dokumentasjon (midlertidig brukstillatelse) skal foreligge hos utbygger. Elementpipe med 2 løp (eget løp for denne leilighet), sotluke på stue, teknet med beslag utvendig. Kun seksjon 69, som er besiktet. Ildsted er ikke montert. Gulvet er av betong. Veggene har plass støptbetong, med utvendig isolering jamfør tegninger. Innvendig malt fibertapet på plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Stikkprøver på total planhet: Målt avvik på +/- 5 mm i seksjon 69.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og Tek-/Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger har system for dokumentasjon. Bad: Veggene har fliser. Taket er malt. Vaskerom: Veggene har Smartpanel (ikke våtromsplater) på vegg. Taket er malt. Gulvet har fliser, med fall på ca. 40 mm til sluk på bad, og ca. 20 mm på vaskerom, og har elektriske varmekabler. Det er plastsuk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet har plastsuk og har smøremembran med dokumentert utførelse

(utbygger har rutine for dokumentasjon), men ikke vedlagt i FDV-dokumentasjonen. Bad: Innredning med heldekkende servant. Vegghengt toalett, med sealingbag som lekkasje varsling, og dusjvegger/hjørne.

Vaskeromsdel: Opplegg for vaskemaskin. VVB, Sikringsskap, Samleskap rør-i-rør, Ventilasjonsaggregat, Sentralstøvsuger aggregat. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring 12.06.2026. Hulltaking er ikke mulig mot vaskeromsdel, da det er mot kjøkken, bad og nabo seksjon, og vegg med teknisk installasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har Sigdal innredning med glatte fronter, overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfrysenskap og oppvaskmaskin med møbelfront, stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt, kildesortering og vannstopper, Led stripe under overskap. Det er fritthengende kjøkkenventilator i rustfritt stål, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Varme:

Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på gang, stue/kjøkken og vaskerom/bad.

El-anlegg:

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i entré og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert. Nytt anlegg.

Brannutstyr m.m.:

Det skal være brannslukningsapparat og røykvarsler som er nyere en 10 år

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjon 69:

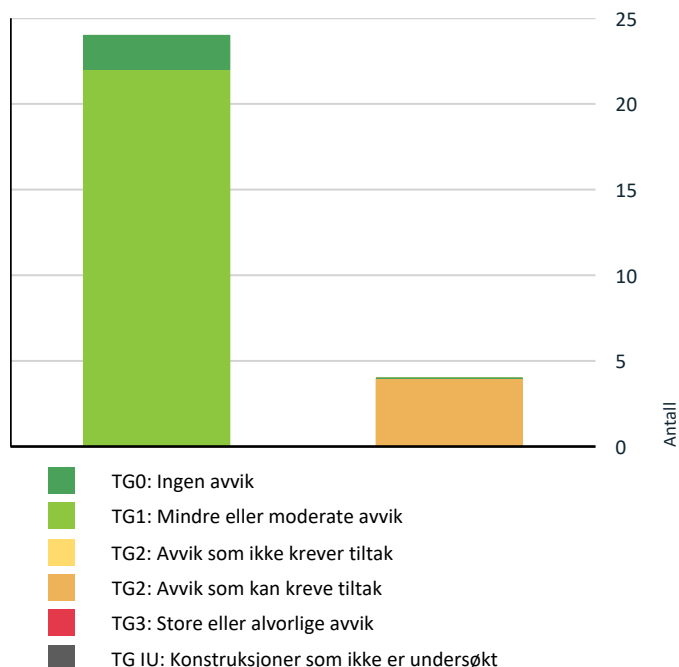
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Seksjon 69:

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Seksjon 69: > Bad 8,1 m² > Overflater vegger og himling - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Seksjon 69: > Bad 8,1 m² > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJON 69:

**Byggeår**

2020

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Anvendelse

Bolig er fortiden ubebodd.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Måltilpasset plissegardiner.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør, og Malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Betongterrasse på ca. 11 m², overbygd med overliggende altan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svinnsprekk, i betongdekke, noe grønske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fungerer fint med sprekk. Årlig rengjøring er normalt vedlikehold.



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, og fliser i gang, bad og vaskerom. Veggene har malt fibertapet. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med skillekonstruksjon lyd/brann mot overliggende seksjon. Brann og lydsille vegg mot overliggende seksjon. Vi forutsetter at utførelse er etter gjeldene krav.

Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre jfr. teknisk forskrift 2010, og dokumentasjon (midlertidig brukstillatelse) skal foreligge hos utbygger.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med 2 løp (eget løp for denne leilighet), sotluke på stue, tekket med beslag utvendig. Kun seksjon 69, som er besikket. Ildsted er ikke montert.

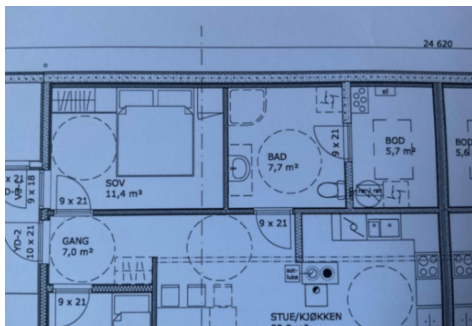
Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plassenbetong, med utvendig isolering jafør tegninger. Innvendig malt fibertapet på plater. Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Stikkprøver på total planhet: Målt avvik på +/- 5 mm i seksjon 69.

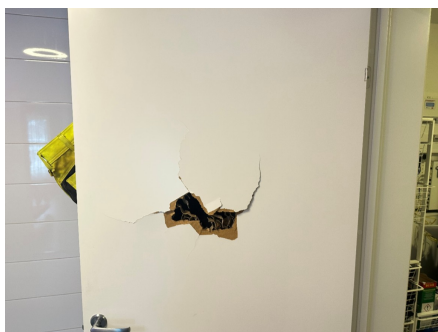
Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

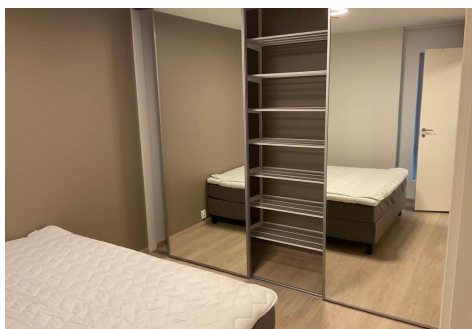


Dør(TG3) til vaskerom blir skiftet, etter befaring.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe, på ene soverom og i gang.



! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Seksjon 69: Bod/Vaskerom fra byggeår: Flis på gulv, sokkelflis, plasts luk. Smartpanel (ikke våtromsplater) på vegg. Fall på ca. 20 mm mot luk. Opplegg for vaskemaskin. VVB, Sikringsskap, Samleskap rør-i-rør, Ventilasjonsaggregat, Sentralstøvsuger aggregat. Hultaking er ikke mulig, da det er mot kjøkken, bad og nabo seksjon, teknisk installasjoner. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger har system for dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er en del bomflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reklamasjon mot utbygger/flislegger.

VÅTROM

SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Utbygger har system for dokumentasjon.

SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad: Veggene har fliser. Taket er malt.

SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Beskrivelse

Vaskerom: Veggene har Smartpanel (ikke våtromsplater) på vegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

MDF-plater er ikke våtromsplater, eventuelt montere sprutbeskyttelse i våtesoner, men fungerer med dagens bruk.

SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 40 mm til sluk på bad, og ca. 20 mm på vaskerom mm, målt fra topp gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Fall på vaskerom er mindre en 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet har plastsluk og har smøremembran med dokumentert utførelse (utbygger har rutine for dokumentasjon), men ikke vedlagt i FDV-dokumentasjonen.



SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad: Innredning med heldekkende servant. Vegghengt toalett, med sealingbag som lekkasje varsling, og dusjvegger/hjørne.



SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

TG 1 Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Vaskeromsdel: Opplegg for vaskemaskin. VVB, Sikringsskap, Samleskap rør-i-rør, Ventilasjonsaggregat, Sentralstøvsuger aggregat.

Tilstandsrapport

SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



SEKSJON 69: > BAD 8,1 M²

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobeskap på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 7, dvs tørt ved vår befaring 12.06.2026. Hulltaking er ikke mulig mot vaskeromsdel, da det er mot kjøkken, bad og nabo seksjon, og vegg med teknisk installasjoner.



KJØKKEN

SEKSJON 69: > STUE/KJØKKEN 36,0 M²

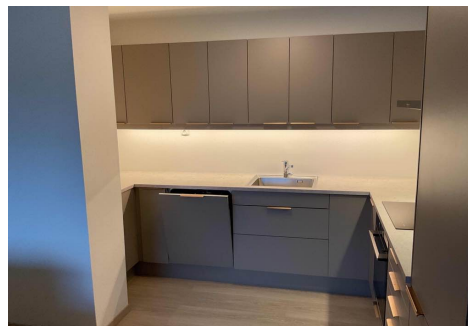
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har Sigdal innredning med glatte fronter, overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin med

Tilstandsrapport

møbelfront, stekeovn og induksjonstopp. Komfyrvakt, kildesortering og vannstopper, Led stripe under overskap.



SEKSJON 69: > STUE/KJØKKEN 36,0 M²

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er fritt hengende kjøkkenventilator i rustfritt stål, med avtrekk ut.

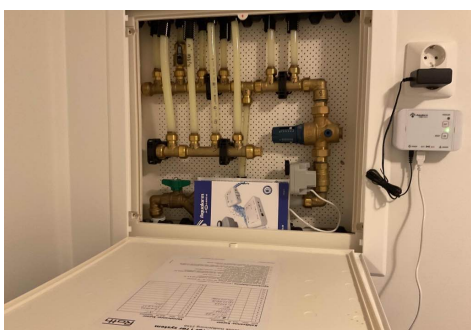


TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektrisk. Mulighet for vedfyring. Varmekabler på gang, stue/kjøkken og vaskerom/bad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Ordinært el. anlegg, tidstypisk for byggeår. Sikringsskap i entré og automatsikringer. Automatisk strømmåler er montert. Nytt anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Nytt el-anlegg.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat fra 2019, og røykvarsler godkjent til september 2031.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje:



Anvendelse

I bruk som garasje

Byggeår

2020

Kommentar

Iflg. eier/EDR

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Nybygg.

Beskrivelse

Betongsåler og -gulv på grunn av fastemasser. Betong på vegger, OSB på delevegg mot nabogarasje i samme plan. Betongdekke og overbygd med overliggende garasje. Leddport i stål. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av tilleggsbygg/garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/74 m²

Seksjon 69:: Stue/kjøkken, Bad, Teknisk rom, 2 Soverom, Entré, Bod

Andre bygg: Garasje:

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Seksjon 69: En har ut fra dette valt å legge meg på en pris pr/m² BRAi på kr. 46 622,- = kr. 3 4500 000,-

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Håmyra 1H ,6103 VOLDA 70 m² 2019 2 sov		2 990 000	3 290 000		3 290 000	47 000
2 Håmyra 1G ,6103 VOLDA 65 m² 2019 2 sov	29-03-2026	3 290 000	3 290 000		3 290 000	47 000
3 Håmyra 1E ,6103 VOLDA 86 m² 2020 2 sov	12-05-2023	3 890 000	3 800 000		3 800 000	44 186
4 Håmyra 21C ,6103 VOLDA 77 m² 2020 2 sov	25-02-2025	3 090 000	3 360 000		3 360 000	43 636
5 Håmyra 9A ,6103 VOLDA 74 m² 2021 2 sov	27-07-2025	3 100 000	3 100 000		3 100 000	41 892
6 Håmyra 15K ,6103 VOLDA 87 m² 2021 2 sov	21-10-2024	3 550 000	3 520 000		3 520 000	40 460
7 Håmyra 3A ,6103 VOLDA 86 m² 2019 2 sov	09-08-2023	3 640 000	3 450 000		3 450 000	40 116
8 Håmyra 6A ,6103 VOLDA 98 m² 2019 3 sov	01-10-2025	3 600 000	3 768 000		3 768 000	38 449

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	2 000
Felleskostnader (Forsikring, felles vedlikehold og FDV av fellesarealer inkl. heis og brøyting)	Kr.	6 000
Eiendomskatt	Kr.	4 500
Egne innvendige vedlikeholdskostnader	Kr.	4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500

Teknisk verdi bygninger

Seksjon 69:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Tilvalg i seksjon 69:	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Seksjon 69:	Kr.	2 950 000

Garasje:

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje:	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 220 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

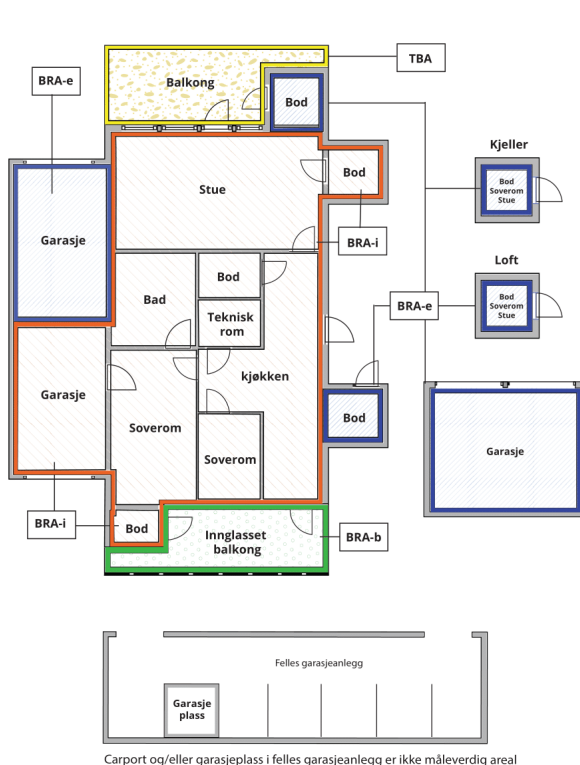
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Seksjon 69:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Seksjon 69:	74	5		79	11
SUM	74	5			11
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Seksjon 69:	Stue/kjøkken 36,0 m ² , bad 8,1 m ² , teknisk rom/vaskeroms del 5,7 m ² , soverom 7,3 m ² , soverom 10,5 m ² , entré 3,7 m ²	Utv.bod 5,3m ²	

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nybygg.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Seksjon 69:		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Seksjon 69:		Garasje 16,0 m ²	

Kommentar

TBA er bare ca. arealer. Rom arealer er ca. netto arealer. Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Rigmor Gjølstøl Bjørdal	
16.5.2025	Jan-Norvald Jønsson	Takstingeniør
	Svein Gunnar Bjørdal	Rekvirent
	Martin Gjølstøl Bjørdal	Kunde
24.11.2022	Jan-Norvald Jønsson	Takstmann
	Svein Gunnar Bjørdal	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	18	403		69	25665 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Håmyra 21 A

Hjemmelshaver

Bjørdal Martin Gjølstøl

Boligselskap

Håmyra sør - gnr. 18 bnr.
403 i Volda

Eierandel

1 / 90

Forretningsfører

x

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nyetablert boligområde på Håmyra, med leiligheter og eneboliger like ved. Kort avstand til skoler, barnehage og 4-5 min. med bil til idrettsanlegg på Øvre Rotset og sentrum av Volda. Volda sentrum har god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Ørsta, 65 km til Ålesund. 6 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Detaljregulering for Håmyra, Planbestemmelser både kart og tekst, Ikrafttredelsesdato 18.06.2015, Arealformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltbetegnelse BK4, Planidentifikasjon 2011003, Arealformål: Annen veggrunn - tekniske anlegg, Feltbetegnelse SVT, Planidentifikasjon 2016001, Vertikalnivå Under grunnen (tunnel)

Om tomten

Skrående sørvest vendt felles tomt for sameiet. Tomtearealet er opparbeidet med terrasser, forstøtningsmurer av naturstein og betong med gjerde, lekeplass, asfalt og plen arealer. Tomten har flott utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnbokskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. Leiligheten ligger i nedre plan nordvest vendt i en 4-mannsbolig, og har status som "Midlertidig brukstillatelse", den Midlertidig brukstillatelse, iflg. eiendomsregistret

Kommuneplan

Planidentifikasjon 2016005, Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikrafttredelsesdato 12.08.2021, Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Bebyggelsen

Håmyra boligfelt består av totalt 156 boenheter fordelt på 10 lavblokker, 10 fire-mannsboliger og 8 to-mannsboliger. Gjeldene seksjon ligger i en 4-mannsbolig i nedreplan, mot nordvest.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 892 140	2020	Med tilvalg på ca. kr. 150 000,- =kr. 3 042 140,-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Prospekt	24.11.2022	Din Bolig AS	Fremvist		Nei
Offentlige planer	24.11.2022	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	29.11.2022	Eiendomsverdi AS	Fremvist		Nei
Tegninger	24.11.2022	Plan, snitt og fasader	Fremvist		Nei
Vedtekter	24.11.2022		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	24.11.2022	https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart	Innhentet		Nei
Eier	24.11.2022	Eiendomsregisteret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2022	
2	21.05.2025	
3	15.06.2026	Er rapporten eldre gyldighets tiden på forsiden, vil dette kreve oppdatering, og med ny befaring i henhold til avhendingsloven. Det vil generer kostnader, jamfør gjeldene prisliste.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD1617>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

50 m

Sætrevegen

Håmyrelva

Håmyra

Engesetgeila

Smalebakken

Røyslidvegen

Bøkevegen

Symrevegen

Lindevegen

Heggvegen

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg tunnel
- Annet gangareal
- Annet gangareal tunnel

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Metri



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 07.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Volda kommune

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	403	Festenr.		Seksjonsnr.	69
Adresse	Håmyra 21A, 6103 VOLDA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

KODT

KOMMUNINGENIØREN I VOLDA

22. 03. 73

Journal nr.

Arkiv nr.

20 MARS 1973

REGULERINGSFØRESEGNER FOR GNRÅDET RØYSLID VEST I VOLDA KOMMUNE

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Arealet innafor denne grensa skal nyttast til:
- a) bustader m/fellesareal
 - b) offentlege formål
- § 3.
- a) Nybygg skal ikkje plasserast nærare veg enn dei byggegrenser som er innteikna på planen.
 - b) På tomt nr. 137 og 138 skal nybygg plasserast i byggegrensa og det er ikkje høve til å trekke bygga lenger inn på tomta.
- § 4. Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar ha for auga at husa får ei god utforming med høveleg materialbruk og at dei harmonerar med bygningar og terreng omkring.
- § 5.
- a) Bygningar skal ha møtetak med takvinkel 22° .
 - b) For tomt nr. 137 og 138 kan bygningsrådet vedta anna takform og takvinkel, dessuten må bygningar på tomt nr 137 og 138 ligge så lågt som mogeleg i terrenget, jamfør §4.
- § 6. Med byggemeldinga skal det følgje situasjonskart som skal vise:
- Plassering av hus og uthus- og garasjetilbygg, sjølv om desse ikkje vert bygd samstundes med dei andre bygningane.
 - Der det naturlege terrenget etter planeringa gjer det naudsynt med støttemur mot gate eller grannetomt, kan bygningsrådet gje påbod om at planeringshøgder skal gjerast lågare eller løftast, eller at ein nyttar skråningar som gjer at høgda på støttemurane vert mindre.
- § 7
- a) Enkle garasjar skal berre byggast i tilknytting til hovedhuset, som tilbygg eller del av huset.
 - b) Garasjar skal, der byggegrensene ikkje kan følgjast av terrengmessige omsyn, plasserast minst 5 m innafor gatelina når innkøyring skjer på tvers av vegen. Skjer innkøyring parallellt med vegen, skal garasjen stå minst 1,5m innafor gatelina, og det skal vera plass til oppstilling av bil framfor garasjeporten.

VOLDA FORMANNSKAP

21/3 1973

Arkiv nr.

- c) Direkte innkøyring til garasje eller parkeringsplass frå samleveg vert ikkje tillete frå eigedomar som kan få tilkomst frå bustadveg.

- § 8 Det må ikkje plantast tre eller andre vekstar som kan verta til ulempe for grannane, eller gjera tryggleiken i trafikken mindre. Det må takast best mogelag vare på eksisterande vegetasjon.
- § 9. Bygningsrådet skal sjå til at gjerde mot gate vert mest mogeleg einsarta for alle tomter langs ein vegstrekning. Høgd og utforming på gjerda skal godkjennast av bygningsrådet. Gjerde må ikkje vera over 80 cm høge.
- § 10. Husa kan berre innreist til bustader og med naudsynte anlegg for bustader.
- § 11. Det skal på eigen grunn i tillegg til garasje setjast av plass til parkering av ein bil pr. husvære.
- § 12. Bustadene skal ikkje oppførast i meir enn 1' høgd. Høgd til raft skal ikkje vere over 3,5 m. Høgd til raft vert målt på ferdigplanert grunn til lågaste skjæringspunkt mellom vegg og tak.
Der terrenget ligg til rette for det kan bygningsrådet tillate bustad innreia i sokkeletasjen innanfor gjeldende føresegner. Høgd til raft på sokkelsida skal ikkje vere over 6,0 meter.
- § 13. Leikeplassar skal opparbeidast der dei er vist i planen.

Stadfestet den 13. mai 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET

19 MARS 1973

Dette gjennomslag av brev fra *Miljøvern-dep.*
vert sendt utan/med vedlegg til *Volda formannskap*
til vitande/fråsegn/førehaving *om utbygging*
Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Møre og Romsdal fylke, den 16. mars 1973
6400 MOLDE

VOLDA FORMANNSKAP

21/3 1973

Arkiv nr. 11111111111111111111

altitud
16.3.73

151/73 PL THO/JoW

13. mars 1973

REGULERINGSPLAN FOR RØYSLID VEST VED SMALBAKKENE VOLDA
KOMMUNE

Dylkar brev av 22. januar 1973.

I medhald av §27 i bygningslova av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Volda kommunestyre den 4. juli 1972. om nemnde regulering.

Vidare stadfester departementet kommunestyret sitt vedtak same dag om føresegn i tilknytning til reguleringsplanen med nokre endringar som er gjort av departementet.

./.. Ein legg ved eit eksemplar av føresegnene som dei skal lyda.

./.. Saka har vore lagt fram for Fylkesfriluftsnemnda som ikkje har tilrådd at planen blir stadfesta, jfr. kopi av notat til fylkesfriluftsnemndas møte 30. november 1972 som ligg ved. Departementet kan etter ein samla vurdering der ein særleg har lagt vekt på at kommunestyret med stort flertall har vedteke planen likevel kome til at planen skal stadfestast.

./.. Saka har og vore lagt fram for Statens vann- og avløpskontor som har gjeve fråsegn av 26. februar 1973, jfr. kopi av fråsegna. som ligg ved. Ein viser til fråsegna.

Stadfestinga gjeld ikkje som løyve til utslepp etter §6 i lov om vern mot vannforurensing av 26. juni 1970. Det er eit vilkår at det ikkje vert etablert utslepp frå området før løyve ligg føre frå Statens vann- og avløpskontor.

Om eksisterande anlegg viser ein forøvrig til lovens §16.

KOMMUNEFORSGEN I VOLDA

22. 03. 73

Arkiv nr.

./.. Det stadfesta reguleringskartet fylgjer vedlagt attende med påteikning om stadfestinga. "

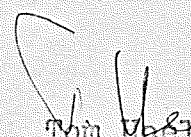
Om kunngjering av stadfesta reguleringsplan viser ein til §27 nr. 5 i bygningslova.

Ein ber om at kommunen vert gjort kjent med dette.

./.. Gjenpart av dette brevet vert lagt ved saman med nokre av dei innsende dokument.

Etter fullmakt


Magne Strøm


Tom Moberg

Vedlegg

KOMMUNEINGENIØREN I VOLDA

6101 VOLDA

TLF. 286

ARK

504.23
-/jv

Sendt til:

Sunnmørsposten og Møre.

Ein ber om at fylgjande lysing vert kunngjort i Dykkar
avis 1 gang over 1 spalte:

KUNNGJERING
REGULERING

Ein viser til bygningslova § 27.5 og kunngjer med dette at
Miljøverndepartementet den 13/3-73 har stadfest vedtaket i
kommunestyret den 4/7-72 om regulering av Røyslid Vest
v/Smalebakkane i Volda kommune.

Planen er avgrensa slik: Mot vest Håmyrvegen, mot nord til
Håmyr og bnr. 38, mot aust til bnr. 3 og i sør mot reg.
område.

Mogelege krav om innløyising og krav på vederlag for tap i høve
regulering i samsvar med bygningslova §§ 42 og 32.1 må vere
framsett innan 1-eitt år frå d.å.

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA
5. april 1973

BYGNINGSSJEFEN I VOLDA
4. april 1973

Sigbjørn Hessen.

Miljøverndepartementet
Oslo-Dep.,
OSLO 1

780/73-VVV SAH/TES

26.2.73

REGULERINGSPLAN FOR RØYSLID VEST VED SMALBAKKENE, VOLDA KOMMUNE

Deres ekspedisjon av 29.1.73.

Området som er planlagt regulert ligger i nær tilknytning til den eksisterende bebyggelse i Volda tettsted. Tettstedet har flere utslipp til sjøen og avløpet fra reguleringsområdet er tenkt ført til ett av disse. Det er ikke innhentet utslippstillatelse i samband med øking av utslippet.

Det er ikke utarbeidet avløpsplan for Volda tettsted. Kommunen har under arbeide disposisjonsplaner for sine tettsteder hvor det inngår enkle vurderinger av avløpsforholdene. Det arbeide som er utført på avløpssektoren er ikke tilstrekkelig som grunnlag for SVA til å uttale seg om vannforurensningsspørsmålet i samband med stadfestelse av reguleringsplaner.

SVA vil likevel i dette tilfellet ikke motsatte seg at reguleringsplanen for Røyslid vest blir stadfestet. Det dreier seg her om et lite område som trolig kan knyttes til en av de eksisterende hovedkloakkledninger uten derved å binde kloakkeringen av den eksisterende bebyggelse til en bestemt løsning.

Volda kommune kan imidlertid ikke regne med at SVA vil anbefale stadfesting av flere reguleringsplaner før det foreligger tilfredsstillende planer for kloakkeringen av de aktuelle områder.

./.

Vedlagt følger de mottatte dokumenter i retur.

Etter fullmakt

Arthur Fleisje

Sigurd A. Hagen

Gjenpart sendt: Volda kommune, Kommuneingeniøren,
6100 Volda



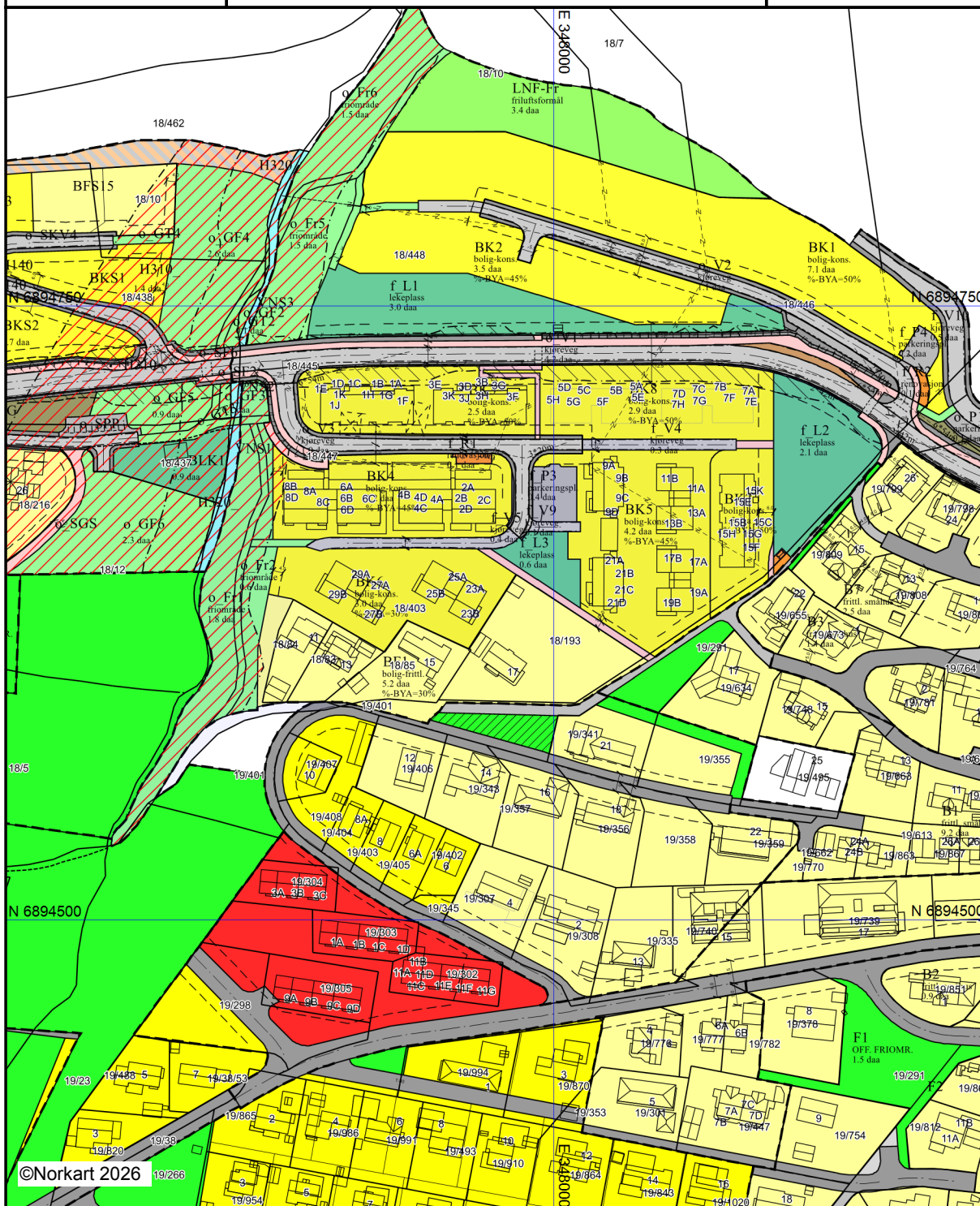
Volda kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/403/0/69
Adresse: Håmyra 21A
Utskriftsdato: 07.07.2026
Målestokk: 1:2500



UTM-32

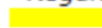
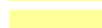


©Norkart 2026

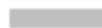
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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)

-  Område for bustader med tilhøyrande anlegg
-  Frittliggjande småhusbuseiendom
-  Konsentrert småhusbuseiendom
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylke)

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Kjørevei
-  Annan veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

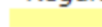
Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde

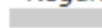
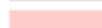
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 26)

-  Felles avkjørsel
-  Felles leikeareal for barn

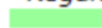
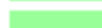
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 12)

-  Bustader - frittliggjande småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Leikeplass

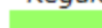
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrusting (PBL2008 § 13)

-  Kjørevei
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Kollektivhaldeplass
-  Parkeringsplassar
-  Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk utrusting

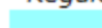
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 14)

-  Turveg
-  Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsliv (PBL2008 § 15)

-  Friluftslivsformål

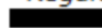
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 16)

-  Naturområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande vern

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 § 17)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone etter rundskriv T-1442

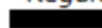
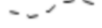
Reguleringsplan- Føresegningsområde (PBL2008 § 18)

-  Føresegningsområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE (PBL2008 § 19)

-  Sikringssonегrense
-  Støysonegrense
-  Føresegningsgrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008 (PBL2008 § 20)

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eieidomsgrænse som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Planlagt buseiendom
-  Bygningar som inngår i planen
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje

-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Sikringsgjerde
-  Målelinje/ avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift breidde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Volda kommune

Adresse: Stormyra 2, 6100 Volda

Telefon: 70058700

Utskriftsdato: 07.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Volda kommune
---------	---	----------------------

Kommunenr.	1577	Gårdsnr.	18	Bruksnr.	403	Festenr.		Seksjonsnr.	69
Adresse	Håmyra 21A, 6103 VOLDA								

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 under bakken
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016005
Navn	Kommundelplan for tidlegare Volda kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1670/2_F%c3%b8resegner_vedteke%20og%20godkjent%20KDD.pdf
Delarealer	Delareal 25 690 m ² BestemmelseOmrådenavn #15 KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 24 849 m ² KPHensynsonenavn 2011003 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 4 061 m ² KPHensynsonenavn H320_7 KPFare Flomfare

Delareal	4 972 m ²
KPHensynsonenavn	H310_S2
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	25 690 m ²
KPHensynsonenavn	H190_2
KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	244 m ²
KPHensynsonenavn	2014004
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	1 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B79
Delareal	2 180 m ²
KPHensynsonenavn	H310_S3
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	87 m ²
Arealbruk	Friområde,Nåværende
Områdenavn	o_GF58
Delareal	9 227 m ²
KPHensynsonenavn	H320_234
KPFare	Flomfare
Delareal	235 m ²
Arealbruk	Naturområde (utgått),Nåværende
Områdenavn	VN688
Delareal	273 m ²
Arealbruk	Grønnstruktur,Nåværende
Områdenavn	o_G19

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011003
Navn	Detaljregulering for Håmyra
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1786/1357%20F_resegner%20rev2020_04_16.pdf
Delarealer	Delareal 2 971 m ²
	Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Feltnavn BK6
	Delareal 567 m ²
	Formål Lekeplass
	Feltnavn f_L3
	Delareal 2 519 m ²
	Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
	Feltnavn BK3

Delareal	376 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_V5
Delareal	81 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_V9
Delareal	1 429 m ²
RPHensynsonenavn	H220_
Delareal	3 164 m ²
Formål	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn	BK4
Delareal	2 864 m ²
Formål	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn	BK8
Delareal	4 110 m ²
Formål	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn	BK5
Delareal	284 m ²
Formål	Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Feltnavn	BF1
Delareal	141 m ²
Formål	Friområde
Feltnavn	o_Fr4
Delareal	60 m ²
Formål	Renovasjonsanlegg
Feltnavn	f_R1
Delareal	53 m ²
Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn	o_Annan veggrunn
Delareal	584 m ²
Formål	Friområde
Feltnavn	o_Fr2
Delareal	17 m ²
Formål	Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn	f_G2
Delareal	409 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_P3
Delareal	175 m ²
Formål	Friområde
Feltnavn	o_Fr3
Delareal	379 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	o_Tv7
Delareal	1 791 m ²
Formål	Friområde
Feltnavn	o_Fr1

	Delareal 239 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn f_G/S2
	Delareal 36 m ² Formål Turveg Feltnavn o_Tv6
	Delareal 1 468 m ² Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus Feltnavn BK7
	Delareal 18 m ² Formål Energianlegg Feltnavn EL1
	Delareal 134 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_G4
	Delareal 2 007 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L2
	Delareal 3 019 m ² RPHensynsonenavn H320_ Faresone Flomfare
	Delareal 46 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_G1
	Delareal 282 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_V4
	Delareal 73 m ² Formål Turveg Feltnavn f_Tv5
	Delareal 41 m ² RPHensynsonenavn H140_1 RPSikring Frisikt
Id	1973001
Navn	Røyslid vest ved Smalebakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttreddelse	13.03.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1311/R%c3%b8yslid%20Vest%20-%20F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 42 m ² Formål Kjørevei
Id	1966001
Navn	Røyslid ved Flø
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.1966		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1617/R/c3%b8yslid%20ved%20FI/c3%b8%20-%20F/c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	5 m ²	
	Formål	Offentlig frområde	
Id	1966003		
Navn	Øvre Engeset		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.04.1966		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1020/%c3%98vre%20Engeset%20-%20Plankart.pdf		
Delarealer	Delareal	231 m ²	
	Formål	Offentlig frområde	
Id	2014004		
Navn	Urbakkfoten		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	30.11.2017		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1208/F/c3%b8resegner_gjeldande.pdf		
Delarealer	Delareal	215 m ²	
	Formål	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
	Feltnavn	VNS1	
	Delareal	8 m ²	
	Formål	Turveg	
	Feltnavn	o_GT3	
	Delareal	244 m ²	
	RPHensynsonenavn	H320	
	Faresone	Flomfare	
	Delareal	21 m ²	
	Formål	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
	Feltnavn	VNS2	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2022002		
Navn	E39 Volda - Furene - endring		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.12.2023		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1577/dokumenter/1866/F/c3%b8resegner%20-%20Omr%c3%a5deregulering%20E39%20Volda%20-%20Furene.pdf		

Delarealer	Delareal	206 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	o_AVT3
	Delareal	206 m ²
	RPHensynsonenavn	H190
	RPSikring	Andre sikringssoner

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025001
Navn	Urbakkfoten endra
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering



ØVRE ENGESET, VOLDAL

REGULERING AV BUSTADOMRÅDE

MÅL 1:1000

Kopi

- REGULERTE HUS
- NOVERANDE HUS
- PROSJEKTERTE VEGAR
- NOVERANDE VEGAR
- PARK, FRITOMRÅDE
- REGULERINGSRENSSE



OSLO, DEN 11. FEBRUAR 1966

Olav Høydal

OLAV HØYDAL
ARKITECT H. N. A. S.

Utvikling	Mellombels bruksløyve			
	Etter plan og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008, §21-10			
	Arkivsaksnr. 19/11129	Løpenr. 21/5954	Utvalsnr. 81/21	
Dato 16.03.2021				
Type tiltak/bygning utbygging av boligområde		Bruksareal (BRA), m² 81,5		
Byggestad Håmyra 21C	Gardsnr. 18	Bruksnr. 403	Festenr. 0	Seksjonsnr. 72
Ansvarleg søker Din Bolig As Postboks 69 6151 ØRSTA		Tiltakshavar Din Bolig As Postboks 69 6151 ØRSTA		
Søknaden Det er 10.03.2021 motteke søknad om mellombels bruksløyve, datert 09.03.2021. Denne gjeld for seksjon 72, Håmyra 21 C. Det er ikkje opplyst om at planlagt dato for søknad om ferdigattest. Revidert gjennomføringsplan, datert 09.03.2021 er lagt ved.				
Synfaring Sakshandsamar har ikkje vore på synfaring i samband med utskriving av bruksløyvet.				
Generelle merknader 1. Ettermontering av eldstad skal meldast til brannavdelinga. 2. Renovasjonsdunkar vert utlevert av Volda og Ørsta reinholdsverk (VØR). 3. Det skal monterast husnummer, nr. 21C. Det er ikkje gjeve opplysningar om at det finnst endringar i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket vert såleis føresett utført i tråd med gjeve løyve, godkjent dokumentasjon og merknader/kommentarar i løyvet.				
Søknaden om mellombels bruksløyve er godkjent av Jørgen Vestgarden Avdelingsleiar Utvikling Ingvild Kalvatn ingeniør, byggesak <i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje signatur</i>				
Kopi sendt til følgande Volda og Ørsta Reinholdsverk				

Vedtaket er eit enkeltvedtak, med klagerett i samsvar med forvaltningslova kap. VI [Lenke med info om klagerett](#)