

# ANDANESVEGEN

VOLDA/ANDANESET - Stort og sentrumsnært tomteområde i naturskjønne omgivelser

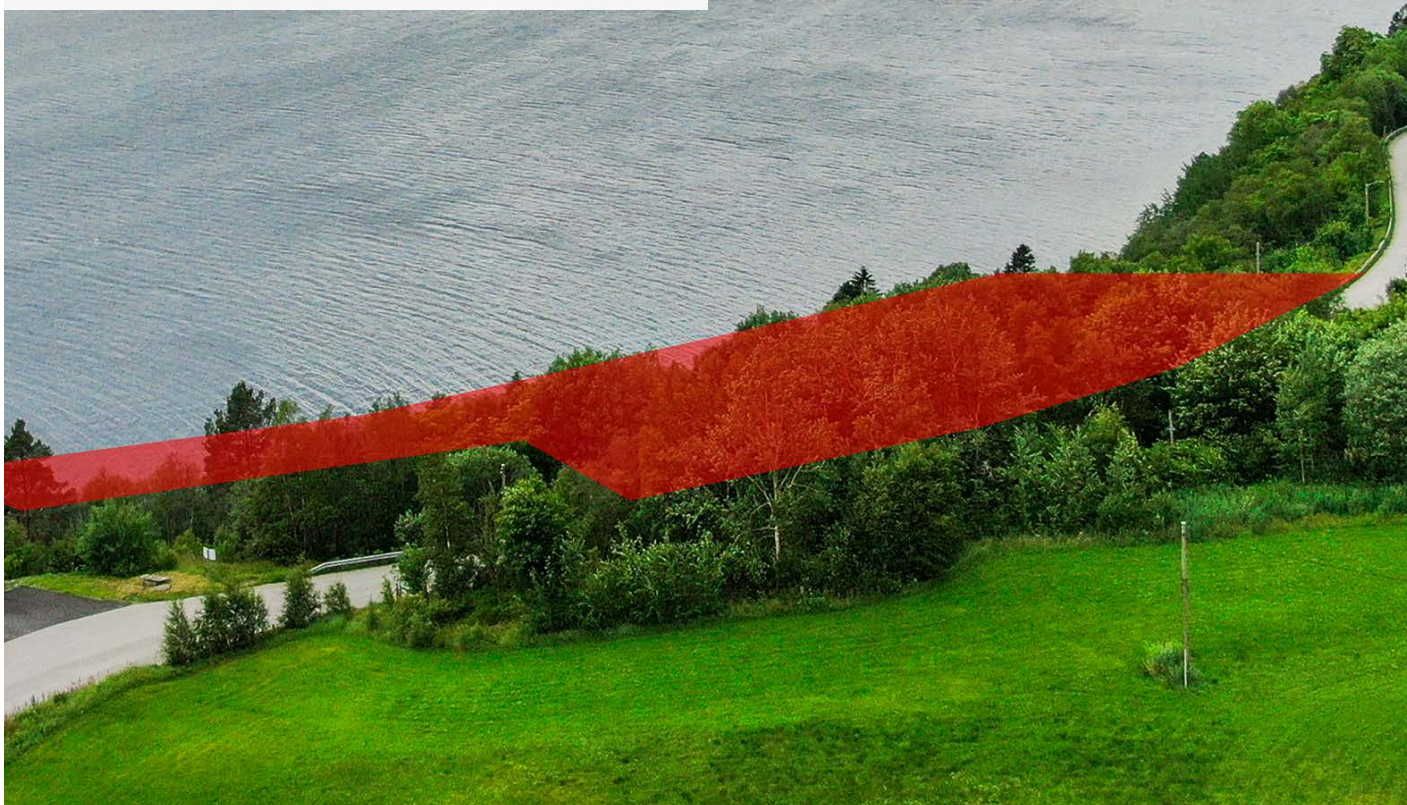


Legal  
Egedomsmeikling



## VELKOMMEN TIL ANDANESVEGEN

Tomteområdet ligg på nedsida av Andanesvegen på Andaneset, ei vegstrekning som er avsperra med bom ikkje så langt ifrå tomta. Her er det berre 1,5 - 2 km. inn til sentrum av Volda, skular og barnehage. I litt lengre avstand finn du høgskulen, sjukehuset, Volda stadion, m.m. I umiddelbar nærheit ligg Hauane bygdetun, utandørs tennisbane og mange turmuligheter og rekreasjonsområder, som Andaneset friluftsområde med badstue og badeplass.



### FAKTA

**Adresse** Andanesvegen ,  
6100 VOLDA

**Prisantydning** Kr 5 990 000,-

**Omkostninger** Kr 151 370,-

**Totalpris** kr 6 141 370,-

**Eierform** Eiet

**Eiendomstype** Tomt

**Tomt** 9600 kvm eiet



## KONTAKT

**Tommy Sylte**

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)

# OM BOLIGEN

Velkommen til Andanesvegen.

Her finn du dette tomteområde beliggande i naturskjønne omgivelser på Andaneset. Kun ca. 1 km. med flat veg inn til sentrum av Volda med nærheit til skular, barnehage, butikkar og ulike arbeidsplassar. I noko lenger avstand finn du høgskulen, sjukehuset, Volda stadion og idrettshallar. I nærområde har ein eit utall av turmuligheiter og bl.a. Andaneset friluftsområde med badeplass og badstue.

Arealet høyrer i dag til gnr. 30 bnr. 18, men er tenkt utskilt til nytt gnr/bnr med eit areal på ca 9 600 kvm. Av dette er ca 6 000 kvm. avsatt til boligformål i kommunedelplan. Her får ein sentrumsnære tomter i rolig område med nydeleg utsikt utover Voldsfjorden.

Ta kontakt med megler for meir informasjon eller befaring på eigedomen.

## Oppdrag

01007422

## Eiendom

Andanesvegen , 6100 VOLDA

## Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 18 i Volda kommune.

## Eier

John Inge Andenes  
Åshild Andenes

## Prisantydning

Kr 5 990 000,-

## Kjøpers omkostninger

Kr 151 370,-

Prisantydning kr 5 990 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5 % dokumentavgift til staten. Kr. 149 750,-

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 035,-

3) Tinglysingsgebyr kr. 585,-

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 6 141 370,-

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer

## Total kjøpesum

Prisantydning 5 990 000,-

+ Totale omkostn. kr. 151 370,-

= sum kr. 6 141 370,-

## Boligtype

Tomt

## Eierform

Eiet

## Beliggenhet

Tomteområdet ligg på nedsida av Andanesvegen på Andaneset, ei vegstrekning som er avsperra med bom ikkje så langt ifrå tomta. Her er det berre 1,5 - 2 km. inn til sentrum av Volda, skular og barnehage. I litt lengre avstand finn du høgskulen, sjukehuset, Volda stadion, m.m. I umiddelbar nærheit ligg Hauane bygdetun, utandørs tennisbane og mange turmuligheiter og rekreasjonsområder, som Andaneset friluftsområde med badstue og badeplass. Ca. 10 km til Ørsta og 6 - 7 km til Hovden flyplass med daglige avganger til bl.a. Oslo og Bergen. Volda sentrum byr på god tilgang på arbeidsplassar tilknytta offentleg og privat virksomheit, og er kjent for eit rikt kulturliv.

## Adkomst

Det er per idag ikkje etablert avkøyrsløse til tomteområdet. Kjøpar av eigedomen må etablere adkomst frå offentleg veg. For at køyring inn og ut av eigedomen skal skje på ein trafikkisikker måte, stilles det krav til blant anna sikt og utforming av avkøyringa. Ein søknad om avkøyrsløse blir vurdert med utgangspunkt i trafikkisikkerheit og vegens transportfunksjon. Søknad om avkøyring skal behandlast av enten kommunen, fylkeskommunen eller Statens Vegvesen.

Avkøyrsløse skal også tene som tilkome til to nabotomter som ligg sør for tomtearealet. Kjøpar skal sørge for utarbeiding av reguleringsplan som ivaretek infrastruktur for dei to tomtene. Sjå meir informasjon om dette under overskrifta "Diverse" i salsoppgåva. Kart som syner dei to tomtene ligg vedlagt salsoppgåva.

## Grunnarealer

Tomteområde med svært fin beliggenheit nedanfor Andanesvegen ved Andaneset, utan gjennomgangstrafikk. Panoramautsikt utover Voldsfjorden med nordvestvendt orientering, kveldssol, og friområde i nedre del til sjø mot vest. Tomteområdet er i dag ein del av gnr. 30, bnr. 18, men er tenkt målt opp og delt ifrå hovudbruket til eige gnr og bnr. Kjøper må sørge for påkrevd

reguleringsprosess, jf. krav i kommunedelplan, og nødvendige søknader til Volda kommune i samband med dette.

Naturområde med friområde i nedre del til sjø mot vest. Området fra veg ned til sjø er definert som produktiv skog i NIBIO, og er på totalt ca. 9 600 m<sup>2</sup>. Ca. 6 000 m<sup>2</sup> av dette er avsatt til bolig i kommunedelplan (KDP), med områdenavn B13. Av dei 6 000 m<sup>2</sup> går det ca. 30 % til vei og infrastruktur, og då er det ca. 4 100 m<sup>2</sup> til tomteareal. Med til dømes kvar tomt på ca. 800 til 1 100 m<sup>2</sup>, med ca. 25 til 30 meter bredde, blir det ca. 6 tomter til boligformål, i henhold til KDP § 5.2.4. Bustadfortetting i ytre sentrumssone. En må også påregne å sette av areal til leikeplass.

I KDP:

§ 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 bueningar er ikkje ønskjeleg i frittliggande småhusområde.

Med en BYA på 40 %, kan dette være ca. fra 300 til 500 m<sup>2</sup> BYA avhengig av tomtestørrelse, som da er "fotavtrykk" bygninger og biloppstillingsplasser m.m.

Grunnforhold:

Iflg. NGUs løsmassekart er det marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømkraft i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Opplysninger om grunn er

antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Tomteareal: 9600 m<sup>2</sup>

Tomt/Eierform: Eiet tomt

### Overtakelse

Etter avtale mellom partane. Men ei forutsetning at tomteområde er utskilt til eget gnr. og bnr.

### Formuesverdi

Slik beregnes formuesverdien av tomt;

Ved førstegangs verdsetting skal formuesverdi verken overstige 80 prosent av eiendommens kostpris eller 80 prosent av eiendommens markedsverdi.

### Kommunale avgifter

Ingen kommunale avgifter for ubebygde eignedomer

### Diverse

OM NABOTOMTER / RETT TIL TOMTER:

Interessentar gjerast merksame på at to tomter sør for tomteområdet som dette salet gjeld, tilhører tredjemann, jf. rettsbok datert 11.10.2023 som er tinglyst på gnr. 30 bnr. 18. Kvar av desse to tomtene er 1 000 kvm store. Tomtene er avmerka med rosa og grøn farge på kart som ligg vedlagt salsoppgåva. Som følgje av dette er området som i kommunedelplan er merka B13 redusert med 2 000 kvm. Totalt er området som er til sals er dermed 9 600 kvm stort, og område B13 er ca. 8 000 kvm stort.

Kjøpar skal utarbeide påkravd reguleringsplan, jf. kommunedelplanen. Reguleringsplanen skal omfatte både tomteområdet dette salet gjeld og dei to tomtene som er omtalt ovanfor. Reguleringsplanen skal ivareta rettane til dei to tomtene i samsvar med rettsbok og ovannemnde kart. Når reguleringsplan er vedteken av Volda kommune, skal dei to tomtene straks oppmålast og tinglystast med kvar sine eigne gnr/bnr, og overskøytast dei respektive grunneigarane av tomtene.

Kjøpar skal i reguleringsplanen ivareta infrastruktur, her under veg/tilkomst, vatn og avløp, for dei to tomtene.

Når dei to tomtene har fått eige gnr/bnr, skal det tinglystast vegrett for dei to tomtene over tomtearealet som dette salet gjeld, inkludert å ha liggande infrastruktur som vatn, avlaup, straum og internett. Eigargane av dei tomtene er positive til å ha dialog med kjøpar for å finne gode løysingar i høve

infrastruktur.

Alle kostnader med utarbeiding av reguleringsplan for tomteområdet og dei to tomtene skal berast av kjøpar av tomtearealet. Eigarane av tomtene skal ikkje påførast kostnader verken no eller seinare i høve bruk av veg/tilkomst/infrastruktur til sine eigedomar over tomtearealet dette salet gjeld.

Eigarane av tomtene skal bere kostnader med oppmålingsgebyr for kvar si tomt, tilkoplingsavgift til offentlege VA-leidningar, og tinglysingsgebyr i høve vegrett/infrastruktur over tomtearealet, opparbeiding/arrondering av eiga tomt, og byggesøknad i høve oppføring av bygningar på dei to tomtene. Kjøpar skal betale oppmålingsgebyr for tomtene og tinglysingsgebyr. Dei to tomtene skal vere overskøytt til Sissel Andenes og Gunnar Andenes innan 3 år frå avtaledato/kjøpsdato.

Kontakt meklar dersom du har spørsmål i høve nabotomtene og rettane til desse.

Vi gjer merksam på at bileta av tomteområdet som ligg ved taksten ikkje er korrekte. Tomteområdet er L-forma, og bileta som går fram elles i salsoppgåva syner området.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1577/30/18:

19.07.1947 - Dokumentnr: 941 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver  
Volda komm.el-verk  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Rettshavar:  
TUSSA NETT AS

28.01.1953 - Dokumentnr: 903022 - Elektriske  
kraftlinjer  
Rettighetshaver  
Volda komm.el-verk  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Rettshavar:  
TUSSA NETT AS

17.12.1957 - Dokumentnr: 3135 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1959 - Dokumentnr: 358 - Jordskifte  
overjordskifte på utmark  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1962 - Dokumentnr: 635 - Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1962 - Dokumentnr: 1527 - Rettigheter iflg.  
skjøte  
Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:30 Bnr:136  
Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1966 - Dokumentnr: 1658 - Rettigheter iflg.  
skjøte  
Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:30 Bnr:177  
Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1966 - Dokumentnr: 2156 - Erklæring/avtale  
Grensegangssak  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1973 - Dokumentnr: 1715 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN /  
PÅSTÅENDE  
BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER  
UNNTATT  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1976 - Dokumentnr: 1993 - Bestemmelse om  
vannledn.  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1976 - Dokumentnr: 2432 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1976 - Dokumentnr: 3878 - Erklæring/avtale  
Erklæring frå Statens Naturskadefond i forbindelse  
med  
event. steinskred  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1976 - Dokumentnr: 4604 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:30 Bnr:136  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1981 - Dokumentnr: 4481 - Erklæring/avtale  
Vedr. begrenning i rasfareområdet  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1987 - Dokumentnr: 425 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1987 - Dokumentnr: 2261 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1577 Gnr:30 Bnr:305  
Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om vannledning  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2007 - Dokumentnr: 905622 - Jordskifte  
Grensegangs sak 1510-2004-0021 Rotset  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2024 - Dokumentnr: 961370 - Rettsbok  
saksnr.: 23-065220TVI-TMOR/TVOL  
Rett til tomter.

24.04.1908 - Dokumentnr: 900010 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1577 Gnr:30 Bnr:1

24.04.1908 - Dokumentnr: 900077 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Bnr. 19

24.11.1917 - Dokumentnr: 990009 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Bnr. 20

03.08.1954 - Dokumentnr: 1982 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1577 Gnr:30 Bnr:66

07.06.1962 - Dokumentnr: 1526 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1577 Gnr:30 Bnr:136

09.01.1963 - Dokumentnr: 56 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1519 Gnr:30 Bnr:145

20.02.1964 - Dokumentnr: 528 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1577 Gnr:30 Bnr:151

03.06.1966 - Dokumentnr: 1610 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1577 Gnr:30 Bnr:177

20.03.1987 - Dokumentnr: 1273 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1577 Gnr:30 Bnr:305

26.06.2017 - Dokumentnr: 682807 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1577 Gnr:30 Bnr:440  
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 117737 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1519 Gnr:30 Bnr:18

### **Vei, vann, 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 offentleg VA skal dimensjonert 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.

Eiendommen må påregnes å tilknytttes offentlig vann og avløp som ligger i Andanesvegen ca. 410 meter fra B13, og med private stikkledninger boenheter. Opplysninger gitt av Volda Kommune er det ca. 410 meter fra feltet til påkoblingspunkt langs Andanesvegen.

Sjå også informasjon i høve infrastruktur for nabotomter under overskrifta "Diverse".

### **Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt**

Det er plankrav å utarbeide detaljreguleringsplan for området etter gjeldene regler i henhold til Plan og bygningsloven og KDP.

Området er avsatt med arealbruk: Boligbebyggelse, Arealbruk status: Nåværende, Område navn B13, er et boligområde. Føresegnene for B13 finn en i § 3.1.2. B13 ligg delvis innenfor, #15 ytre sentrumssone, der § 5.2.4 har føresegner om fortetting. Det er plankrav for eventuelt nye boliger i B13. Sjekk føresegner i § 2.2.1.

Det må også påregnes at et er krav til nær- og kvartalsleikeplassar, ved regulering av området.

Link: <https://www.arealplaner.no/1577/arealplaner/288>

Kommuneplan:

Planidentifikasjon 2016005, Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, ikrafttredelsesdato12.08.2021, Kommunedelplan for tidlegare Volda kommune.

Ifølge KDP ligger området B13 i Faresone: Ras- og skredfare Hensynsonenavn H310\_UG, Planidentifikasjon2016005.

#### 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.

Eier har frem lagt skred rapport, fra fylkesgeolog, fra 14.05.2005, men denne er ca. 17 år gammel, og en må påregne at en må utarbeide ny dokumentasjon, jamfør krav i KDP, i henhold til faresoner. Krav om skredtiltak kan påregnes. Regulering/ grunnundersøkingar, Mulig ny skredvurdering/ skredtiltak dette er store usikkerhets moment som kjøper selv må vurdere, mulig en må forlenge/ forsterke etablert skredvoll øst for Andanesvegen?

Det ligg inne i KDP for område med mulighet for fremtidig fjern veg enten i form av tunnel eller bro, over Voldsfjorden, men trolig mer sannsynlig at denne kommer på Greivneset/Rotsethorntunnelen, utfra planer fremlagt i media.

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan

ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetalast seinast pr overtakingsdato, eller etter avtale mellom partane. Kjøpar er sjølv ansvarleg for at alle innbetalingane er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må sjølv påsjå at evt bankforbindelser er informert om dette.

#### Hvitvaskingsreglene

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følger av ovennevnte forhold.



### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Ditt personvern er viktig for oss i Legal og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Legal skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

### **Meglers vederlag**

Provisjon er 2,0 % inkl. mva. av salgssum.

Salgstilrettelegging kr 20 000,-.

Markedsføring kr 12 500,-.

Oppgjørsgebyr kr 4 500,-.

I tillegg utlegg for bestilling av kommunale opplysninger, grunnboksutskrift, evt tinglyste erklæringer etter gjeldende prislister.

### **Eiendomsmegler MNEF**

Tommy Sylte

tlf: 982 39 657

tommy@legaleigedom.no

### **Legal Eignedomsmekling**

Vikegata 9

6150 Ørsta

Org.nr.: 924 622 083

### **Salgsoppgave dato**

06.08.2024

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

- Kommuneplankart
- Planopplysninger
- Matrikkelkart
- Kommunedelplan
- Situasjonsskart
- Kart med påteikna to nabotomter tilhøyrande tredjemann
- Verditakst

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

### **Boligselgerforsikring**

Det er ikkje teikna boligselgerforsikring for denne egedomen.

### **Boligkjøperforsikring**

Profesjonelle aktører kan ikkje teikne boligkjøperforsikring

### **Informasjon om budgivning**

Det første budet skal inngis skriftlig på Legal sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller fax. til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

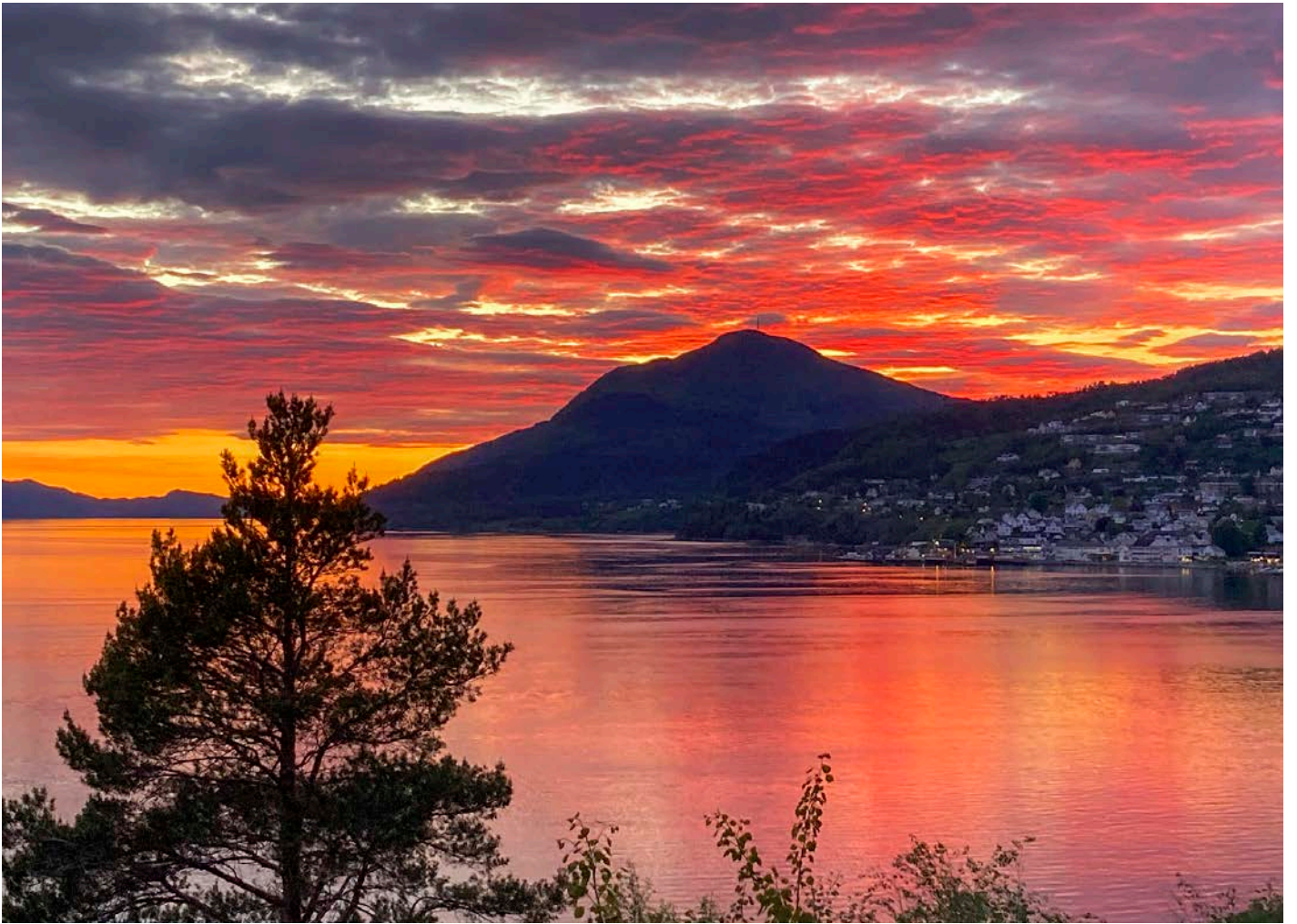










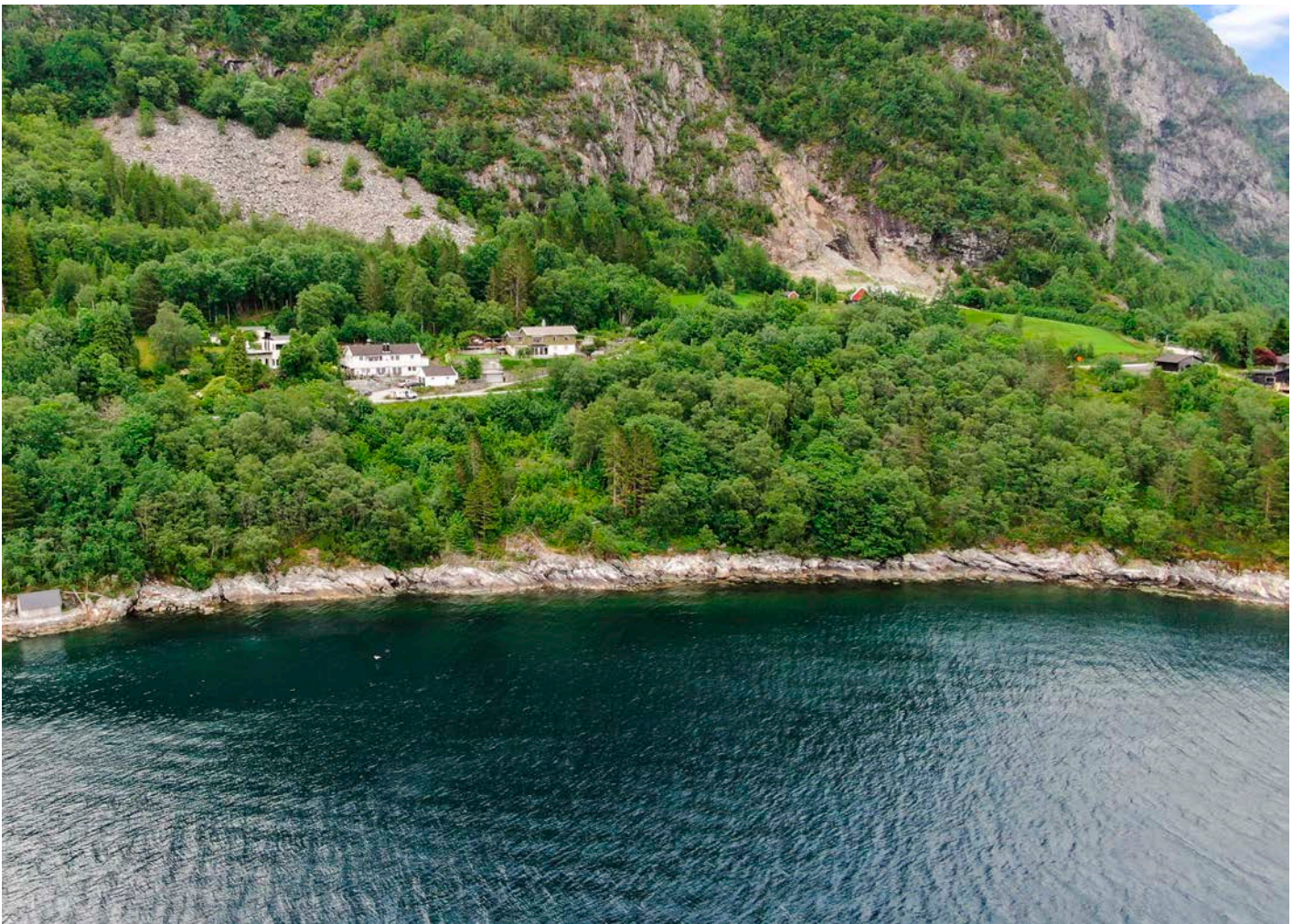












# Verditakst Tomt

📍 Andanesvegen, Tomteområde B13, 6100  
VOLDA

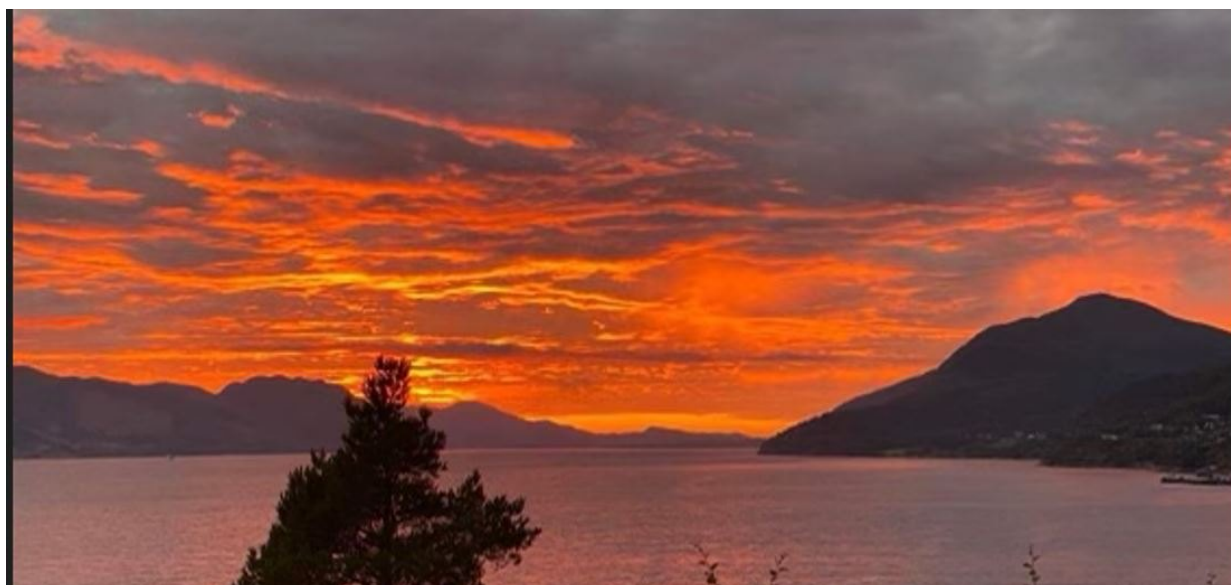
📖 VOLDA kommune

# gnr. 30, bnr. 18

**Markedsverdi**

**6 400 000**

Tomteareal 9 600,00 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.06.2024

Rapportdato: 10.07.2024

Oppdragsnr.: 14495-1330

Referansenummer: PX1264

Autorisert foretak: Mulvik AS



Gyldig rapport  
10.07.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## 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.

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 16 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 TK3. Mulvik AS er medlem i Takstnett, Norges største kjede for takstforetak



### Rapportansvarlig

Jan-Norvald Jønsson  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.norvald@mulvik.no  
917 87 613



# Konklusjon og markedsvurdering

## Markedsverdi

**Kr6 400 000**

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**6 400 000**

**Konklusjon markedsverdi = 6 400 000**

## Markedsvurdering

Tilnærma mest relevant er 1577-30/450 var et ferdig detaljregulert i Prestegata/Elvedalen av grunneier, område på 5036.7 m<sup>2</sup> solgt den 09.07.2021 for kr. 10 000 000, (det var i tillegg 1577- 29/11 på 691,4 m<sup>2</sup>, som ikke her er med i prisen på 10 000 000), gir en m<sup>2</sup>/pris ferdig regulert område på ca. kr. 1 985. Men denne har all infrastruktur, flat tomt og og med 20 boenheter er tomteprisen her ca. 500 000 pr boenhet.

-1577-19/1023/0/0 med areal på 3 450 m<sup>2</sup> var omsett den 27.11.2020 for kr. 5 750 000,- som gir en pris pr m<sup>2</sup> på kr. 1 667,- Eiendommen er bebygd med eldre bolighus og to tilleggsbygg, som anses planlagt sanert for ny boligbebyggelse i regi av Husbygg AS, isamband med Røystun Panorama ifølge Møre 06.03.2021. Følgelig vurderes dagens bebyggelse å tilføre eiendommen et negativt verdibidrag. <https://mre.no/>

-1577 - 30/417 var omsett for kr. 2 700 000,- den 10.07.2019, med et areal på 3 342 m<sup>2</sup>. Eiendommen er bebygd med eldre bolighus og et tilleggsbygg, sanering, regulering og boligbebyggelse i regi av Tømrrar Prosjekt AS, og gir kr. 810 pr. m<sup>2</sup>.

-1577 - 30/442, var solgt for kr. 4 700 000,- den 02.10.2015, som gir kr. m<sup>2</sup> på kr. 2 130.

-1577 - 19/1006, Kårstadvengen 12. Areal 1.346,6 m<sup>2</sup> tinglyst salg 10.08.2016 for kr 2.900.000,- som tilsvarer kr./m<sup>2</sup> på 2.154. Eiendommen er bebygd med eldre bolighus som anses planlagt sanert for ny boligbebyggelse i regi av Norhus Ørsta AS. Følgelig vurderes dagens bebyggelse å tilføre eiendommen et negativt verdibidrag.

-1577 - 30/232, Prestegata 33. Areal 4.762,2 m<sup>2</sup> tinglyst salg 23.10.2012 for kr 15.000.000,- som tilsvarer 3.150 kr. m<sup>2</sup>. Eiendommen var bebygd med industrilokaler som etter overtagelse ble ombygd og påkostet til ny brannstasjon i regi av Volda kommune. Uten at man kjenner detaljer for eiendommen viser overslagsvurderinger at en betydelig andel av eiendommens verdi ligger i selve tomten.

-1577 - 19/2, Med referanse til grunnskjønn i Søre Sunnmøre Tingrett 14.12.2016 (16-061296SKJ-SOSU og 16-113849SKJ-SOSU) henvises til opplysninger om opsjonsavtale med Mesterhus Sunnmøre/Tømrrerservice AS som gir rett til å kjøpe «heile gnr 19 bnr 2 til en pris på kr 2.811 per m<sup>2</sup>». Tingretten kommer til at prisen ikke gir uttrykk for gjengs pris en vanlig kjøper er villig til å betale ved frivillig salg, men at opsjonsavtalen likevel illustrerer at gnr 19 bnr 2 er en attraktiv tomt. Tingretten viser videre til Uppheimskjønnnet (sak 09-118057SKJ-SOSU) hvor grunnprisen ble satt til 1.350 kr. m<sup>2</sup>, oppjustert til dagens kroneverdi (2016) til 1605,- kr. m<sup>2</sup>. Rennet mener prisstigningen på fast eiendom i Volda kommune har vært til dels vesentlig høyere enn en indeksregulering av «prisen fra 2008» vil føre til og kommer derav til at riktig pris i 2016 er 2.050,- kr. m<sup>2</sup>. Og i henhold til KPI fra desember 2016 på kr. 2 050, med 10,1% prisstigning tilsvarer ca. 2 250 kr i februar 2021.

Andre tomter i Volda for salg på finn.no

Nordalsvegen er det regulert inn 8 stk boligtomter fra ca. 900 m<sup>2</sup> til ca. 1800 m<sup>2</sup>, med priser fra kr. 1 550 000 til kr. 2 400 000.

Gamlevegen, Tomteareal: 912 m<sup>2</sup>, til kr. 950 000.

Vidjevegen i et veletablert boligfelt i Volda, Tomteareal: 900 m<sup>2</sup>, til kr. 1 700 000.

Andaneset område B13 er vurdert slik:

Antatt verdi grunn som kan bebygges: Kr 1 631 x ca. 8 000m<sup>2</sup>: Kr. 13 050 000,-

Antatt verdi grunn utmark til sjø/friområde 3 600 m<sup>2</sup> x kr. 5 = kr. 18 000 ≈ Kr. 50 000,-

Total tomteverdi minus antatt regulering og opparbeidingskostnader: Kr. 13 100 000 - 4 600 000 = 8 500 000.

Regulering/grunnundersøkingar, Mulig ny skredvurdering/skredtiltak dette er store usikkerhets moment som kjøper selv må vurdere.

Og med antatt 6 tomter med bredde på 25 til 30 meter, og et areal på 800 m<sup>2</sup> til 1100 m<sup>2</sup>, og areal for lek, gir en antatt pris per tomt på ca. kr 2 200 000.

Oppdatering 2024: Markedsverdi var satt til kr. 8 500 000 i 2022. Da det nå foreligger en rett til tomter (se side 6), og det totale tomtearealet i B13 blir redusert fra 8 000 m<sup>2</sup> med 2 000 m<sup>2</sup>, slik at nytt areal da er ca. 6 000 m<sup>2</sup>. Vert det vurdert slik: Markedsverdi i 2022 kr. 8 500 000 / 8 000 m<sup>2</sup>(areal B13 nord for gnr. 30 bnr. 305) ≈ kr. 1 063 pr/m<sup>2</sup> x 6 000 m<sup>2</sup> = kr. 6 378 000 ≈ kr. 6 400 000,- som ny Markedsverdi nå.

## Beregninger

### Beregninger

#### Beskrivelse

#### Beløp

#### Markedsverdi og kostnader teig på ca. 11 600 m<sup>2</sup>.

8 500 000

Antatt verdi grunn som kan bebygges: Kr 1 631 x ca. 8 000m<sup>2</sup>: Kr. 13 050 000,-

Antatt verdi grunn utmark til sjø/fri område 3 600 m<sup>2</sup>: Kr. 50 000,-

Totalt avrundet: Kr. 13 100 000,-

Fra trekk antatt kostnader til byggeklare tomter

- Kostnader til regulering, grunnundersøkelser m.m. Kr. - 750 000,-

- Kostnad med fremføring av VA m.m i kommunalvei ca. 410m Kr. - 1 500 000,-

- Intern infrastruktur i tomtefelt/lekeplass Kr - 1 500 000,-

- Skredtiltak ??? Kr. - 850 000,-

= Markedsverdi/råtomt til utbygger = Kr. 8 500 000,-

#### Fra trekk for tomterett

-2 126 000

Markedsverdi 2022 på kr. 8 500 000,- / 8 000 m<sup>2</sup> (B13 nord for gnr. 30 bnr. 305) ≈ kr. 1 063 pr/m<sup>2</sup> x 2 000 m<sup>2</sup> = kr. - 2 126 000,- ≈

#### Total

6 374 000

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Tilstede	
09.9.2022	Jan-Norvald Jønsson John Inge Andenes	Takstingeniør Kunde
25.6.2024	Jan-Norvald Jønsson (ikke befart, men oppdater etter ny info)	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1577 VOLDA	30	18		0	9600 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Andanesvegen 42

#### Hjemmelshaver

Andenes John Inge, Andenes Åshild

#### Kommentar

Tomteareal som er tenkt omsatt ned til sjø er definert som produktiv skog i NIBIO og er på totalt ca. 11 600 m<sup>2</sup>, området avsatt til bolig B13 er ca. 8 000 m<sup>2</sup>, der av 6 000 m<sup>2</sup> er for fritt salg, der 2 000 m<sup>2</sup> til to tomter til søsken av eier. Eiendommens areal er på totalt 150.2 dekar, og er konsesjonspliktig.

### Eiendomsopplysninger

### Områdebeskrivelse.

Eiendom med svært fin beliggenhet nedfor Andanesvegen ved Andaneset, og panoramautsikt med nordvestvendt orientering, med friområdet mot sjølinje, det er et eldre naust ved sjø. Med ca. 1,5 til 2,0 km til sentrum, der skole og barnehage er, samt sykehus og høyskole området, samt Volda stadion, butikk og rekreasjonsområder. Tomter med panorama utsikt over Voldsfjorden og omkringliggende natur, uten gjennomgangs trafikk. Nordvestvendte utsiktstomter, med med kveldssol. Volda sentrum byr på 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. Nærhet og gangavstand til Hauane bygdetun, Andaneset friluftsområde, med badstue og badeplass. Nærhet til veletablert klatrefeltet Torskefloget, som ligg langs Andanesvegen, ei vegstrekning som er avsperra med bom. <https://www.sunnmorsk-klatreklubb.no/torskefloget>

### Beskrivelse av tomten

Natur område med friområde i nedre del til sjø mot vest. Området fra vei ned til sjø er definert som produktiv skog i NIBIO og er på totalt ca. 9 600 m<sup>2</sup>, og ca. 6 000 m<sup>2</sup> av dette avsatt til bolig i KDP, med område navn B13.

Av de 6 000 m<sup>2</sup> og så går det ca. 30 % til Vei og infrastruktur, da er det ca. 4 100 m<sup>2</sup> til tomteareal og for eksempel hver tomt på ca. 800 til 1100 m<sup>2</sup>, med ca. 25 til 30 meter bredde, blir det ca. 6 tomter til bolig formål, henhold til §5.2.4. Bustadfortetting i ytre sentrumssone. En må også påregne å sette av areal til lekeplass.

I KDP:

§ 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 uteoppfallsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og oppfallsareal.

- 60 % av nye bustadar i den ytre sentrumssona bør vere frittliggende småhus.
- Nye område for konsentrerte småhus i ytre sentrumssone bør berre etablerast nær busstrasè. Blokk og større leilegheitsbygg er ikkje ønskeleg i denne sona.
- Fortetting som medfører etablering av konsentrerte småhus med meir enn to bueiningar er ikkje ønskeleg i frittliggende småhusområde.

Med en BYA på 40 %, kan dette være ca. fra 300 til 500 m<sup>2</sup> BYA avhengig av tomtestørrelse, som da er "fotavtrykk" bygninger og biloppstillingsplasser m.m.

Grunnforhold:

Ifllg. NGUs løsmassekart er det marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Marine strandvaskede sedimenter med mektighet større enn 0,5 m, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen, stedvis som strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, utover kontroll opp mot løsmassekaret. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

### Adkomstvei

Eiendommen må etablerer stikkeveier med adkomst via offentlig veg eller gate.

### Reguleringsmessige forhold

Det er plankrav å utarbeide detaljreguleringsplan for området etter gjeldene regler i henhold til Plan og bygningsloven og KDP.

Området er avsatt med arealbruk: Boligbebyggelse, Arealbruk status: Nåværende, Område navn B13, er et boligområde. Føresegnene for B13 finn en i § 3.1.2. B13 ligg delvis innenfor, #15 ytre sentrumssone, der § 5.2.4 har føresegner om fortetting. Det er plankrav for eventuelt nye boliger i B13. Sjekk føresegner i § 2.2.1.

Det må også påregnes at et er krav til nær- og kvartalsleikeplassar, ved regulering av området.

Link: <https://www.arealplaner.no/1577/arealplaner/288>



## Kommuneplan

Planidentifikasjon 2016005, Kommunedelplan, Planstatus: Endelig vedtatt arealplan, Ikraftredelsesdato 12.08.2021, Kommunedelplan for tidligere Volda kommune.

Ifølge KDP ligger området B13 i Faresone: Ras- og skredfare Hensynsonenavn H310\_UG, Planidentifikasjon 2016005

### 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.

Eier har frem lagt skred rapport, fra fylkesgeolog, fra 14.05.2005, men denne er ca. 17 år gammel, og en må påregne at en må utarbeide ny dokumentasjon, jamfør krav i KDP, i henhold til faresoner. Krav om skredtiltak kan påregnes. Regulering/grunnundersøkingar, Mulig ny skredvurdering/skredtiltak dette er store usikkerhets moment som kjøper selv må vurdere, mulig en må forlenge/forsterke etablert skredvoll øst for Andanesvegen?

Det ligg inne i KDP for område med mulighet for fremtidig fjern veg enten i form av tunnel eller bro, over Voldsfjorden, men trolig mer sannsynlig at denne kommer på Greivneset/Rotsethorntunnelen, utfra planer fremlagt i media.

## Bygninger på eiendommen

Området er ubebygd.

## Konsesjonskrav

Landbrukseiendom: 1577/30/18/0/0, Antall eiendommer: 1, Totalt areal: 151 daa, Konsesjon: Ja, Totalt areal fulldyrket mark: 0 daa, Totalt areal innmarksbeite: 0 daa, Totalt areal overflatedyrket mark: 8 daa, Totalt jordbruksareal: 8 daa. Ifølge NIBIO er området B13 ligger i , et område på 11,6 daa (11 600 m<sup>2</sup>) , med produktivskog, og B13 er ca. 6 daa ( 6 000 m<sup>2</sup>) av dette. og 2,0 daa (2 000 m<sup>2</sup>) er til to tomter til søsken.

## Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

## Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

## Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Ja

## 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.

Eiendommen må påregnes å tilknyttes offentlig vann og avløp som ligger i Andanesvegen ca. 410 meter fra B13, og med private stikkledninger boenheter. Opplysninger gitt av Volda Kommune er det ca. 410 meter fra feltet til påkoblingspunkt langs Andanesvegen (Vedlegg 1).

## Rett til tomter

Det er nå klart at to av søsken til selger skal ha hver sin tomt, med et areal på 1 000 m<sup>2</sup>. Det vil si at av det totale tomtearealet på 11 600 m<sup>2</sup> inkludert areal avsatt til boligformål B13 blir redusert med 2 000 m<sup>2</sup>, og nytt areal i B13 er da ca. 6 000 m<sup>2</sup>. De to tomtene skal ligge opp mot vei, mot sør og øst inntil eksisterende eiendom gnr. 30 bnr. 305 med tilhørende garasje. Anvisning og oppmåling, skal omforenes med gjeldene rettighetshaver til tomtene, selger og evt. kjøper av tomtfeltet. Disse tomtene på påregnes pålagt tilkobling til VA-anlegg for det nye tomtfeltet.

Det er vurdert slik: Markedsverdi 2022 på kr. 8 500 000,- / 8 000 m<sup>2</sup> (B13 nord for gnr. 30 bnr. 305) ≈ kr. 1 063 pr/m<sup>2</sup> x 6 000 m<sup>2</sup> = kr. 6 378 000 ≈ kr. 6 400 000,-

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart Ikke i målestokk bare skjermbilder	25.06.2024	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a>	Innhentet	1	Ja
Avstand til Vann og Avløp Vedlegg 1	07.10.2022	Info fra Volda kommune	Innhentet	1	Ja
Eiendomsverdi.no	09.09.2022	Eiendomsverdi AS Eiendomsregisteret	Innhentet		Nei
Konsesjoner	09.09.2022	se.eiendom.no	Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	09.09.2022	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a>	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	09.09.2022	Eiendomsregisteret	Innhentet		Nei
Offentlige planer	09.09.2022	<a href="https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart">https://kommunekart.com/klient/sunnmo_rskart</a>	Innhentet	2	Ja
Gårdskart	09.09.2022	<a href="https://gardskart.nibio.no">https://gardskart.nibio.no</a>	Innhentet	1	Ja
Skredrapport fra 14.05.2005	27.09.2022	Fylkesgeolog Einar Anda	Fremvist	2	Ja
Eier	09.09.2022	Eiendomsregisteret	Ingen		Nei
Avsatt tomter til søsken	10.07.2024	Vedlegg 1 og 2 motatt av Legal eigendom	Ingen		Nei

# Avgrensninger for Verditakst Tomt

## Forutsetning

### Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsløse eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

### Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntrø. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntrø.

### Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående takstmann som ikke har bindinger til noen andre aktører i eiendomsbransjen.

Dokumentet er bygget opp på basis av NTFs instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Tomteverdi er beregnet verdi for tomtgrunnen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtetekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering terreng, regulering etc., evt. mangel på sådan. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Takstanslagene kan dessuten ikke bære risiko for fremtidig

risikoeksponering, makroøkonomisk utvikling eller forhold som takstmannen ikke er gjort kjent med utover de undersøkelser som følger av god takstmannsskikk.

Per Mulvik AS er autorisert medlem av Norsk takst som er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund og har sertifiserte takstmenn innenfor taksering av skade, naturskade, boligeiendommer, næringsseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsanalyse og forsikringsskadeskjønn.

Det er foretatt sidemannskontroll på rapporten internt i firmaet.

### Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

### Personvern

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

### Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

### Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

## Andre bilder



Dronefoto: Legal Egedomsmekling AS



Dronefoto: Legal Egedomsmekling AS



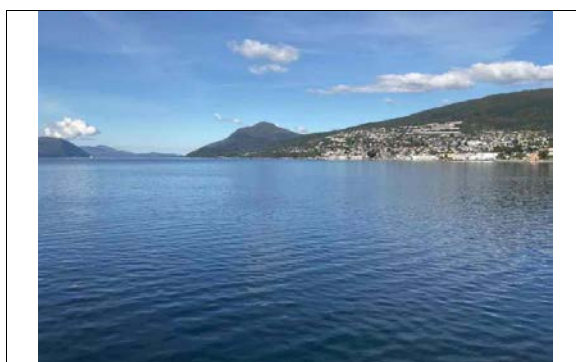
Dronefoto: Legal Egedomsmekling AS



Sett fra lengst innkjørsel til Andanesvegen 40 og 42.



Sett fra berg sør i feltet.



Sett fra berg sør i feltet.



Sett fra rastebenk på Andaneset friluftsområde, sør for feltet.



Badstue og badeplass ved Andaneset friluftsområde, gangavstand.



Nærhet til veletablert klatrefeltet Torskefloget



Ved parkeringa til Andaneset friluftsområde, sør for feltet.



Tatt fra parkeringa/snuplass i enden av Andanesveien.

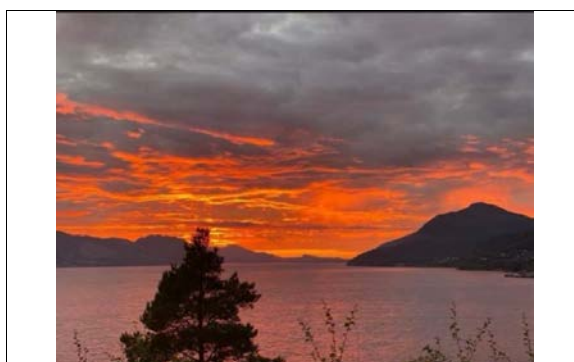


Foto grunneier

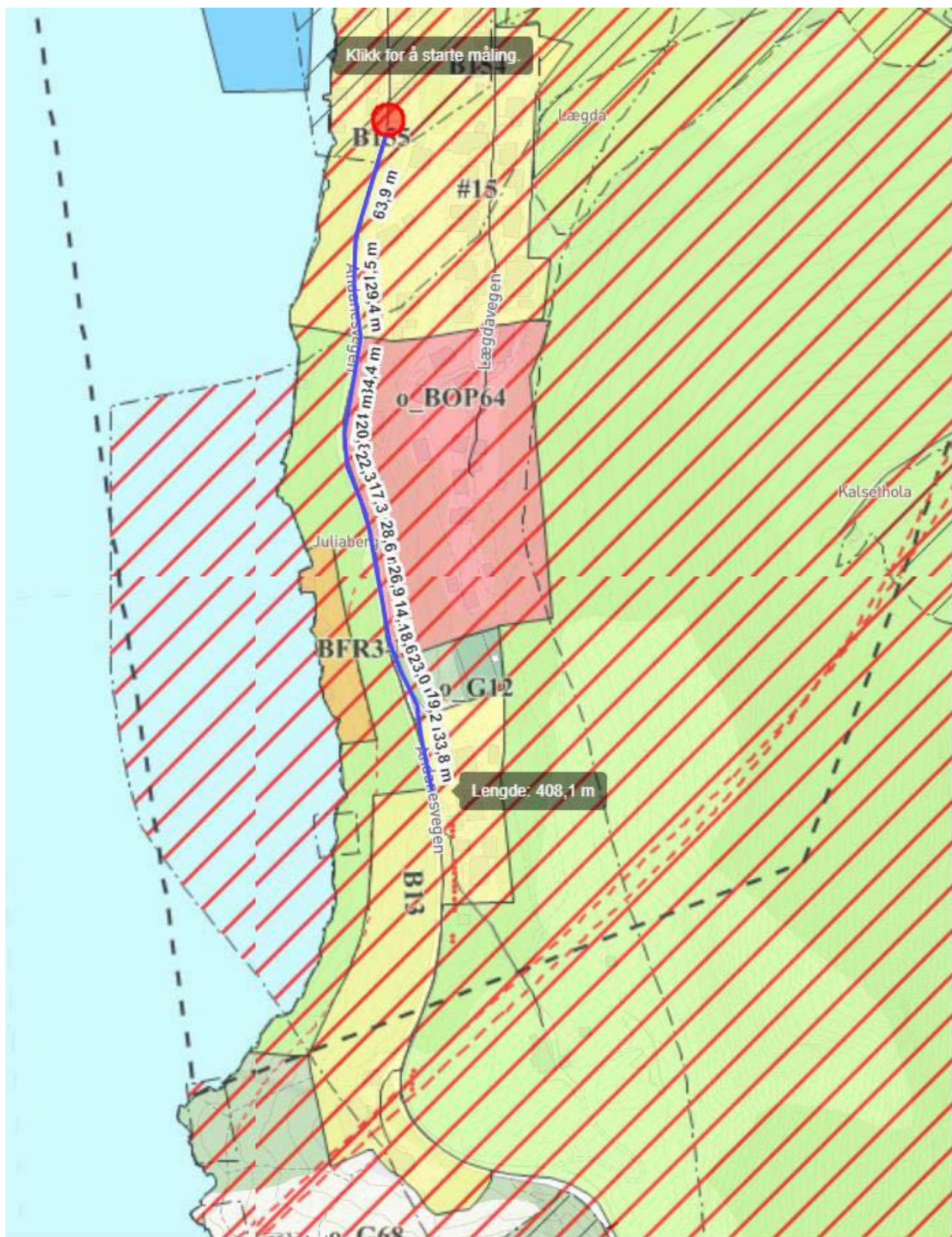
### Situasjonskart (ikkje i målestokk)



Området ned til sjø er definert som produktiv skog i NIBIO og er på totalt ca. 11 600 m<sup>2</sup>.



Avstand til kommunal tilkobling av Vann og Avløp



Kart ikkje i målestokk. Opplysninger gitt den 07.10.2022, av:

Lars Fjærvold, Avdelingsleiar, vassforsyning og avløp Vatn og avløp [lars.fjervold@volda.kommune.no](mailto:lars.fjervold@volda.kommune.no)

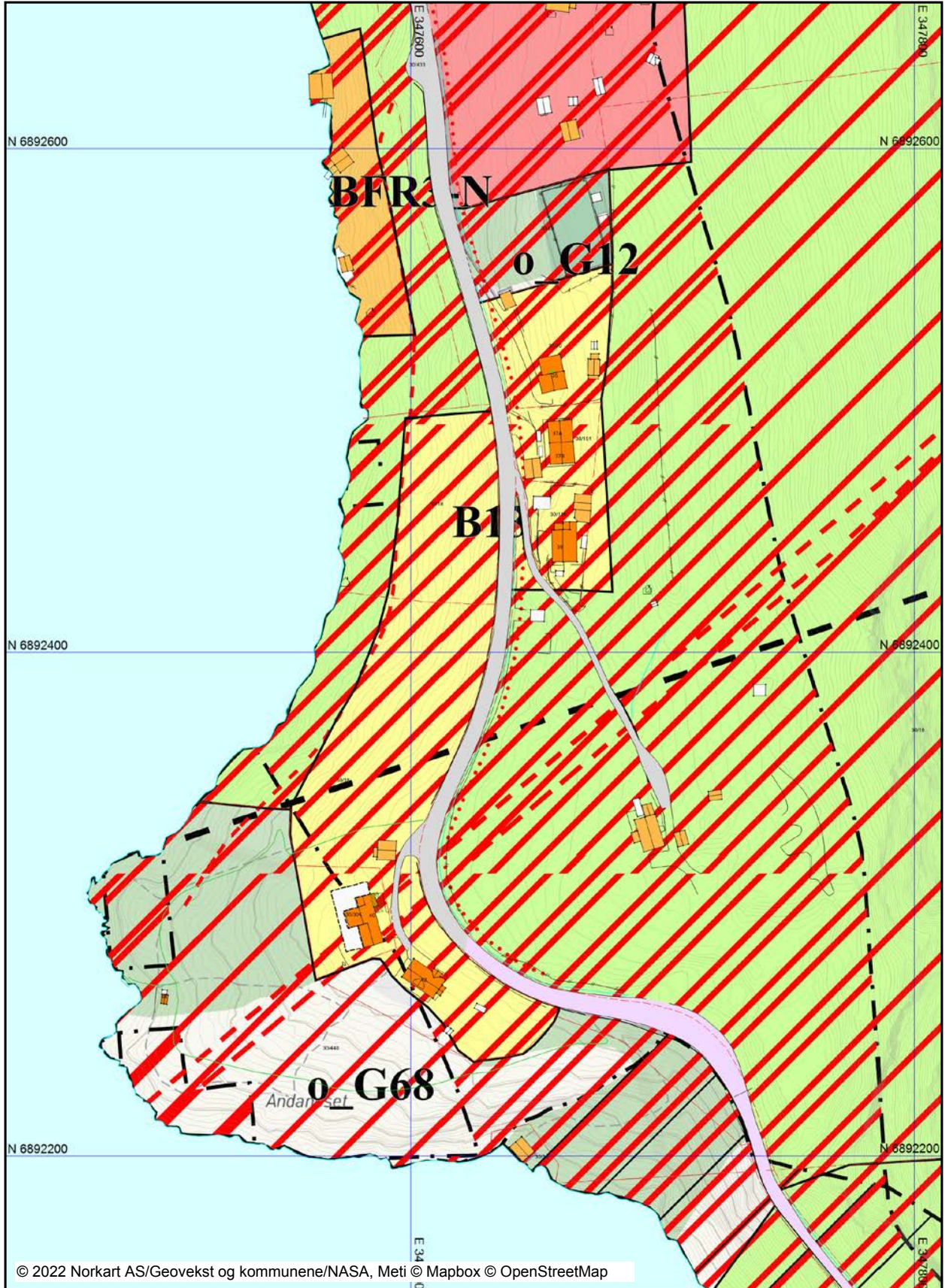


# Andanesvegen 42

Dato: 08.09.2022

Målestokk: 1:2000

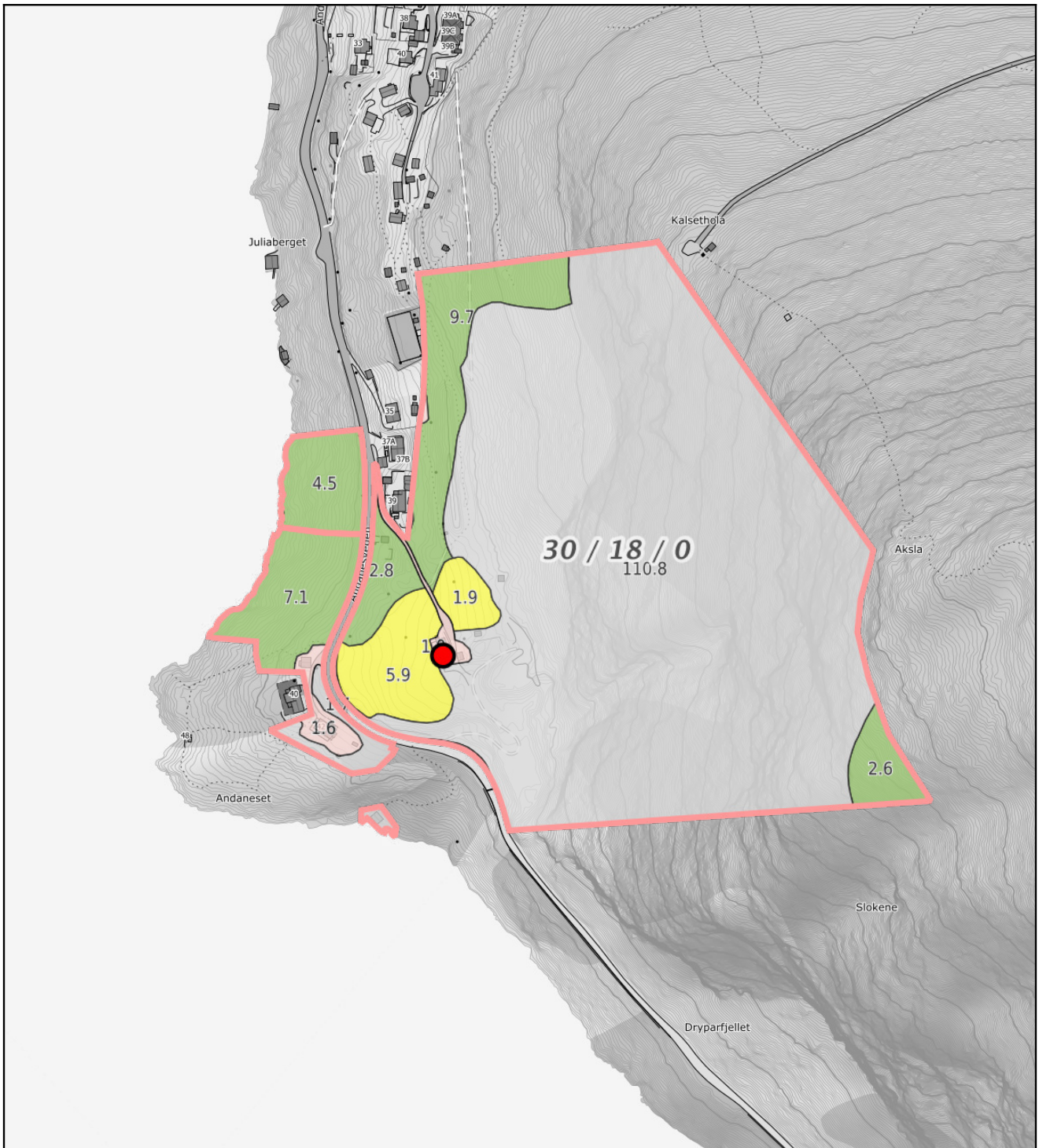
Koordinatsystem: UTM 32N





# Tegnforklaring

<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>		Låvebru	
	Godkj. Nybygg		Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Godkj. Tilbygg		Grense for arealformål
	Godkj. Påbygg		Fjernveg - nåværende
	Godkj. Tiltak		Fjernveg - framtidig
	Godkj. Tiltak		Fjernveg tunnel - nåværende
	Uspes. Tiltak		Fjernveg tunnel - framtidig
	Uspes. Tiltak		Fjernveg bro - framtidig
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			Hovedveg - nåværende
	Faresone grense		Hovedveg tunnel - nåværende
	Faresone - Ras- og skredfare		Samleveg - framtidig
	Faresone - Flomfare		Adkomstveg - nåværende
	Sikringsonegrense		Adkomstveg - framtidig
	Sikringsone - Andre sikringssoner		Gang-/sykkelveg - nåværende
	Støysonegrense		Gang-/sykkelveg - framtidig
	Støysone - Rød zone iht. T-1442		Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
	Støysone - Gul zone iht. T-1442		Gang-/sykkelveg bro - framtidig
	Angitthensyngrense		Gangveg - nåværende
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk		Turveg/turdrag - framtidig
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		Farled - nåværende
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur		<b>Ahc</b> Kommune(del)plan - påskrift
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		<i>Eiendomsinformasjon</i>
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		Eiendom
	Gjennomføringgrense		<b>Abc</b> Gårds- og bruksnummer
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging		<b>Kyst</b>
	Båndlegginggrense nåværende		Havflate
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		Kystkontur
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		Kystkonturtekniske anlegg
	Båndlegging for regulering etter PBL - framtidig		<i>Innsjøer og vassdrag</i>
	Detaljeringsgrense		Kanal/Grøft
	Videreføring av reguleringsplan		<i>Vegsituasjon</i>
	Bestemmelsegrense		Vegkant i tunnel
	Boligbebyggelse - nåværende		Vegkant
	Boligbebyggelse - framtidig		Fortauskant
	Fritidsbebyggelse - nåværende		Annet vegareal
	Sentrumsformål - nåværende		Middeler/Trafikkøy
	Sentrumsformål - framtidig		Avgrensning mot annet vegareal
	Forretning - nåværende		Avgrensning mot avkjørsel
	Tjenesteyting - nåværende		Gang/Sykkelveg kant
	Tjenesteyting - framtidig		Parkeringsplass kant
	Fritids- og turistformål - nåværende		Autovern
	Næringsbebyggelse - nåværende		<i>Høydeinformasjon</i>
	Idrettsanlegg - nåværende		Høydekurve 5m
	Grav og urnelund - nåværende		Høydekurve 1m
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende		<i>Eiendomsinformasjon</i>
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - framtidig		Sikker grense - koordinatfesta
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende		Usikker grense - ikke koordinatfesta
	Veg - nåværende		Fiktiv grense - ikke koordinatfesta
	Havn - nåværende		<b>Abc</b> Gårds- og bruksnummer
	Parkeringsplasser - nåværende		<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>
	Naturområde - nåværende		Godkj. Nybygg
	Turdrag - nåværende		Godkj. Tilbygg
	Friområde - nåværende		Godkj. Påbygg
	Friområde - framtidig		Godkj. Tiltak
	Park - nåværende		Omriss Tiltak
	LNFR-areal - nåværende		Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Godkj. Tiltak
	Småbåthavn - nåværende		Uspes. Tiltak
	Naturområde vann - nåværende		Uspes. Tiltak
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende		<b>VEG</b>
<i>Bygninger</i>			Veg
	Taksprang Bunn		Fortauskant
	Takkant		Annet vegareal
	Bygningsdelelinje		Middeler/Trafikkøy
	Trapp inntil bygg, kant		Avgrensning mot annet vegareal
	Veranda		Avgrensning mot avkjørsel
	Bygningslinje		Gang/Sykkelveg
	Taksprang		
	Mønelinje		



<p>0 20 40 60m</p> <p>Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 28.09.2022 16:19</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 28.09.2022 16:19</p>	<p>Markslag (AR5) 7 klasser</p> <p><b>TEGNFORKLARING</b></p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Fulldyrka jord</td> <td>0.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Overflatedyrka jord</td> <td>7.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Innmarksbeite</td> <td>0.0</td> <td>7.8</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Produktiv skog *</td> <td>26.7</td> <td>26.7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Annet markslag</td> <td>112.8</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bebyggd, samf., vann, bre</td> <td>2.9</td> <td>115.7</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ikke kartlagt</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>Sum</b></td> <td><b>150.2</b></td> <td><b>150.2</b></td> </tr> </table>		Fulldyrka jord	0.0			Overflatedyrka jord	7.8			Innmarksbeite	0.0	7.8		Produktiv skog *	26.7	26.7		Annet markslag	112.8			Bebyggd, samf., vann, bre	2.9	115.7		Ikke kartlagt	0.0	0.0		<b>Sum</b>	<b>150.2</b>	<b>150.2</b>	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p>
	Fulldyrka jord	0.0																																
	Overflatedyrka jord	7.8																																
	Innmarksbeite	0.0	7.8																															
	Produktiv skog *	26.7	26.7																															
	Annet markslag	112.8																																
	Bebyggd, samf., vann, bre	2.9	115.7																															
	Ikke kartlagt	0.0	0.0																															
	<b>Sum</b>	<b>150.2</b>	<b>150.2</b>																															
<p><b>GÅRDSKART 1577-30/18/0</b></p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 30/18/0</p>	<p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>	<p>— Arealressursgrenser</p> <p>□ Eiendomsgrenser</p> <p>● Driftssenterpunkt</p>																																



+ 71258518

Møre og Romsdal fylke,  
Kommunal- og beredskapsavdelinga  
6404 Molde

Molde, 14.05.2005

Sæbø bygg AS  
Fax 70 06 55 58

### Volda kommune, Andaneset – skredfare

På grunn av problem med det elektroniske saks- arkivsystemet, sender vi ein førebels fax om saka.

Vi viser til synfaringa den 3. mai. Vi har vurdert skredfaren for ei einskild tomt ovanfor Andanesvegen (1) – eit arealet nedanfor denne vegen (2) - og eit areal inntil det gamle tunet på Andaneset (3), sjå vedlegg.

Fjellsida over Andaneset som går opp til omlag 400 moh. er skredutsett, i første rekkje steinsprang. Våningshuset på det gamle gardstunet vart fråflytta og revet etter eit skred på 1970-talet. Det gjekk også eit steinskred i denne fjellsida på 1960-talet, like sør for Andaneset. Det er bygd ein skredvoll i området for å verne busettinga i retning Volda sentrum.

Den eine tomte ovanfor Andanesvegen (1) har i utgangspunktet vore utsett for steinsprang. Etter at nemnde skredvoll er bygd, er faren for skred vesentleg redusert – til eit nivå klart under grenseverdien  $10^{-3}$  pr. år.

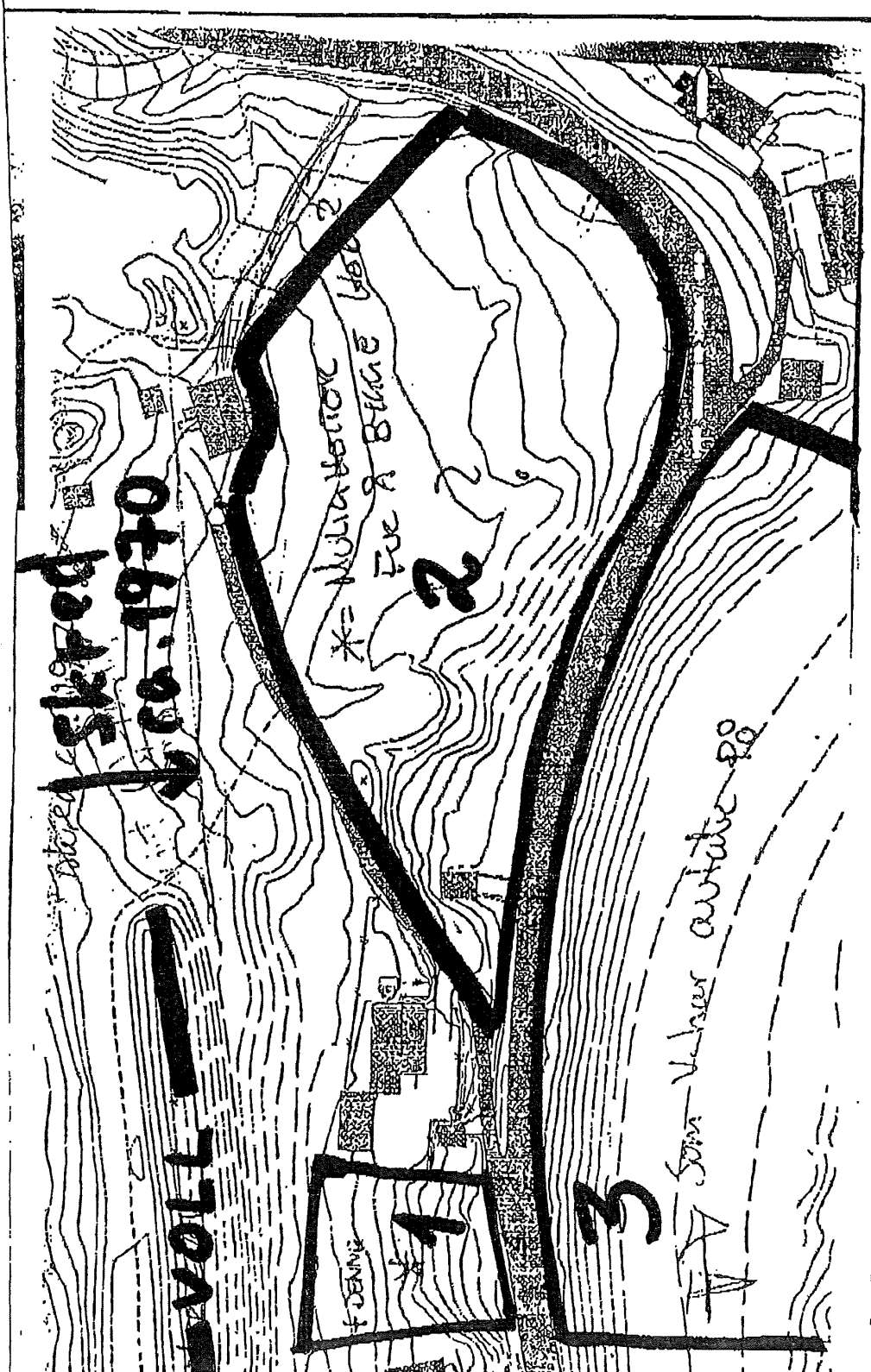
Det same gjeld for arealet nedanfor vegen (2). Nemnde skredvoll dekker ikkje heile arealet nedanfor vegen, ikkje lengst mot sør. Men her er avstanden ut frå fjellsida så stor at farenivået ev den grunn er lågt og under  $10^{-3}$  pr. år (pr. 30 m lengdeining på tvers av skredretninga).

For arealet ved det gamle gardstunet (3) er det ein viss fare for skred nærast fjellsida, men med eit farenivå under grenseverdien  $10^{-3}$  pr. år (pr. 30 m lengdeining på tvers av skredretninga).

Med helsing

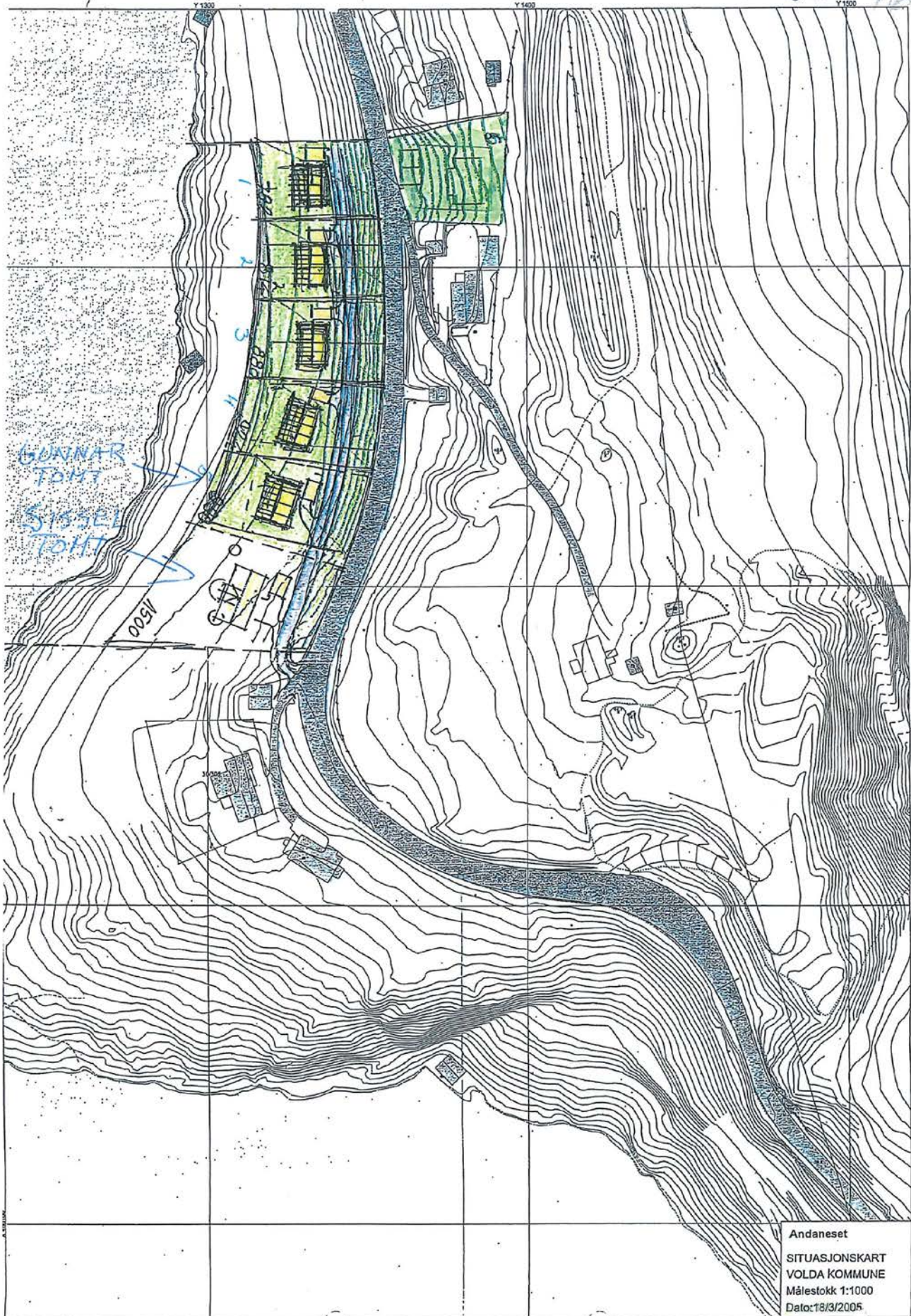
*Einar Anda*  
Einar Anda  
fylkesgeolog

Vedlegg  
Fax til sæbø bygg AS, 14.06.2005

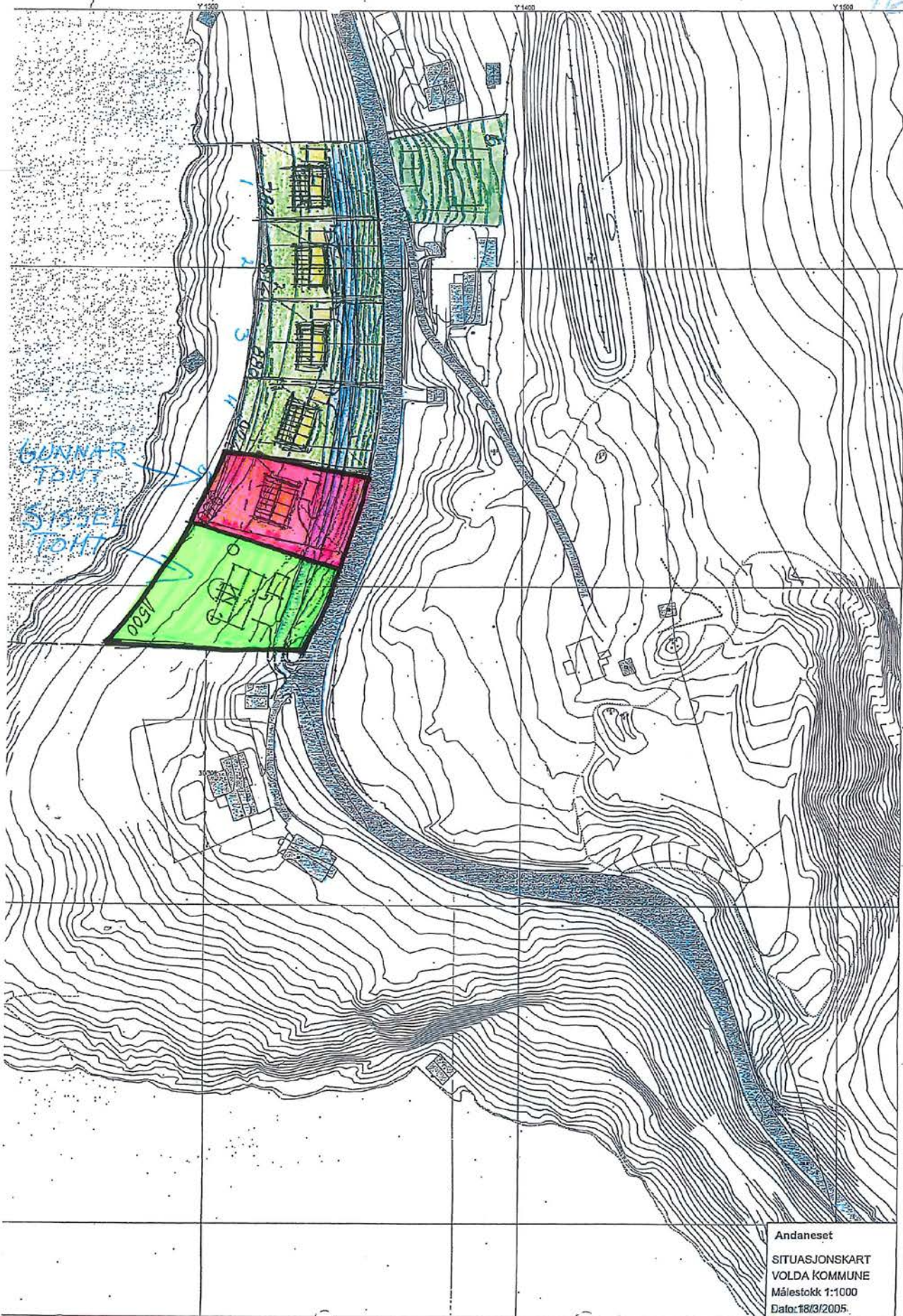


M 1:1000

# Vedlegg 1



# Vedlegg 2



Andaneset  
SITUASJONSKART  
VOLDA KOMMUNE  
Målestokk 1:1000  
Dato: 18/3/2005



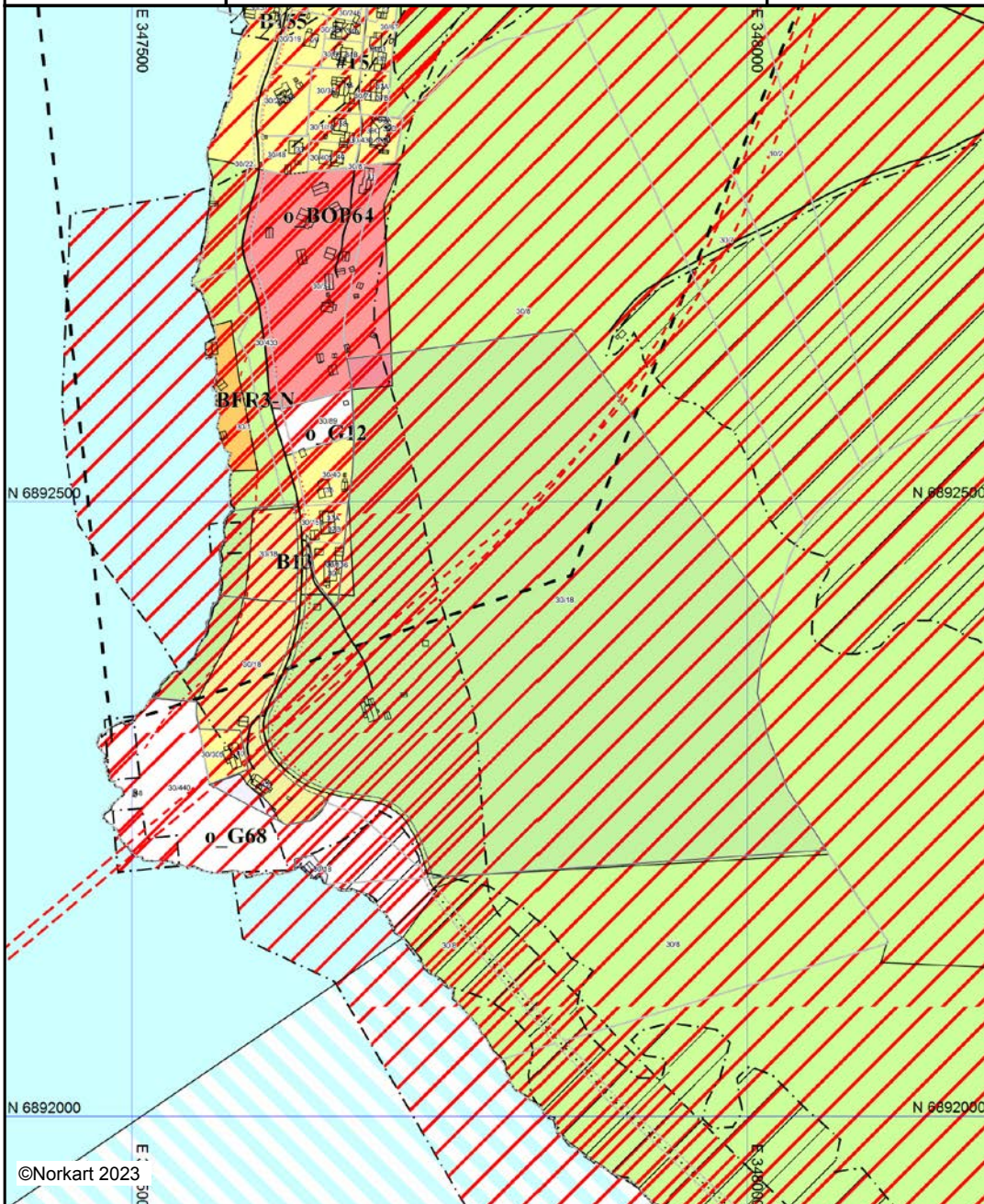
Volda kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 30/18  
Adresse: Andanesvegen 42  
Utskriftsdato: 09.01.2023  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>			
	Faresone grense		Samleveg - framtidig
	Faresone - Ras- og skredfare		Adkomstveg - nåværende
	Faresone - Flomfare		Adkomstveg - framtidig
	Sikringsonegrense		Gang-/sykkelveg - nåværende
	Sikringsone - Andre sikringsoner		Gang-/sykkelveg - framtidig
	Støysonegrense		Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		Gang-/sykkelveg bro - framtidig
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		Gangveg - nåværende
	Angitthensyngrense		Turveg/turdrag - framtidig
	Angitthensynsone - Hensyn landbruk		Farled - nåværende
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		Kommune(del)plan - påskrift
	Angitthensynsone - Hensyn grønnsstruktur	<b>Ahr:</b>	
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Gjennomføringgrense		
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg		
	Båndlegginggrense nåværende		
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		
	Båndlegging for regulering etter PBL - framtidig		
	Detaljeringgrense		
	Videreføring av reguleringsplan		
	Bestemmelsegrense		
	Boligbebyggelse - nåværende		
	Boligbebyggelse - framtidig		
	Fritidsbebyggelse - nåværende		
	Sentrumsformål - nåværende		
	Sentrumsformål - framtidig		
	Forretning - nåværende		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Tjenesteyting - framtidig		
	Fritids- og turistformål - nåværende		
	Næringsbebyggelse - nåværende		
	Idrettsanlegg - nåværende		
	Grav og urnelund - nåværende		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - framtidig		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende		
	Veg - nåværende		
	Havn - nåværende		
	Parkeringsplasser - nåværende		
	Naturområde - nåværende		
	Turdrag - nåværende		
	Friområde - nåværende		
	Friområde - framtidig		
	Park - nåværende		
	LNFR-areal - nåværende		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende		
	Småbåthavn - nåværende		
	Naturområde vann - nåværende		
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Grense for arealformål		
	Fjernveg - nåværende		
	Fjernveg - framtidig		
	Fjernveg tunnel - nåværende		
	Fjernveg tunnel - framtidig		
	Fjernveg bro - framtidig		
	Hovedveg - nåværende		
	Hovedveg tunnel - nåværende		





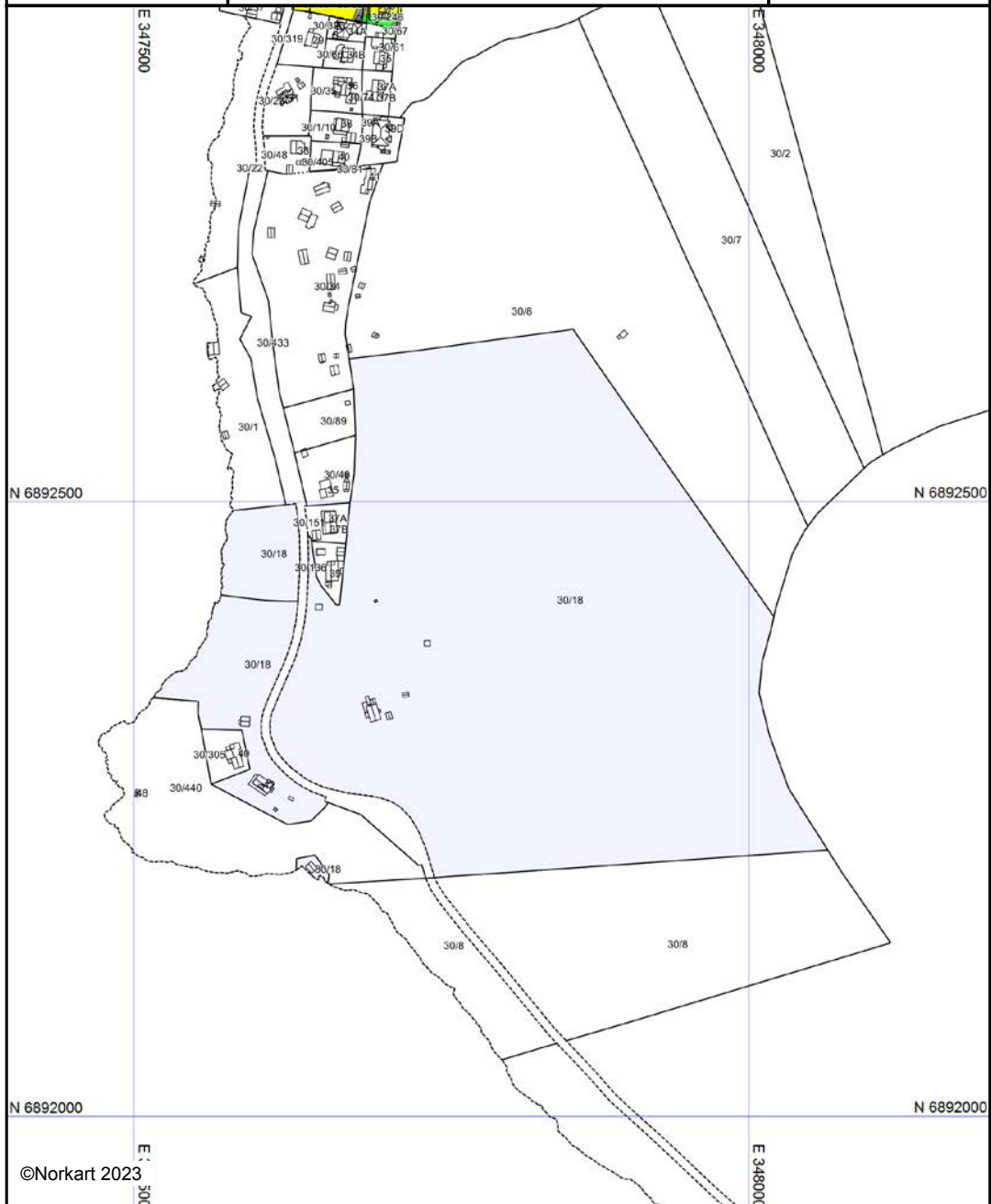
Volda kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 30/18  
Adresse: Andanesvegen 42  
Utskriftsdato: 09.01.2023  
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2023

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

<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Område for bustader med tilhørende anlegg	
	Område for industri/lager	
	Område for fritidsbuseiend	
<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Område for jord- og skogbruk	
<i>Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Kjøreveg	
	Anna veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg	
	Parkeringsplass	
	Hamneområde (landdelen)	
<i>Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)</i>		
	Friområde	
	Park	
	Småbåthamn	
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Privat veg	
	Parkbelte i industristok	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
	Frisiktsone ved veg	
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)</i>		
	Felles avkjørsel	
	Felles gangareal	
	Anna fellesareal for fleire eigedommar	
<i>Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>		
	Anna kombinert formål	
<i>Reguleringsplan PBL 1985 - linjer og punkt</i>		
	Grense for restriksjonsområde	
<i>Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 § 1)</i>		
	Andre kommunaltekniske anlegg	
	Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urne	
	Forretning/kontor/industri	
	Industri/lager	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>		
	Veg	
	Køypeveg	
	Fortau	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Annan veggrunn - tekniske anlegg	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Parkeringsplassar	
<i>Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 § 1)</i>		
	Vegetasjonsskjerm	
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og fril</i>		
	LNFRareal for nødvendige tiltak for LNFR	
	Friluftformål	
<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>		
	Ferdsel	
<i>Reguleringsplan-Ormsynsone (PBL2008 § 12)</i>		
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Faresone - Flomfare	
	Sikringsone - Frisikt	
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Sikringssonengrense	
	Angittomsyngrense	
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	

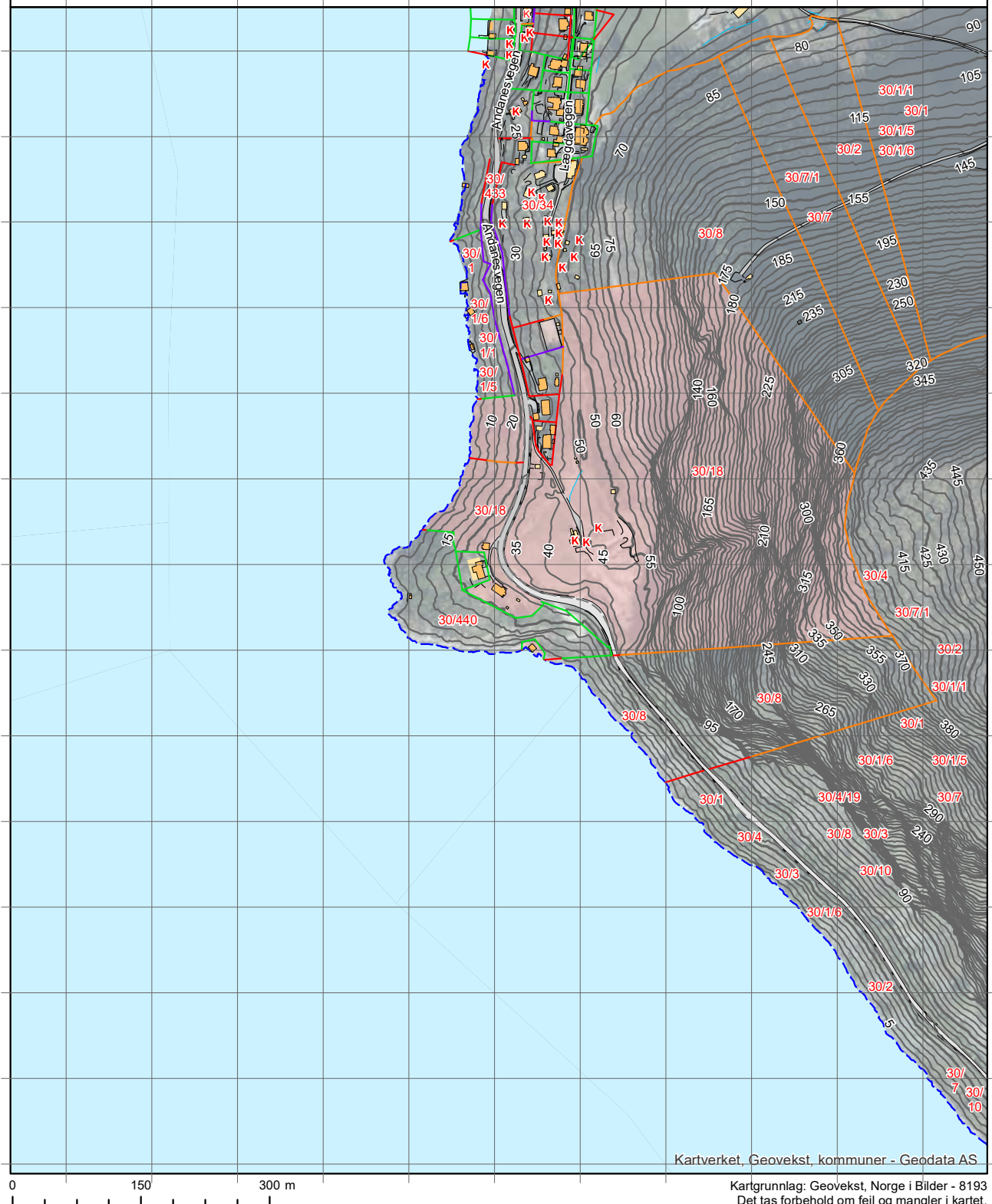
Kommune: 1577 Volda  
Eiendom: 1577/30/18/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktighet
- Lite nøyaktighet
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste







Målestokk 1:6000  
Dato: 9.1.2023







Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS






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

## Tegnforklaring







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

### Eiendomsgrenser

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

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

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Bygningsflate
-  Tiltaksflate
-  Valgt eiendom
-  Vannflate
-  Gang- og sykkelveg
-  Parkeringsområde
-  Veg



Volda kommune

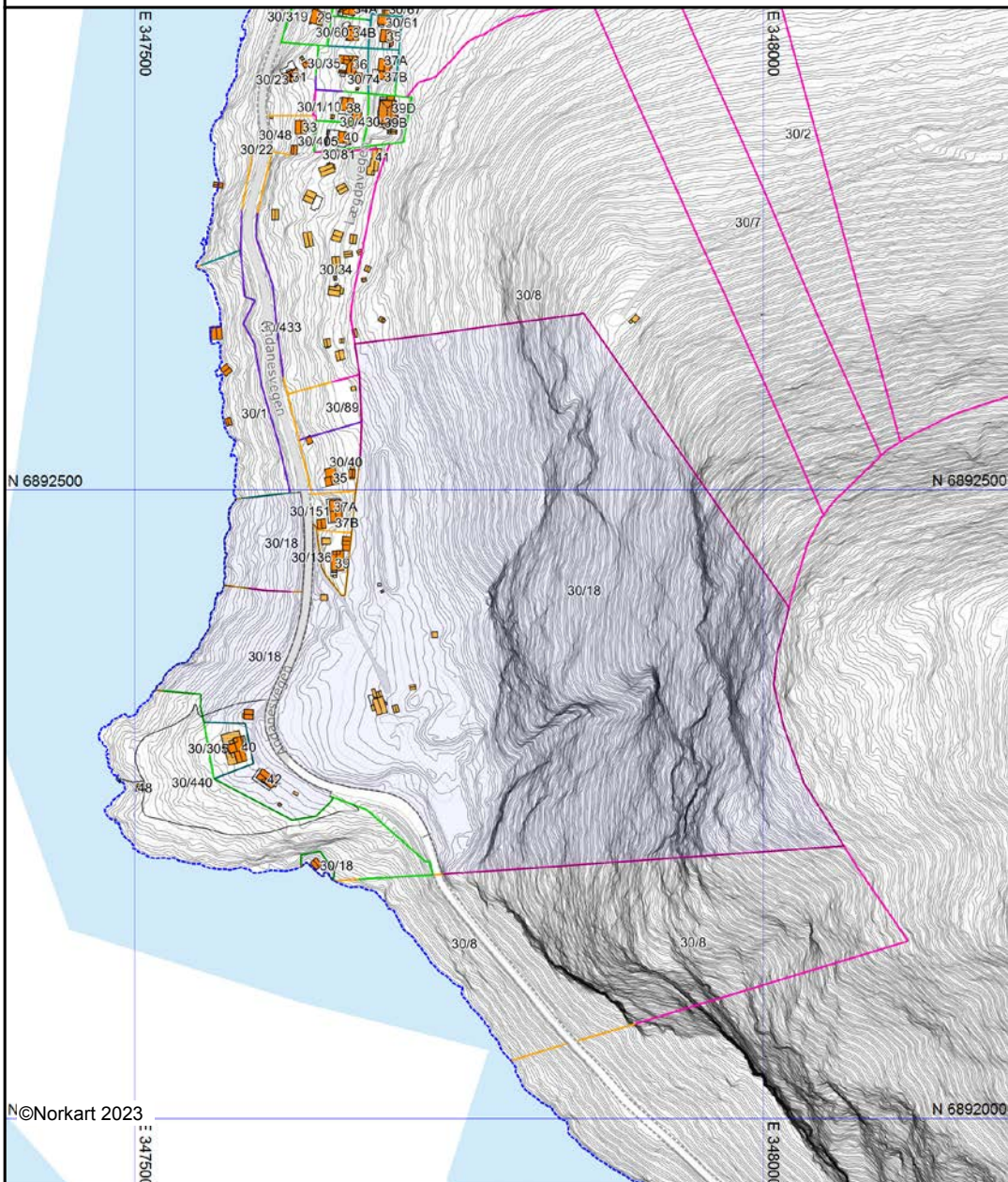
# Grunnkart

Eiendom: 30/18  
Adresse: Andanesvegen 42  
Dato: 10.01.2023  
Målestokk: 1:5000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

## KOMMUNEDELPLAN FOR TIDELGARE VOLDA KOMMUNE

Volda kommune

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

Rev. etter avgjersle i Kommunal- og distriktsdepartementet 16.03.2022.

# INNLEIING

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

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

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

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

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

# INNHALD

INNLEIING	s. 2
INNHALD	s. 3
FØRESEGNER	s. 4
<b>1 Verknad av planen (pbl § 11-5)</b>	<b>s. 4</b>
1.1 Planar som vert oppheva	s. 4
<b>2 Generelle føresegner (pbl § 11-9)</b>	<b>s. 5</b>
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
<b>3 Føresegner til arealformål (pbl § 11-10 og 11-11)</b>	<b>s. 16</b>
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
<b>4 Føresegner og retningsliner til omsynssoner (pbl § 11-8)</b>	<b>s. 27</b>
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
<b>5 Føresegnsområde (pbl § 11-9)</b>	<b>s. 32</b>
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. Følgjande kommune- og kommunedelplanar vert erstatta som følgje kommunedelplanen:

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

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

## 2 Generelle føresegner (pbl § 11-9)

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

#### § 2.1.1 Krav om reguleringsplan

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

### 2.2 Unntak frå plankrav (pbl § 11-6)

#### § 2.2.1 Unntak frå plankrav

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

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

#### § 2.3.1 VA-rammeplan

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

#### § 2.3.2 Handtering av overvatn

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

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

#### § 2.3.3 Krav til sløkkevatn

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

#### § 2.3.4 Flaumvegar

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

#### § 2.3.5 Havnivåstigning og stormflod (bølgepåverknad)

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

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

### § 2.3.6 Kantsone langs vassdrag

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

*Større vassdrag er definert som vassdrag med nedslagsfelt større enn 20 km<sup>2</sup>. Større vassdrag ligg innanfor omsynssone H320 Flaumfare.*

### § 2.3.7 Konsekvensar for miljø og klima

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

### § 2.3.8 Støy

- a. Alle tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sin gjeldande Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging, og anbefalte grenseverdier ved planlegging av ny støyande verksemd eller bygging av bygningar til støyfølsam bruk nær støykjelde (T-1442/2016, tabell 3), skal leggast 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 støysoner er det ikkje tillate med støyfølsame bruksformål, jf. T-1442/2016.
- c. Det kan tillatast støyfølsam bruksformål i gul støysoner, 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 støysoner, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteopphaldsareal.
- d. I plan- og byggesaker for støyande næringsverksemd skal det fastsettast maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23.00–07.00 og på søn- og heilagdagar, maksimumsgrenser for dag og kveld og ekvivalente støygrenser.

### § 2.3.9 Krav til bygge- og anleggsfasen

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

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

- b. Det skal settast krav om plan for vern av omgjevnadene i bygge- og anleggsfasen, som skal godkjennast før igangsettingsløyve vert gitt. Planen skal gjere greie for driftstider, avfallshandtering, handtering av eventuelt forureina grunn, handtering av framande artar og naturmangfald, handtering av overvatn, massehandtering, massetransport, ristingar og vibrasjonar, støvdemping, støytilhøve, trafikkavvikling og trafikktryggleik for gåande og 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 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>- fotavtrykk. Det bør leggast 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 leggast til rette for trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelsamband og varierte aktivitetsområde. Der det er gjennomført registreringar av barnetrakk skal desse leggast 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 trafiktryggleik 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 leggast til rette med effektive sykkelforbindelsar til hovudvegnettet.
- d. Korte og trafikksikre gangsamband til viktige målpunkt, inkludert lokale tenestetilbod og kollektivhaldeplassar, skal takast i vare.
- e. I nye bustadområde skal ferdselsårar for gåande og 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 gangsamband ikkje kan foreinast med universell utforming, kan ulike kompromissar vurderast.*

- f. Ved etablering av næringsverksemd skal det leggast 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 avfallsløysningar for husholdningar skal vere universelt utforma.
- c. Krav til avfallsløysing for nye hushald etter bustadtettleik er vist i tabell 2.1.
- d. I områder for fritidsbustadar skal plassering av felles renovasjon vere avklart før utbygging.

- e. Handtering av næringsavfall skal løysast på eigen grunn og fortrinnsvis innomhus. Utomhus skal det tilstrebast nedgravde oppsamlingløysningar. 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 snøoppilag.
- Kommunen kan vurdere å sette krav i reguleringsplan om at det vert skipa sameige i nye fritidsområde, som får ansvar for brøyting av felles renovasjonspunkt. Renovasjonspunkt i fritidsområde må plasserast slik at renovasjonsbil har god tilkomst. Plassering skal drøftast med renovasjonsselskap.
- Det skal takast omsyn til bustadmiljø og omgjevnader ved val av plassering. God tilkomst og tryggleik må vektleggjast. Tiltaket må visast i teknisk plan og takast med i utbyggingsavtaler.
- Fleire sorteringsfraksjonar kan bli aktuelle og dette må det takast omsyn til ved planlegging av nye tiltak.
- Det skal leverast data av innmålte tiltak til kommunen på format som kan leggjast inn i kommunal kartbase.
- Nedgravde avfallsløysingar skal ikkje medføre luktplager for omgjevnadene.

#### § 2.3.15 Parkering

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

#### § 2.3.16 Illustrasjonsplan/utomhusplan

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

#### § 2.3.17 Bevaring av matjord i utbyggingsområder

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

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

#### § 2.3.18 Vurdere rekkjefylgjekrav

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

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

#### § 2.4.1 Geografisk avgrensing

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

#### § 2.4.2 Innhald i utbyggingsavtalar

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

- vedteken arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føreseger 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 føreseger 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 Bustadosiale 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. Utbyggjarar innanfor eit utbyggingsområde ber sjølv alle utbyggingskostnadar med tilrettelegging av teknisk og blå-grøn infrastruktur som er naudsynt for det enkelte prosjekt eller tiltak (jf. pbl § 17-3).

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

#### § 2.5.1 Tekniske anlegg og tenester

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

#### § 2.5.2 Vatn og avløp

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

#### § 2.5.3 Vegnett

- a. Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal legge særleg vekt på tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport, og trafikktryggleik på vegnettet. Hovudplan for veg og Volda kommune sin 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 leggest til rette for utbetring eller nybygging av ekomnett (breidband).

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

#### § 2.6.1 Rekkjefylgjekrav til bestemte område

- a. Fylgjande rekkjefylgjekrav gjeld for B104 Morkabygda og B105 Ytrestøyl:
- Områda kan ikkje byggast ut før ny/utbetra vegløyning frå hovudveg er etablert.
  - Områda kan ikkje byggast ut før ny gangveg mellom utbyggingsområdet og Mork skule er etablert.
  - Tilstreккеleg 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.
  - Tilstreккеleg 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. Følgjande rekkjefølgjekrav 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. Følgjande rekkjefølgjekrav gjeld for BKB24:
- Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye vegløyningar, løyningar for gåande og syklande og nødvendig VA-infrastruktur.
  - Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nye turstiar som erstatning for eksisterande turstiar.
  - Område med eksisterande, viktige turstiar skal ikkje byggast ut før i siste byggetrinn. (kkje lenger relevant etter avgjersle i departementet).

## 2.7 Byggegrenser (pbl §11-9 nr. 5)

### § 2.7.1 Byggegrenser langs veg

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

### § 2.7.2 Byggegrenser langs vassdrag

- 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. Følgjande 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 m<sup>2</sup>.
  - Vesentleg reparasjon av eksisterande tiltak.
  - Fasadeendring.
  - Riving.
  - Endring eller reparasjon av eksisterande byggtkniske installasjonar.

*Tiltak som fremmar friluftslivet kan tillast 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 bustadføremaal 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 uteoppfallsareal (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 uteoppfallsareal 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 uteoppfallsareal.
- MUA pr. barn i barnehagar skal vere 24 m<sup>2</sup> pr. barn over 3 år og 33 m<sup>2</sup> per barn under 3 år.
- MUA pr. elev i grunnskulen skal vere minst 50 m<sup>2</sup>.

*Kommunen kan i reguleringsplanar sette nærare krav til MUA.*

### § 2.9.2 Krav til nær- og kvartalsleikeplassar

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

	Maksimal avstand frå bustad	Minimum storleik	Innhald
<b>Minste uteoppfallsareal (MUA)</b>	Del av tomta.	MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelse på ein tomt.	
<b>Nærleikeplass (5–20 bueiningar per leikeplass)</b>	100 m Ved konsentrert småhusbusetnad i indre sentrumssone og blokkbusetnad: 50 m	200 m <sup>2</sup>	Minst to leikeapparat/ installasjonar, benkar, bord, vegetasjon. Både fast og mjukt dekke.
<b>Kvartalsleikeplass (20–200 bueiningar per leikeplass)</b>	300 m	1500 m <sup>2</sup>	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.
- Sykkelstativa skal plasserast slik at syklane ikkje står for tett på kvarandre, og slik at det er tilstrekkeleg plass til å manøvrere syklane inn og ut av stativa.
- Ferdigattest/bruksløyve vert ikkje gjeve før parkeringskravet er stetta og sykkelparkeringsplassar er ferdig opparbeidd.

*Retningsliner 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.*
- Sykkelstativa 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 gatefeieing 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 sykkelparkeringar 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 sykkelparkeringar
Bustad	2 plassar per bustad
Skule	0,7 plassar per elev/tilsett
Omsorgsinstitusjonar	0,4 plassar per tilsett + gjesteplassar
Bedrift/kontor/industri	0,4 plassar per tilsett + gjesteplassar
Forretning/detaljhandel/kjøpesenter	2 plassar per 50 m <sup>2</sup> + 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
<b>Hybler/ettromsleilegheiter &lt; 40 m<sup>2</sup></b>	0,25 per bueining	0,25 per bueining	1 per bueining
<b>Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse</b>	1 + 0,25 til gjesteparkering per bueining	1,5 per bueining	2 per bueining, der minst 1 må vere overdekt
<b>Frittliggande småhus</b>	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 <sup>2</sup> BRA
Industri, verkstad og lager	1 bil per 100 m <sup>2</sup> brutto golvflate BTA.
Bilverkstader og servicestasjonar	1 bilar per 100 m <sup>2</sup> 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 skjøn, 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 skjøn

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 leggjast 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 leggjast til rette med naudsynt infrastruktur for at resten av parkeringsplassane kan få ladepunkt i framtida. Ladepunkta skal vere utforma etter gjeldande retningsliner for elektriske anlegg.
- d. Ved etablering av nye bensinstasjonar, eller ved renovering av eksisterande bensinstasjonar, skal det etablerast hurtigladepunkt.

### § 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, plutting, badestamp eller hageflekkar) 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 reiselivsanlegg skal like eins normalt lokalisert og leggast slik at dei føyer seg etter landskapsforma og utnyttar landskapselement.*
- *Bustadhus knytt til gardsbruk, skal plasserast i eit harmonisk tilhøve til eksisterande gardstun og ta omsyn til kulturlandskapet. Så langt det høver, skal nye bustadhus lokalisert i tilknytning til tunet. Bygningen si orientering, volum og proporsjonar skal supplere og vidareføre det eldre tunet sin visuelle karakter.*

#### **Ombygging, tilbygg og garasjar**

- *Ved tilbygging til eksisterande bustadhus eller fritidsbustadar skal opphavleg bygningsvolum – også takform – som ein hovudregel framleis få teikne seg tydeleg.*
- *I proporsjonar, takform, materialbruk og detaljering skal det takast omsyn til eigenarten av eksisterande bygningar. Der ein i tilbygget søkjer formuttrykk som er avvikande frå eldre bygning, skal det liggje føre ei fagleg estetisk grunngjeving.*
- *Tiltaket skal bidra til at uteareal framleis er tiltalende 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 leggest 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 leggest fram dokumentasjon som viser at visuelle kvalitetar 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 leggest fram terrengsnitt som viser høgder på ny og eksisterande bebyggelse og nytt og eksisterande terreng.*
  - *Fortetting bør bidra til å sikre eksisterande kvalitetar 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 leik m.v.
- b. Det skal leggjast vekt på gode løysingar for mjuk ferdsel og opphald.
- c. Følgjande føresegner gjeld for B90 – Lid:
  - Kulturminne skal vere utgreiingstema i reguleringsplan.
- d. Følgjande føresegner gjeld for B33 og B36 – Bjørkedalen, B55–B58 – Dravlaus og B90 – Lid/Berknes:
  - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
  - Inntil 30 % BYA.
- e. Følgjande føresegner gjeld for B100 – Hjartåbygda:
  - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande småhusbusetnad.
  - Inntil 30 % BYA.
  - Tilkomst og avgrensing mot friluftsområde og BOP59 skal vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. Følgjande føresegner gjeld for B104 – Morkabygda:
  - I utbyggingsområdet tillatast oppført frittliggande og konsentrert småhusbusetnad.
  - Inntil 30 % BYA i område med frittliggande småhus og 40 % BYA i område med konsentrerte småhus
  - Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast i vare for å redusere negative verknader for naturmiljø. Dette skal vurderast særskilt i reguleringsplan.

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

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

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

#### § 3.1.2 Bustadformål eksisterande (B)

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

- Bygd areal inntil 30 % BYA i område for frittliggande småhusområde med hovudsakeleg einebustadar og tomannsbustadar.
  - Bygd areal inntil 40% BYA for konsentrert småhusbusetnad.
- c. Garasjar kan ha maks BYA = 50 m<sup>2</sup>. 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 bebyggd 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	
BFR46	Løvika	120 m <sup>2</sup>	
BFR184–BFR191	Storlida	100 m <sup>2</sup>	Krav om saltak
BFR112 og BFR115	Steinsvika	120 m <sup>2</sup>	
BFR192 og BFR193	Sanden	50 m <sup>2</sup>	Krav om saltak
BFR194	Heida	50 m <sup>2</sup>	Krav om saltak
BFR25	Folkestad - ytre	120 m <sup>2</sup>	Område rundt kulturminne (steinalderlokalitet) 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 <sup>2</sup>	
BFR17, BFR19, BFR21, BFR23, BFR70	Folkestaddalen	120 m <sup>2</sup>	
BFR50	Straume	80 m <sup>2</sup>	
BFR87 og BFR31	Vassenden	120 m <sup>2</sup>	
BFR10	Holmevika	120 m <sup>2</sup>	
BFR176, BFR177, BFR181, BFR182	Vasslida	100 m <sup>2</sup>	
BFR183, BFR132, BFR133	Nysetra-Fladalen	75 m <sup>2</sup>	Krav om saltak

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

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

### § 3.1.5 Sentrumsformål (BS)

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

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

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

### § 3.1.6 Forretningar (BF)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for detaljhandel og anna vareutsal.
- b. Utanfor indre og midtre sentrumssone er det ikkje tillat å etablere kjøpesenter (detaljhandel) med brukseareal på meir enn 3000 m<sup>2</sup> per eining, eller i fleire einingar innafør eit område. Det er heller ikkje tillate å utvide eksisterande kjøpesenter slik at samla bruksareal overstig denne grensa.

### § 3.1.7 Bebyggelse for offentlig eller privat tenesteyting (BOP)

- a. Formålet omfattar areal og bygningar for ulike formar for privat eller offentlig tenesteyting, som til dømes barnehage, institusjon, kyrkje/andre trussamfunn eller administrasjon (konsulentverksemd og liknande). Tenesteyting kan også vere kulturformidling, samlingslokale, undervisningsinstitusjonar, sjukehus, helseinstitusjonar med meir.
- b. Område for offentlig tenesteyting er vist i tabell 3.2.
- c. For område BOP6 – Rotset skal bebyggelse ta omsyn til kulturmiljø i storleik og skala.
- d. For område o\_BOP45 – Egset skal kulturminner vurderast særskilt i reguleringsplan.
- e. For område o\_BOP48 – ved omsorgssenteret (KU BOP6, KU BOP7 og KU BOP16) skal avbøtande tiltak knytt til kulturmiljø, landskap og estetikk vurderast særskilt i reguleringsplan.
- f. For område o\_BOP58 – ved Samfunnshuset, Volda sentrum (KU BOP19) skal tilpassing til omkringliggende bebyggelse og trafikale løysingar vurderast særskilt i reguleringsplan.
- g. For område o\_BOP61 og o\_BOP62 – Bøkevegen (KU BOP22 og KU BOP23) skal flaum og skredfare, tilkomst og tihøve til tilgrensande busetnad vurderast særskilt i reguleringsplan.
- h. For område o\_BOP63 – ved rådhuset (KU BOP24) skal tilpassing av tiltaket til omkringliggende bebyggelse, gode trafikale løysingar og omsyn til barn og unge vurderast særskilt i reguleringsplan.

Område	Eigarform (offentleg/anna)	Stad/underformål
BOP6	Anna	Barnehage - Rotset
BOP7	Offentleg	Sjukehus
BOP8	Anna	Båtsamlingar Bjørkedal
BOP9	Anna	Forsamlingshus/brandepot
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 - bufelleskap
o_BOP58	Offentleg	Til Kulturhus
BOP59	Offentleg	Hjartbygda skule
BOP60	Offentleg	Dalsfjord skule/Fyrmuseum
o_BOP61	Offentleg	Utviding sjukehus
o_BOP62	Offentleg	Utviding sjukehus
o_BOP63	Offentleg	Til Kulturhus



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

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

Tabell 3.2: Område for offentlig tenesteyting.

### § 3.1.8 Fritids- og turistformål (BFT)

- Formålet omfattar utleiehytter og andre typar overnattingsanlegg som vert drive kommersielt. Utleiehytter kan blant anna omfatte 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 fastfjellførekomst 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 bebygd areal).
- I område BN33 – Gjersdalen, Austefjord (KU BN4) skal omsyn og avbøtande tiltak knytt til kulturminner, landbruksinteressar, landskap, vassdragsmiljø og vegtilkomst vurderast særskilt i reguleringsplan.
- I område BN26 – Velsvika skal omsyn til mineralressursar vurderast særskilt i reguleringsplan.

### § 3.1.11 Idrettsanlegg (BIA)

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

### § 3.1.12 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

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

Tabell 3.4: Areal til kombinerte bygg- og anleggsformål.

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

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

### § 3.2.1 Veg

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

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

*Utbetring av eksisterande og nye offentlege vegar og avkøyrslar skal godkjennast av kommunen. Statens vegvesen sin rammeplan for handsaming av riks- og 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 retningsliner. Der kommunen ikkje har eigne retningsliner, 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

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

#### § 3.3.5 Parkar

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

#### § 3.3.6 Kombinerte grønstrukturformål

- a. Områda er avsett for å kombinere naturområde og turdrag.
- b. 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 gardstilnytt næringsverksemd (LNF)

- a. Innan LNF-områda kan berre byggeverksemd og frådeling 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 Kantzone 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)

- a. Det kan delast i frå og førast opp nye bustadhus og tilhøyrande anlegg som uthus, garasje, felles uteareal og leikeplass.
- b. Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
- c. Tomtene kan ha ein storleik på inntil 2,0 daa.
- d. Grad av utnytting skal ikkje vere større enn 25 % BYA.
- e. For garasjar er maks BYA = 50 m<sup>2</sup>. 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.
- f. I LNF-område for spreidd bustadbygg skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde, jf. § 2 andre ledd i jordlova.
- g. 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 frådelling, ikkje setjast i verk før områda inngår i godkjend reguleringsplan.
  - Det er ikkje krav om reguleringsplan ved restaurering, omdisponering av uthus til sel eller oppattbygging av sel på eldre tufter.
  - Tiltak er kun tillate i område der risiko- og sårbarheitsforhold er avklart.
  - Innan område for spreidd fritidsbustad kan det førast opp fritidsbygg i samsvar med tabell 3.6.
  - Ved nybygg og restaurering av stølsbygningar gjeld fylgjande:
    - Form, storleik, materialbruk, vindaug, dører og farge skal vere i samsvar med historisk tradisjonell byggeskikk for setrene i distriktet.
    - Breidda 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 falsk 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 <sup>2</sup> .
LSF6	Vassbotnen	13,67	4	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .
LSF9	Hjartåbygda -Furnes	27,01	3	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .
LSF10	Homborset	2,32	2	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
LSF12	Bjørneset	4,17	1	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .
LSF18	Bjørnesetsetra	9,73	Ingen	Eldre setrar. Ingen nybygging.
LSF11	Kile	5,26	3	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .
LSF7	Søre Bjørkedal, Eidseflot	15,01	3	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .
LSF1	Helset	9,91	1	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .
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 <sup>2</sup> .
LSF14	Velsvik	9,39	2	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .
LSF15	Velsvik	11,66	3	Maks storleik 50 m <sup>2</sup> .

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 m<sup>2</sup> 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 Drikkevatt

- 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 ferdsl 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 ferdsl og friluftsliv som ikkje medfører fare for forureining av vasskjelda kan tillatast.
- b. Innanfor omsynssone H120 – område for grunnvassforsyning kan det ikkje gjevast løyve til tiltak som kan gi fare for forureining.
- c. Omsynssone H190\_1 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):
  - Innanfor omsynssona gjeld høgderestriksjonar angitt med koter (sorte streksymbolar) på gjeldande restriksjonsplan for Ørsta-Volda lufthamn (Avinor sin tegning ENOV-P-08). For områder mellom viste koter skal høgderestriksjonane reknast ved interpolasjon.
  - Av omsyn til flyoperasjonar ved Ørsta-Volda lufthamn gjeld ein hinderflate/høgderestriksjonsflate på 2,5 % ved innflygning frå vest og utflygning mot vest (i staden for høgderestriksjonane som ligg i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna).
  - Innanfor omsynssona kan det ikkje etablerast hinder (bygningar, vegetasjon, anlegg eller andre innretningar) som overstiger høgderestriksjonar gitt i restriksjonsplanen.
  - Vegetasjon skal haldast under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.
  - Avinor sine saksbehandlingsrutinar gjeld for handtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.
  - Nye reguleringsplanar innanfor omsynssona skal innehalde høgderestriksjonar i form av eigne omsynssoner og/eller føresegn med maksimal tillate byggehøgde (mønehøgde) på bygningar og anlegg jf. høgderestriksjonar i restriksjonsplanen.
  - Ved bruk av byggekraner som bryt med høgderestriksjonar, skal Avinor Ørsta-Volda lufthamn varslast på førehand og godkjenne kranbruken.
  - Turbulensforhold ved Ørsta-Volda lufthamn: Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.
- d. Omsynssone H190\_2 – andre sikringssoner (Ørsta-Volda lufthamn):



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

#### § 4.1.2 Støysoner

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

#### § 4.1.3 Faresoner

- Omsynssone H310 – ras og skredfare viser potensiell skredfare. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- H310\_S1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310\_S2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- H310\_S3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert sikra. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
- Omsynssone H310\_UG – ustabil grunn viser potensiell skredfare for område skred av kvikkleire. I samband med regulering må den reelle faren avklarast, og det må dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Omsynssone H320 – flaumfare viser område der det er potensiell fare for flaum. Innanfor omsynssona må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Innanfor omsynssone H330 – radon må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Teknisk forskrift. Resultat av kartlegging kan medføre at heile eller delar av området ikkje kan byggast ut.
- Innanfor omsynssone H350 – brann- og eksplosjonsfare må det dokumenterast tilstrekkeleg tryggleik jf. Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff.
- Indre omsynssone H350\_1: I denne omsynssona tillatast kun etablering av installasjonar som tilhøyrar storulukkeverksemda.
- Midtre omsynssone H350\_2: I denne sona er det ikkje tillate å etablere bustadar. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamling av publikum.
- Ytre omsynssone H350\_3: I denne sona skal det ikkje etablerast skular barnehagar, sjukeheim, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større ansamling av publikum.
- Innanfor omsynssone H360 – skytebane skal den til ei kvar tid gjeldande forskrift for sivile skytebanar leggast til grunn for utforming og bruk av anlegget.
- Omsynssone H370 – kraftledning dekkjer område med magnetfelt over 0,4 µT. Innanfor omsynssona må bygningar etablerast med avstand til kraftledning slik at ein overheld krav etter regelverk under el-tilsynsloven. Utbygging nær høgspenatanlegg 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 førast 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 Berkeset 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 leggst 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	Rotsetfjæra 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 Morkaåsen
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	Hyttfelt 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 hyttfelt
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

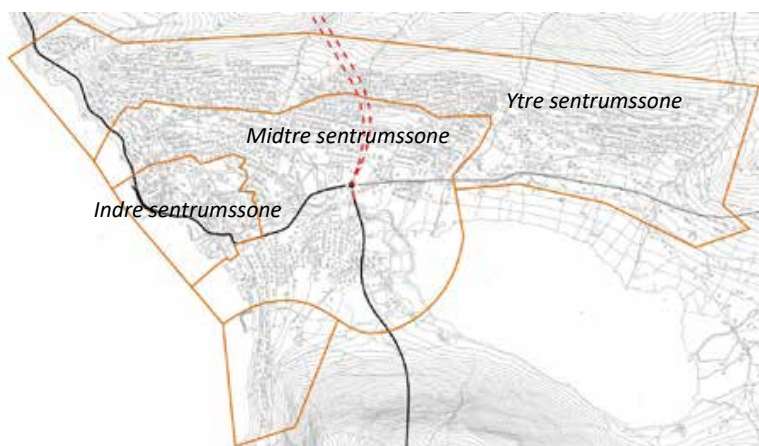
Tabell 4.1: Sone der reguleringsplan framleis skal gjelde.

## 5 Føresegnsområde (pbl § 11-9)

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

#### § 5.1.1 Senterstruktur og funksjonsfordeling

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



Figur 5.1: Volda sentrum er delt i tre sonar.

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

Føresegnsområde	Stad	Sentertype	Funksjonar
#13	Volda sentrum - indre sentrumssone	Kommunesenter	Detaljhandel, utvalshandel og plasskrevjande varer. Ikkje plasskrevjande storhandel, lager, godsterminal, bilhandel, bilbutikk eller støyande og forureinande verksemder.
#14	Volda sentrum - midtre sentrumssone	Supplerings-senter	Detaljhandel og utvalshandel totalt samla areal inntil 6000 m <sup>2</sup> BRA, plasskrevjande varer. Utvalshandel og plasskrevjande varer med min. 1000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BRA. Skule, barnehage, lokalt forsamlingshus.
#16	Mork-Furene	Knutepunkt-senter	Plasskrevjande varer med min. 1000 m <sup>2</sup> BRA. Detaljhandel inntil 3000 m <sup>2</sup> BRA. Ikkje detalj-/utvalshandel ut over 3000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.
#18	Folkestad	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m <sup>2</sup> BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder
#19	Fyrde	Lokalsenter	Detaljhandel inntil 3000 m <sup>2</sup> BRA. Lokalt forsamlingshus, offentleg og privat tenesteyting for å dekke lokalt behov. Næringsareal for ulike typar verksemder.

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

### § 5.2.1 Bustadfortetting i Volda tettstad

Overordna prinsipp for bustadfortetting i Volda tettstad:

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

### § 5.2.2 Bustadfortetting i indre sentrumssone (område #13)

- Det må vere høg grad av arealutnytting i indre sentrumssone. Eksakt utnyttingsgrad må fastsettast i eigen reguleringsplan. Bortsett frå i bygningsmiljøområda er det ikkje ønskjeleg med nye einbustadar i dette området, og nye bueiningar skal hovudsakeleg vere leilegheiter i egne 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. Byggehøgde 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 m<sup>2</sup>.
- b. Typiske frittliggande småhusområde kan fortettast med fleire enn to bueiningar pr. tomt dersom dette lar seg gjere utan å forringe bumiljø eller eigenarten i området. Slik fortetting skal berre skje gjennom reguleringsplan for området og % BYA skal ikkje overskride 35 % BYA. Gjennom reguleringsplan må det fastsettast minste uteoppfallsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og oppfallsareal.
- c. I område med konsentrerte småhus er det tillate å fortette med utbygging av småhus, innanfor ei utnytting av tomta på 40 % BYA, dersom bumiljø, byggeskikk og eigenart i området kan takast i vare på ein god måte. Bueiningar med bruksareal over 40 m<sup>2</sup> bør ha MUA = 100 m<sup>2</sup> og bueiningar med bruksareal under 40 m<sup>2</sup> skal sikrast MUA = 20 m<sup>2</sup>. Krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og oppfallsareal må oppfyllest i tillegg til MUA.
- d. Gjennom reguleringsplan kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av område sett av til konsentrert bustadbygging gjennomførast innanfor ei utnytting av tomta på 45 % BYA. Gjennom reguleringsplanen må det fastsettast minste uteoppfallsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.6 Leike-, ute- og oppfallsareal.

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

### § 5.2.4 Bustadfortetting i ytre sentrumssone (område #15)

- a. Innanfor område #15 kan fortetting i eksisterande område med konsentrerte småhus og utbygging av slike småhus på udisponert bustadareal gjennomførast innanfor ei utnytting av 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 uteoppfallsareal og krav til leikeareal jf. kap. 2.9 Leike-, ute- og oppfallsareal.
- 60 % av nye bustadar i den ytre sentrumssona bør vere frittliggande småhus.
  - Nye område for konsentrerte småhus i ytre sentrumssone bør berre etablerast nær busstrasè. Blokk og større leilegheitsbygg er ikkje ønskjeleg i denne sona.
  - Fortetting som medfører etablering av konsentrerte småhus med meir enn to bueiningar er ikkje ønskjeleg i frittliggande småhusområde.

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

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

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

- Nyestølen #8
  - Dansen #9
  - Laurdalssætra #10
  - Fladalssætra #11
  - Kvivdalssætra #12
- a. Innanfor føresegsområde #8–#12 gjeld fylgjande føresegner:
- Det kan i utgangspunktet ikkje byggjast nye hytter på sætrane.
  - Riving av bygning eller konstruksjon er ikkje tillate.
  - Restaurering av kledning, fasadematerialar og vindaug er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, størrelsar, form eller uttrykk på bygningar.
- Sætrane og sætreområde skal takast vare på og utviklast som positive identitetsskapande element.
  - Eksisterande hus på sætra må haldast ved like, utan vesentleg endring i materialbruk. Bruk, tilkomst og tekniske løysingar må underordne seg eksisterande bygg og bygningsmiljø.
  - Kulturminne som steingardar, rydningsrøysar, steinsette 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 leggast 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 leggast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.

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

- a. Det er ikkje tillate å rive bygningar.

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

- a. Eksisterande bygningsmasse skal vidareførast eller førast tilbake til opphavsleg stand, og det er ikkje tillate å rive eksisterande bygningar.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.

- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ein ynskjer i dette området å oppretthalde og forsterke særtrekk ved området.*
- *Planar om nybygg, endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*
- *I framtidige utviklingsprosjekt ynskjer ein å gjere sjølina tilgjengeleg for alle.*

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

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.

- *Formålet med sona er å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap.*
- *Det er ikkje aktuelt med fortetting i området.*
- *Planar om endra bruk av einskilde bygg, tilbygg, påbygg, ombygging eller utvendig reparasjonar og oppussing skal leggjast fram for kulturavdelinga i Fylkeskommunen før kommunen handsamar planane.*

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

- a. Det er ikkje tillate å rive hovudbygning eller uthus.
- b. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning er berre tillate dersom det ikkje medfører endring i materialbruk, fasadens karakter eller uttrykk på bygningar.
- c. Eksisterande bygningar med skifertak skal framleis ha skifertak ved skifte av tak. Nye bygg skal ha skifertak eller løysingar som tek i vare særpreget med skifertak i området.

- *Formålet med sona bør vere å ta i vare det særprega bygningsmiljøet som ein heilskap. Ein ynskjer i dette området å ta i vare eksisterande bygningsmasse.*
- *Tilbygg, påbygg og nye bygningar kan tillast, føresett at tiltaket stetter 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 tillast verandaar i andre etasje.*
- *Gaterommet må takast i vare. Gateløpet og gjentak er ein viktig del av uttrykket, og det er uheldig om det vert "hull" i husrekkjene. Dersom ein bygning tillast 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 tillast, føresett at tiltaket stetter 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](mailto:postmottak@volda.kommune.no)

Telefon: +47 70 05 87 00



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1577-30/18, Andanesvegen 42, 6100 VOLDA



### Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	02.01.2023	Funnet
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Funnet
Aktsomhetsområder for snøskred	02.01.2023	Funnet
Aktsomhetsområder for steinsprang	02.01.2023	Funnet
Flomfaresoner	02.01.2023	Funnet
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.01.2023	Funnet
Radonutsatt område	02.01.2023	Funnet



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Forurenset grunn	02.01.2023	Ikke funnet	0.7 km
Kulturminner - Lokaliteter og enkeltminner	07.03.2022	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Sikringssoner	07.03.2022	Ikke funnet	1 km
Kvikkleire	02.01.2023	Ikke funnet	23.3 km
Skredfaresoner	02.01.2023	Ikke funnet	1 km
Støysoner	02.01.2023	Ikke funnet	0.6 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.


## Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket: 02.01.2023

Potensielt utløpsområde  Nei  Ja



### Tegnforklaring

 Potensielt utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomsskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

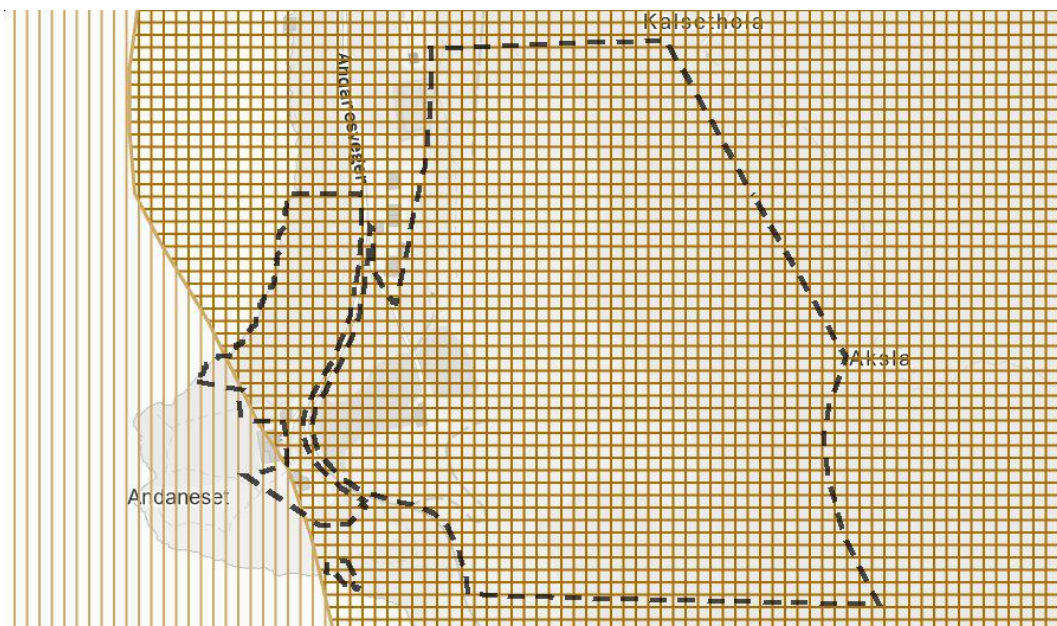
Aktsomhetskart for jord- og flomsskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomsskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfare ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Aktsomhetsområder for snø- og steinskred

Sist sjekket: 07.06.2021

Farevurdering for snø- og steinskred	Ikke fareområde	Liten eller ingen fare	Potensielt fareområde
--------------------------------------	-----------------	------------------------	-----------------------



### Tegnforklaring

 Lite eller ingen fare	 Potensielt fareområde
---	---

### Beskrivelse

Aktsomhetskart for snø- og steinskred viser områder med potensiell fare for snøskred, steinskred og steinsprang. I tillegg til modellering av utløpsområder er det gjort en enkel feltbefaring av bebygde områder i kartleggingen.

Norges Geotekniske Institutt (NGI) har utarbeidet aktsomhetskart for snø- og steinskred på statlig oppdrag gjennom flere tiår. Kartet viser aktsomhetsområder samlet for snøskred, steinsprang og steinskred. Dette vil si at sonene er definert etter skredtypen med lengst utløp (rekkevidde) uavhengig om dette er snøskred, steinsprang og steinskred. Kartet dekker ikke skredtypen sørpeskred eller fjellskred.

Kartserien dekker kun deler av landet, og konsentrerer seg om områdene med betydelig skredaktivitet, og dekker generelt områder observert fra vei. Kun områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Kun utløpsområder er presentert på kartet.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geotekniske Institutt (NGI)

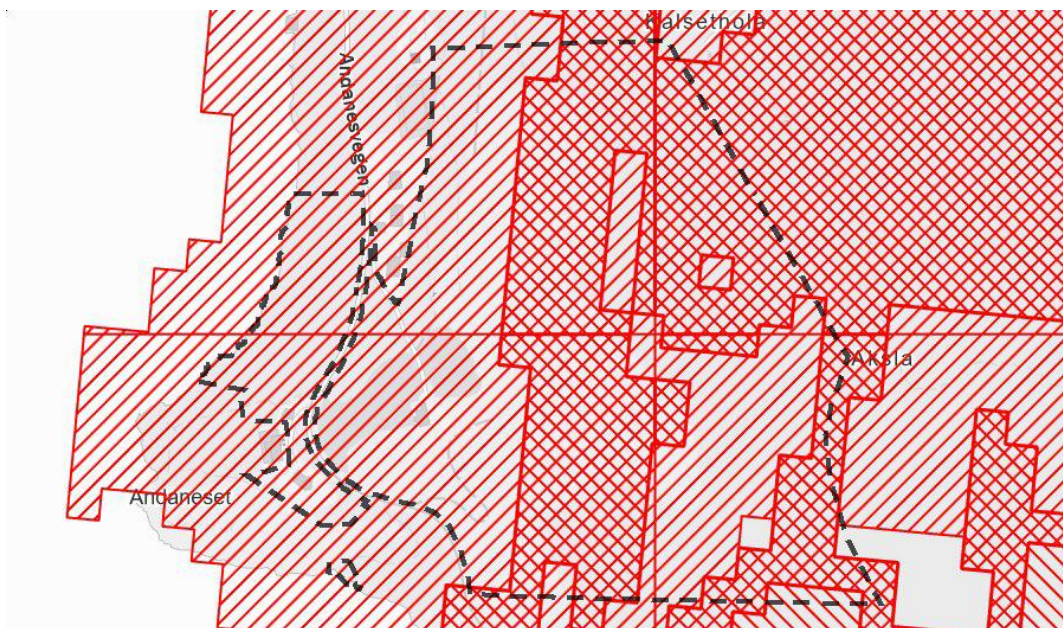
## Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 02.01.2023

Utløps- eller utløsningsområde for snøskred

Nei

Ja



### Tegnforklaring

 Utløsningsområde    
  Utløpsområde

### Beskrivelse

Aktsomhetskartet viser potensielle løsne- og utløpsområder for snøskred. Kartet er først og fremst et hjelpemiddel for videre vurdering av skredfare. Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) har utarbeidet det landsdekkende kartet på oppdrag fra NVE. Kartet ble utarbeidet i 2010 og dekker skredtypen snøskred. Kartet dekker ikke sørpeskred.

Det landsdekkende kartet viser områder der en må utvise aktsomhet for snøskred. Kartet viser potensielle løsne- og utløpsområder, men sier ikke noe om sannsynligheten for snøskred.

Kartet er utarbeidet ved bruk av en høydemodell der det ut fra gitte helninger på fjellsiden defineres løsneområder. For hvert løsneområde beregnes utløpsområdet automatisk med empirisk alta-beta metode. Det er ikke gjort feltarbeid ved utarbeiding av kartet, og effekten av lokale faktorer som f. eks. skog, utførte sikringstiltak o.l. er derfor ikke vurdert.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Norges Geologiske Undersøkelse (NGU)

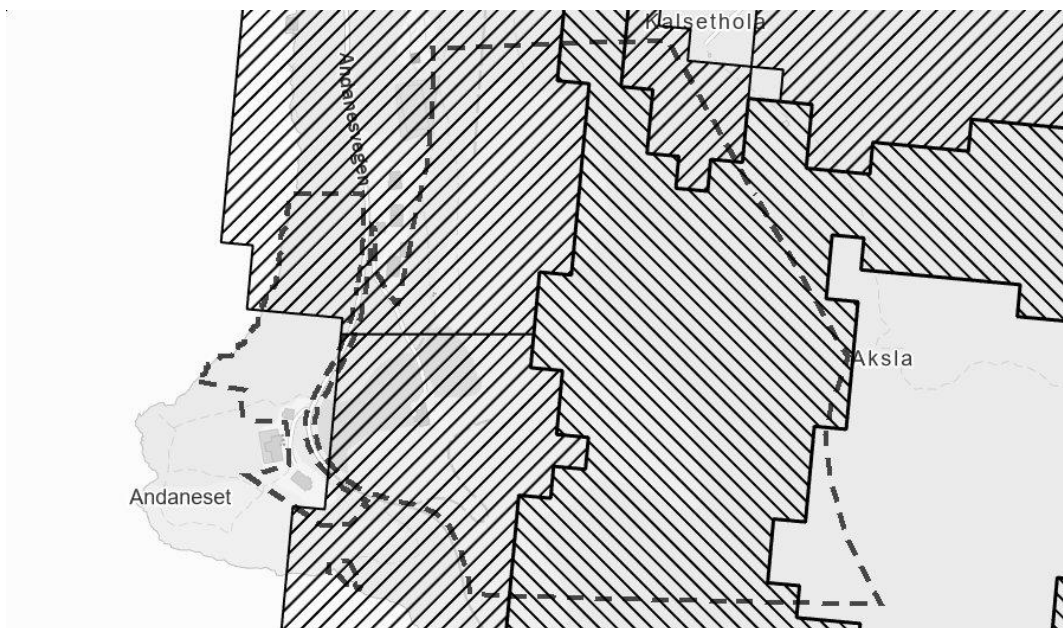
## Aktsomhetsområder for steinsprang

Sist sjekket: 02.01.2023

Utløps- eller utløsningsområde for steinsprang

Nei

Ja



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang.

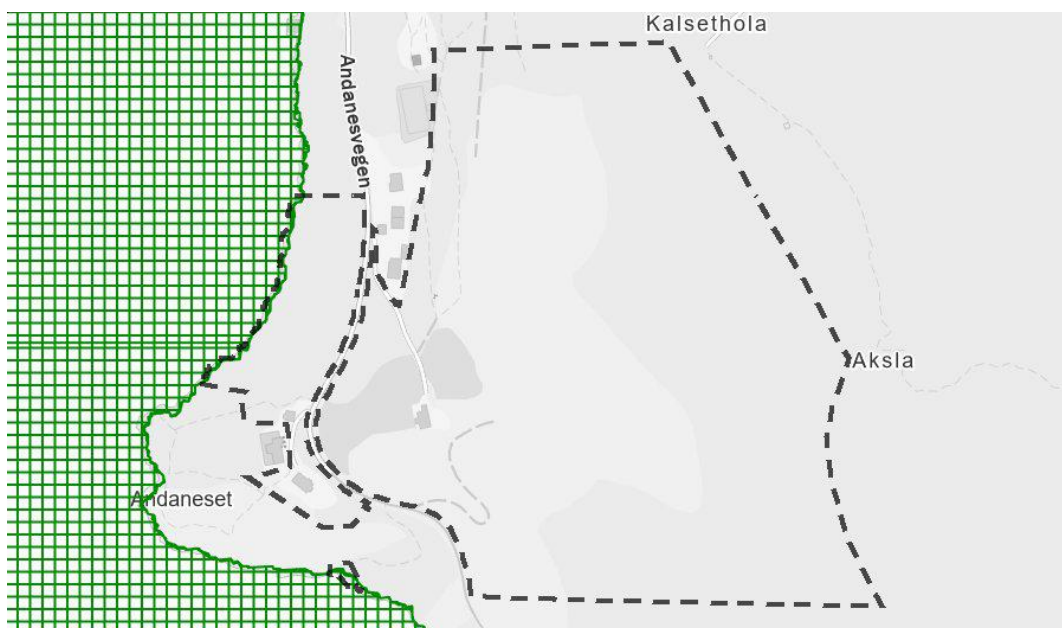
Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen.

Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Flomfaresoner

Sist sjekket:	02.01.2023			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år
Gjentaksintervall for stormflo	Nesten aldri	1000 år	200 år	20 år



### Tegnforklaring

	Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år		Aktsomhetsområde for flom
	Stormflo - gjentaksintervall 20 år		Stormflo - gjentaksintervall 200 år		Stormflo - gjentaksintervall 1000 år		

### Beskrivelse

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)s aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

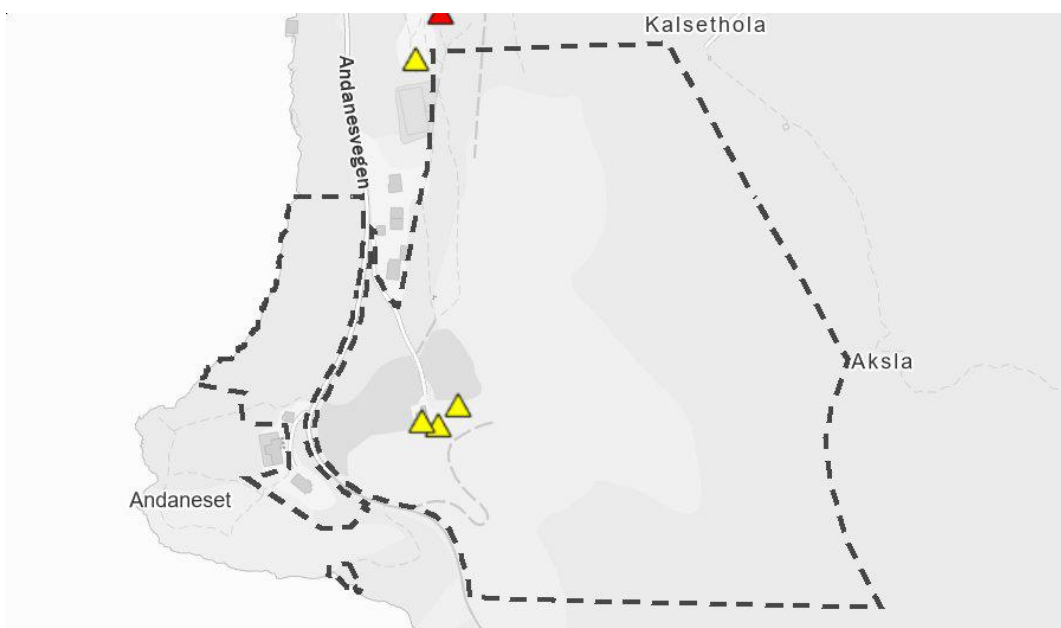
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

Datasettet for stormflo viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen, og beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving i 2050 og 2090.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	02.01.2023	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



### Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
     
 
 Annet SEFRAK-bygg
     
 
 Meldepliktig bygg

### Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

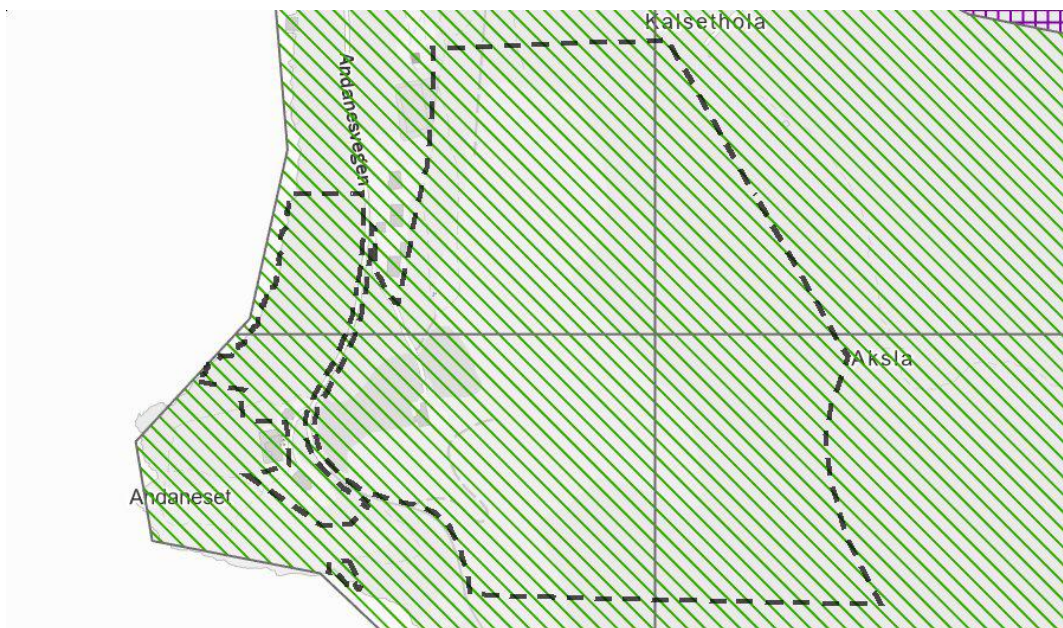


## Radonutsatt område

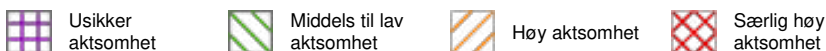
Sist sjekket: 02.01.2023

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)





# HELP Boligkjøperforsikring

## BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

### PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

## BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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](http://help.no).



Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:  
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere 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 meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (*slik at selger har fått kunnskap om budet*), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendom, men er solgt til en annen (*man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn én eiendom*).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (*såkalte «motbud»*), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

## BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01007422 ..... Kontaktperson: Tommy Sylte .....  
Adresse: Andanesvegen, 6100 VOLDA ..... Tlf: 982 39 657 .....

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

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

## FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver ..... Kontaktperson: .....  
Tlf: .....

Egenkapital: ..... Kr: .....

## EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt: ..... Budet gjelder til og ned den ..... Kl. ....  
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 06.08.2024  
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er  
juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake  
innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes  
behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få  
opplysninger om min identitet.

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

Sted/dato

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon



# Legal EgedomsmeKling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

[legaleigedom.no](http://legaleigedom.no)

Tommy Sylte

EiendomsmeKler MNEF

Tlf 982 39 657 | [tommy@legaleigedom.no](mailto:tommy@legaleigedom.no)