PRIVATMEGLEREN

ØVRE VEG 10C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Matrikkelrapport

Grunnkart/eiendomskart

Plankart og bestemmelser

Dokumenter vedrørende tiltak på eiendommen

Øvrige dokumenter kommunen

Dokumenter sameiet

Servitutter

Energiattest

Meglers verdivurdering

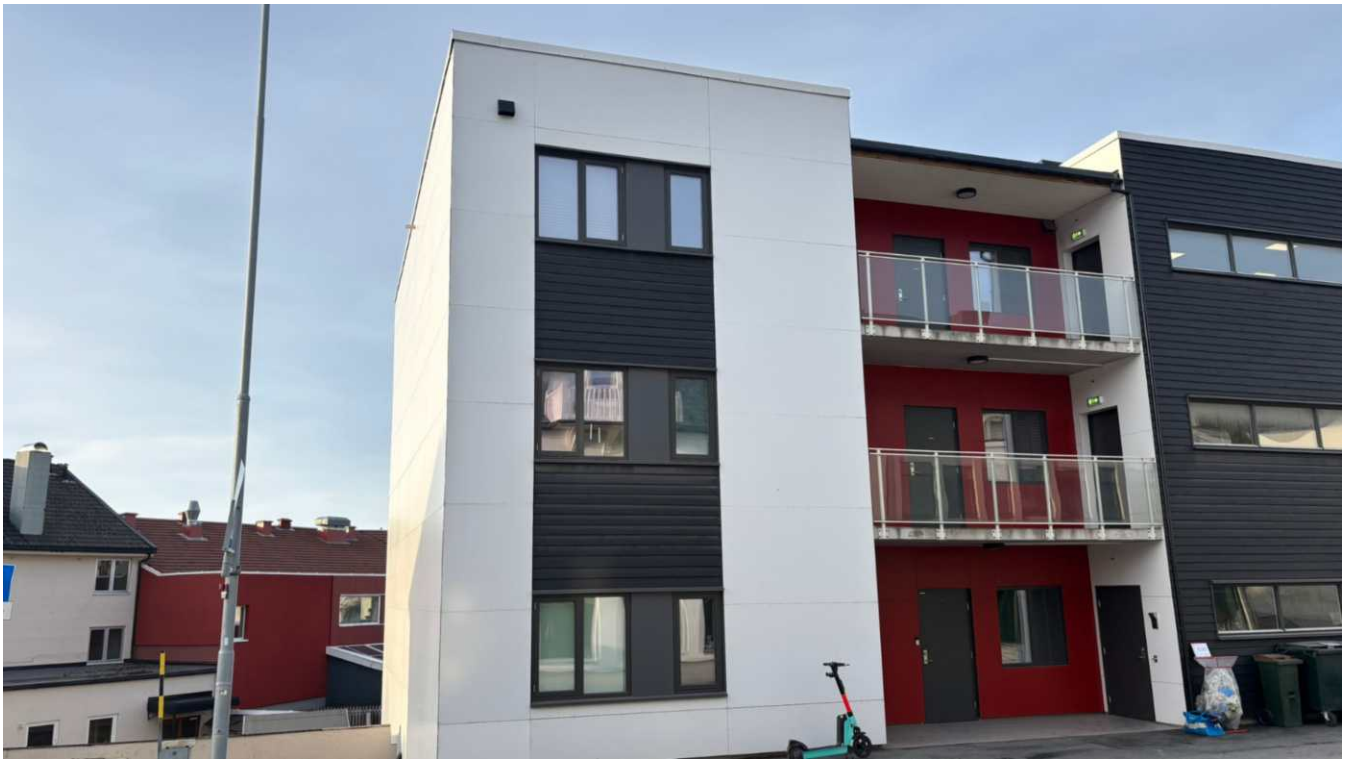
Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Øvre veg 10 C, 6413 MOLDE
MOLDE kommune
gnr. 24, bnr. 1234, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21622-1273 **Eiendomsverdi ref nr:** XT2117

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Jørgensen Hammarbäch

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

Norsk takst

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

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

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

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

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Jørgensen Hammarbäch

Uavhengig Takstingeniør

stian@romsdaltakst.no

416 02 500

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
Leiligheten er oppført i 2020 og ligger på ett plan i bygningens 2.etasje. Den har en praktisk planløsning med enkel adkomst via svalgang på nordsiden og på sørsiden finnes en romslig balkong. I tillegg til leiligheten er det en sportsbod i underetasjen.

I et eierseksjonssameie er det vanlig at sameiet har ansvar for det utvendige vedlikeholdet, som tak, fasader og felles tekniske anlegg, men ansvarsfordelingen kan variere og reguleres av sameiets vedtekter. Takstmannen har ikke gjennomgått vedtektene og kjenner ikke til den konkrete ansvarsdelingen i dette sameiet. Bygningsdelene er derfor vurdert uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

STANDARD
Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og det er ingen avvik som krever umiddelbare tiltak.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i henhold til teknisk forskrift 2017 (TEK17) med tilhørende veiledninger, samt byggeskikk og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

BEGRENSNINGER
Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte:
Bygget går over fire etasjer med fem leiligheter per etasje, og har adkomst fra nordsiden via Øvre veg. Fundamentet er på fjell, og bæresystemet består av stål og betong. Etasjeskillerne er utført som betongelementer med påstøp for avretting, samt trinnlydsplater mellom etasjene. Yttervegger er isolert og bygget opp i tre, betong og stål, med både platekledning og trekledning. Sideveggene mot nabobebyggelsen i øst og vest er av 20 cm isolert betong med platekledning. Taket er en flat konstruksjon tekket med asfaltmembran/PVC.

Vinduer:
Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass, hvor vinduene mot nord er utført med lydisolerende glass.

Utvendige dører:
Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. Det er også en heve skyvedør ut til terrassen med 3-lags isolerglass.

Balkong:
Boligen har en sørvendt, overbygd balkong med et samlet gulvareal på ca. 8 m². Balkongen er oppført i betong med sveiset membran, tilfarere og terrassebord. Det er også etablert strømuttak på balkongen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Leiligheten har parkettgulv, og vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger mellom vegg og himling.

Gulvkonstruksjon:
Gulvkonstruksjonen i leiligheten er utført som et armert betongdekke, og skal være klassifisert i henhold til gjeldende krav til lydisolasjon og
brannmotstand.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører og flat dørterskel.

Oppvarming:
Boligen varmes opp med vannbåren varme, som er tilknyttet radiator i stuen og gangen. I tillegg er det installert elektriske varmekabler på badet.

Fast innredning:
Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet og i gangen. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Det er flis på veggene og malte slette overflater i himlingen. Badet er flislagt og har gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med tilhørende glassdører. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkettgulv og malte slette plater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra Aubo består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt, og det er installert waterguard og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonsaggregatet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsledninger:
Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert i himlingen på badet. Stoppekran er montert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:
Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvor aggregatet er plassert på boden. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskel for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

Beskrivelse av eiendommen

Varmesentral:
Boligen er tilknyttet vannbåren varme, med varme fra radiator på stuen og i gangen. Systemet gir varme både til oppvarming og produksjon av varmt tappevann, og gir jevn temperatur i boligen.

Elektrisk anlegg:
Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

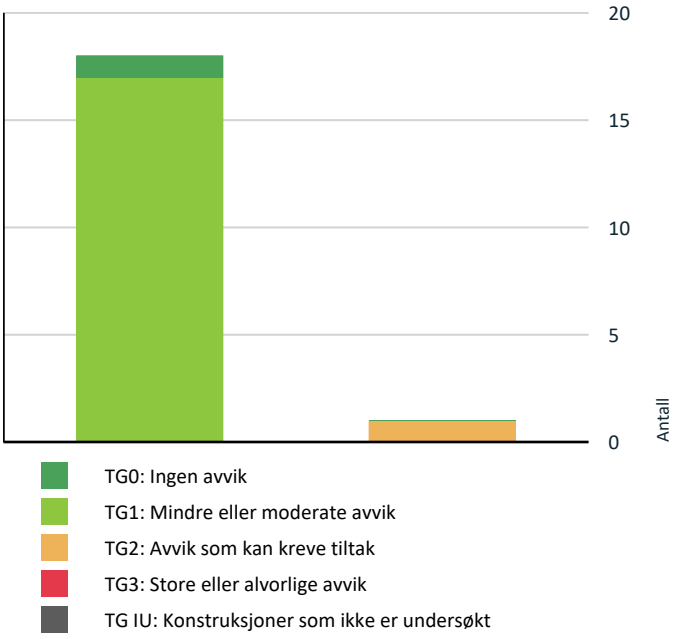
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Det er utført en enkel funksjonstest av vann i noen kraner, men alle servanter og dusjer er ikke testet. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass, hvor vinduene mot nord er utført med lydisolerende glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har en fabrikkmalt ytterdør som er både lyd- og brannklassifisert. Det er også en heve skyvedør ut til terrassen med 3-lags isolerglass.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt, overbygd balkong med et samlet gulvareal på ca. 8 m². Balkongen er oppført i betong med sveiset membran, tilfarere og terrassebord. Det er også etablert strømuttak på balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har parkettgulv, og vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger mellom vegg og himling.

Merknad:
Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvkonstruksjonen i leiligheten er utført som et armert betongdekke, og skal være klassifisert i henhold til gjeldende krav til lydisolasjon og brannmotstand.

Det er gjennomført målinger på stuen og i gangen og resultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører og flat dørterskel.

TG 1 Fast innredning

Beskrivelse

Av fast innredning er det garderobeskap på soverommet og i gangen. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp med vannbåren varme, som er tilknyttet radiator i stuen og gangen. I tillegg er det installert elektriske varmekabler på badet.



Oppvarming skjer via radiatorer

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (Gjeldende forskrift i 2020). Det er ikke forelagt takstingeniøren dokumentasjon på oppbygging og produkter, men det foreligger ferdigattest og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført etter gjeldende forskrifter.

Det er flis på veggene og malte slette overflater i himlingen. Badet er flislagt og har gulvvarme. Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med tilhørende glassdører. Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på veggene og malte slette overflater i himlingen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er flislagt og har gulvvarme. Det er fall på gulvet i hele rommet på cirka 1:100 iht. gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert bomlyd på omtrent 4 fliser, men ingen synlige skader som følge av dette. Bomlyd i flisgulv skyldes normalt mangelfull vedheft mellom flis og underlag, ofte som følge av utilstrekkelig limdekning, feil utførelse eller bevegelser i underlaget. Temperatur- og fuktpåvirkning over tid kan også bidra til at fliser løsner delvis.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert skader som følge av bomlyd på befaringsdagen. Over tid kan løse fliser imidlertid føre til økt slitasje eller risiko for sprekkdannelser.

Tiltak:
Ingen tiltak nødvendig, men det anbefales å følge med på utviklingen. Dersom flisene løsner ytterligere eller det oppstår skader, bør berørte fliser tas opp og legges på nytt.



Det er registrert noe bomlyd på fliser i dette området

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er klemt under klemring i sluket.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning, og rommet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med tilhørende glassdører.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, med tilluft tilført gjennom spalte under døren.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i veggen i gangen. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.



Fuktsøk i tilstøtende vegg

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkettgulv og malte slette plater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra Aubo består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det flislagt, og det er installert waterguard og komfyrvakt.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via det balanserte ventilasjonsaggregatet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør system med plastrør, med fordelerskap plassert i himlingen på badet. Stoppekran er montert i fordelerskapet.

Tilstandsrapport



Fordelingsskap i himlingen på badet

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon med varmegjenvinning, hvor aggregatet er plassert på boden. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskel for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet vannbåren varme, med varme fra radiator på stuen og i gangen. Systemet gir varme både til oppvarming og produksjon av varmt tappevann, og gir jevn temperatur i boligen. Undertegnede har ikke fagmessig kompetanse på området, og anlegget er vurdert kun ut fra synlige forhold.



Sentralanlegget er plassert i eget rom i underetasjen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har normal boliginstallasjon med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell gjennomgang, og ikke på en elektrofaglig kontroll av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i boden

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

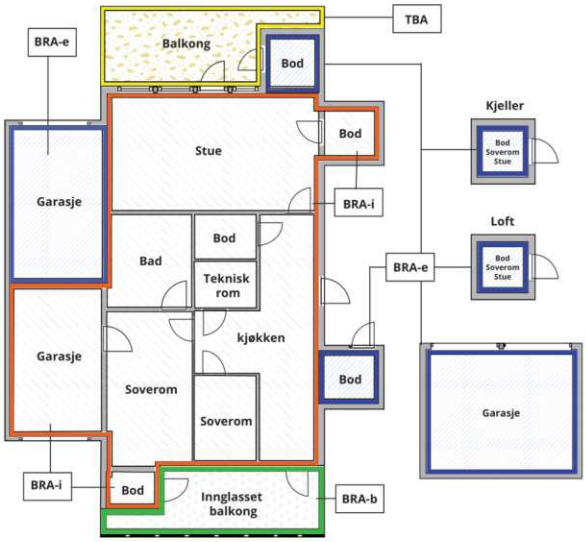
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	62			62	8
Underetasje		5		5	
SUM	**62**	**5**			**8**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Stue/kjøkken, gang, bod, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	59	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P -rom og S-rom.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Stian Jørgensen Hammarbäch	Takstingeniør
	Trond Lønseth	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	1234		15	781 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre veg 10 C

Hjemmelshaver
Gjestestova AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt plassert i Molde sentrum. Eiendommen har nærhet til byens fasilitetstilbud, herunder forretninger, serveringssteder, Aker Stadion, offentlig tjenesteyting og kollektivtransport. Molde videregående skole ligger også i umiddelbar nærhet. Beliggenheten anses som attraktiv, med kort avstand til bussholdeplass og fergekaia.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligen ligger i et området regulert for bolig, forretning og kontorvirksomhet.

Om tomten

Tomten har et felleseid areal på 781 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, lekeplass, og et uteområde med plen og beplantning.

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	08.04.2026	Eier var tilstede under befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2026	Eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.04.2026	Tidligere salgsoppgave	Gjennomgått		Nei
Energirapport	08.04.2026	Energimerking av boligen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.04.2026	Bygemeldte og godkjente tegninger	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.04.2026	Selger/eier har ikke bodd i leiligheten	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Romsdal Takst AS
Sollivegen 1
6414 MOLDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XT2117

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Molde

Oppdragsnr.
45260025

Selger 1 navn
Trond Lønseth

Gateadresse
Øvre veg 10C

Poststed	Postnr
MOLDE	6413

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 45260025

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 45260025

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Lønseth	83f0f418029ca52acd495 09e507d8400e2900cbe	09.04.2026 09:58:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 45260025

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	08.07.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	75/1189	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	17.06.2020 06.07.2020	OPPM-20/01232	Tinglyst 10.07.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
Gjestestova AS S931170759	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre veg 10C	H0202	24/1234/0/11	60,1	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Øvre veg 10 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6413 MOLDE	Kirkesogn	08010101 Molde Domkirke
Grunnkrets	207 Sentrum 1	Tettsted	6001 Molde
Valgkrets	2 MOLDE		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300675291		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	30.11.2021

1: Bygning 300675291: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 30.11.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1268,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1268,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	400,2
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	20

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.03.2018	22.03.2018	
Igangsettingstillatelse	27.09.2018	23.10.2018	
Midlertidig brukstillatelse	14.08.2020	14.08.2020	
Ferdigattest	30.11.2021	09.12.2021	20/00339-32

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre veg 10C	H0202	24/1234/0/11	60,1	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	5	305,6	0	305,6	0	0	0
H02	5	305,6	0	305,6	0	0	0
H01	5	305,6	0	305,6	0	0	0
U01	5	351,6	0	351,6	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 24/1234

Bruksnavn		Beregnet areal	781
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	441
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6957774.08	406130.52	0	Ja	781	

Oversiktskart

Adresse: **Øvre Veg 12B, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/1234/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 781 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.01.2024

N



Matrikkelkart

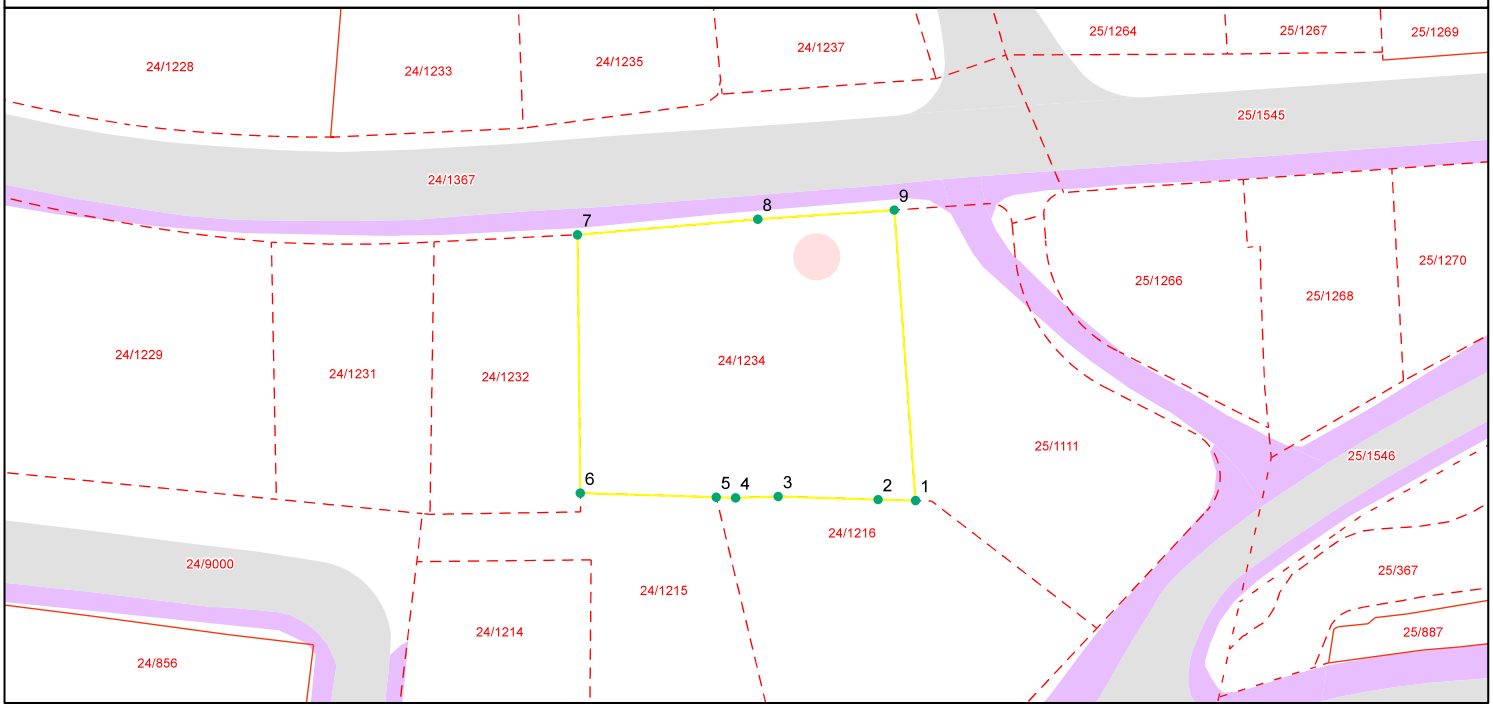
Adresse: **Øvre Veg 12B, 6413 Molde**
Gnr/Bnr: **1506/24/1234/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 781 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 29.01.2024

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 781 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6980787.3	100239.15	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	3.49	0
2	6980787.4	100235.66	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	9.34	0
3	6980787.69	100226.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	3.98	0
4	6980787.56	100222.35	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	1.81	0
5	6980787.62	100220.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	12.69	0
6	6980788.01	100207.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	24.15	0
7	6980812.15	100207.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	16.89	0
8	6980813.61	100224.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	12.77	0
9	6980814.47	100237.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	50	27.24	0

Molde kommune

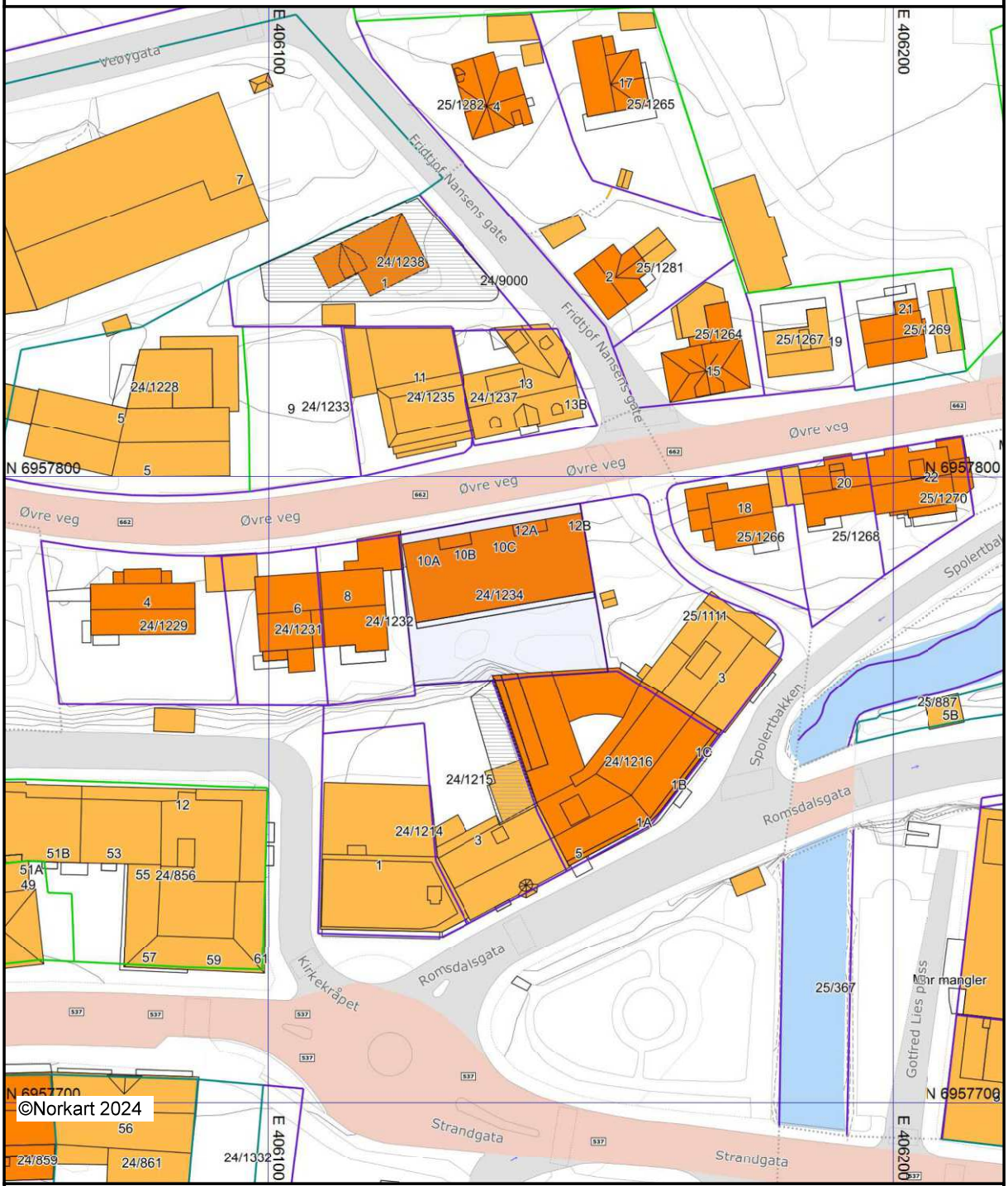
Grunnkart

Eiendom: 24/1234/0/9
Adresse: Øvre veg 12A
Dato: 29.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

Molde kommune
Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Utskriftsdato: 29.01.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	1234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Øvre veg 12A, 6413 MOLDE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	K201401
Navn	Kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.10.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2717/K201401_Planbestemmelser_vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 781 m^2 **KPHensynsonenavn** S_130 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal 628 m^2 **KPHensynsonenavn** S_290_1 **KPStøy** Andre støysoner
	Delareal 781 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200405
Navn	Molde sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1506/dokumenter/2161/Vedtatte%20reg.bestemmelser%20Molde%20sentrum.pdf
Delarealer	**Delareal** 45 m^2 **Formål** Gangvei
	Delareal 735 m^2 **Formål** Boliger

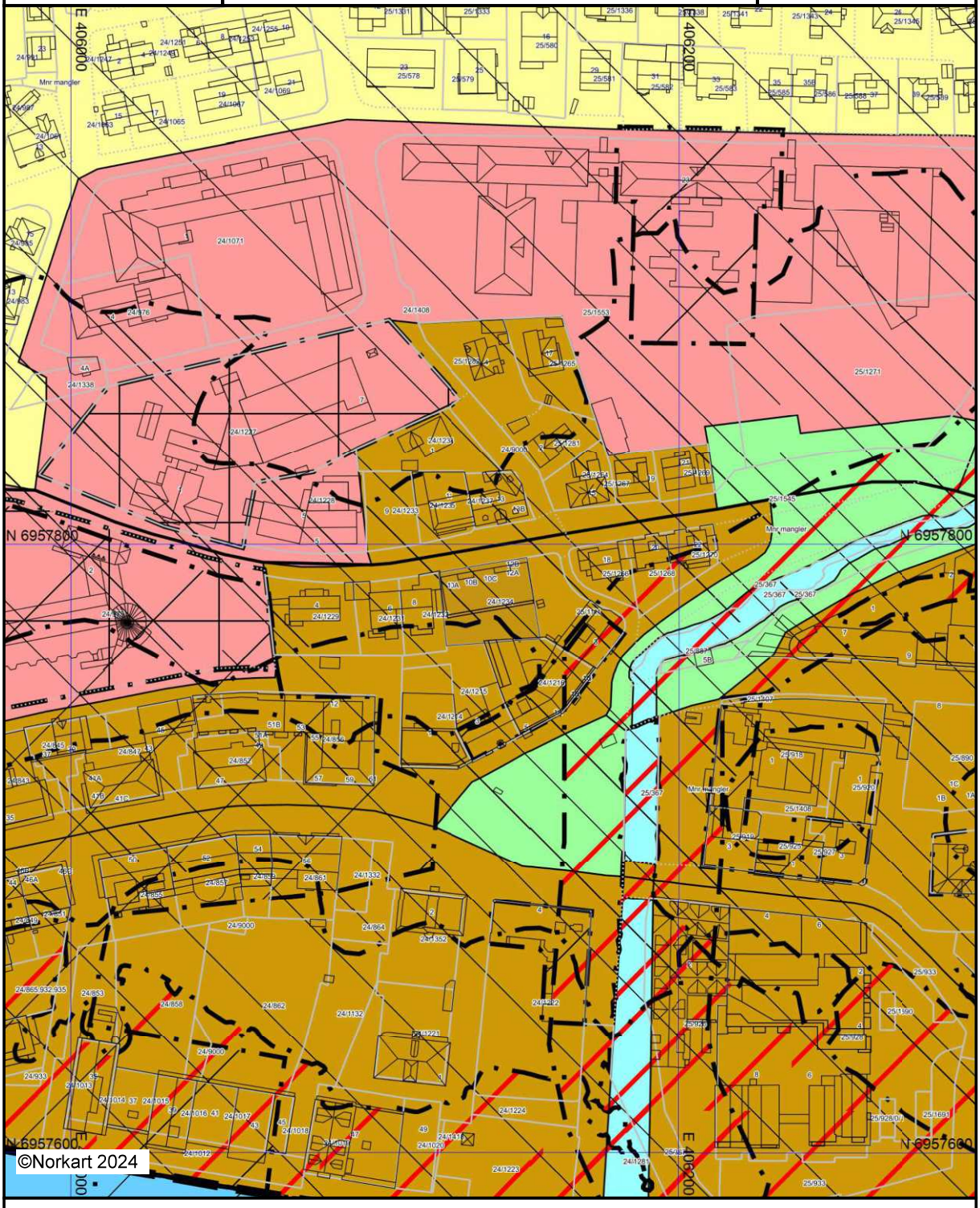
Molde kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/1234/0/9
Adresse: Øvre veg 12A
Utskriftsdato: 29.01.2024
Målestokk: 1:2000

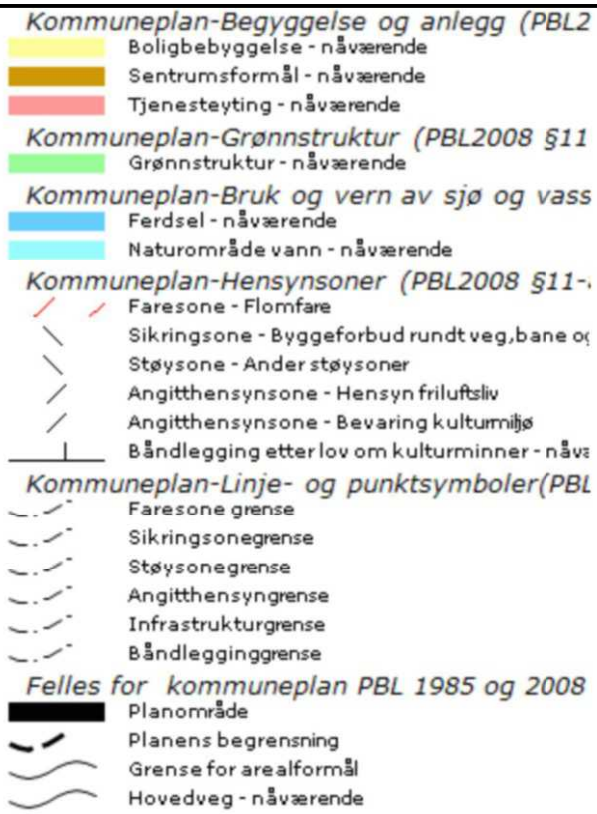
N

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



Kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015 – 2025

Arealplan fra Strande til Aukra grense

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Molde kommunestyre, sak 97/16, 6.10.2016

Sist revidert 14.11.2016

MOLDE KOMMUNE

Innhold

Generelle bestemmelser 3
§ 1 Forholdet til kommuneplaner 3
§ 2 Forholdet til reguleringsplaner 3
§ 3 Krav om reguleringsplan 3
§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler 4
Bestemmelser til arealformål 4
§ 5 Boligbebyggelse 4
§ 6 Offentlig tjenesteyting 4
§ 7 Handel og næring 5
§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur 5
§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 6
§ 10 Parkering 6
§ 11 Blå og grønne strukturer 10
§ 12 LNFR - Moldemarka 10
§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 12
§ 14 Fritidsbebyggelse og naust 13
Faresoner og hensynssoner 13
§ 15 Faresoner 13
§ 16 Hensynssoner 14
Uterom, fortetting og estetikk 17
§ 17 Generelt om lek og uterom 17
§ 18 Lekeplasser 17
§ 19 Uteoppholdsareal til boliger 18
§ 20 Fortetting 20
§ 21 Kulturmiljø 21
§ 22 Arkitektur og estetikk 21

Generelle bestemmelser

§ 1 Forholdet til kommuneplaner

§ 1.1 Følgende kommunedelplaner skal gjelde sammen med Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2022
- Kommunedelplan – Hovednett for gående og syklende i Molde kommune, 2012-2022
- Kommunal norm for utforming av bussholdeplasser innenfor pendelbussnettverket i Molde kommune
- Kommunedelplan for Møreaksen

Der det er motstridene interesser skal Kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 gjelde.

§ 2 Forholdet til reguleringsplaner

§ 2.1 Ingen reguleringsplaner oppheves som følge av Kommuneplanens arealdel for Molde – del 1, 2015-2025. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

§ 3 Krav om reguleringsplan

§ 3.1 Bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få en vesentlig virkning for miljø og samfunn krever reguleringsplan.

§ 3.2 Tiltak til og med 4 nye boenheter i områder innenfor eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og bestemmelser om fortetting blir ivaretatt.

Oppretting av nye boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse utløser ikke plankrav dersom øvrige bestemmelser i kommuneplanen overholdes.

§ 3.3 Følgende områder regulert/merket med båndleggingssone i plankartet skal planlegges helhetlig gjennom områderegulering:

a) S1 – Fabrikkvegen
b) S2 – Roseby (området S2 kan deles opp i flere områdeplaner hvis nødvendig)
c) S3 – Lundavang og Stuevollen
d) Frænavegen

§ 4 Innhold i utbyggingsavtaler

§ 4.1 Utbyggingsavtaler forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt plan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlig anlegg menes alle anlegg/tiltak som er regulert til offentlig formål i arealplanen, for eksempel offentlige trafikkanlegg, offentlige friområder, offentlige anlegg for vann og avløp o.l.

§ 4.2 Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak forutsettes inngått der kommunen skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene. Utbyggingsavtale knyttet til boligsosiale tiltak skal utformes i henhold til kommunestyrets forutsetningsvedtak.

Bestemmelser til arealformål

§ 5 Boligbebyggelse

§ 5.1 Område B1 – Baret som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.2 Område B4 – Bjørsetsaga som bolig og friområde kan ikke bygges ut før det foreligger en godkjent adkomst. Dette vil betinge avkjørselssanering, ny kryssløsning og trygge forbindelser for myke trafikanter. Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av løsningene.

§ 5.3 Område B10 – Øvre Fuglset som bolig og friområdet kan utbygges under forutsettelse at det ved regulering inngår en buffersone langs Fuglsetbekken som ivaretar behovene for friluftslivet og barn og unges interesser. På østre delen av området skal avstanden til turstiene vurderes og inngå i reguleringsplanen som LNF område.

§ 6 Offentlig tjenesteyting

§ 6.1 Areal avsatt til offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssenter o.l.

§ 6.2 Størrelsen på areal til uteområder i barnehager og på skoler skal være i henhold til statlige retningslinjer. Uteområdene skal ha god sammenheng og være egnet til lek og opphold.

§ 6.3 Barnehagetomter skal primært lokaliseres i barnas nærmiljø, sekundært i tilknytning til hovedfartsårer inn mot sentrum og de større arbeidsplasskonsentrasjonene.

§ 6.4 Ved etablering av helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold skal det settes av godt egnede uteoppholdsareal.

§ 6.5 Område O1 – Området avsatt til kombinasjonsformål offentlig/privat tjenesteyting og grønnstruktur. Det tillates etablering av en barnehage. Resterende areal skal brukes som grøntstruktur. Grønnstrukturen kan brukes som del av uteareal for barnehagen, men må være tilgjengelig for allmennheten etter at barnehagen stenger.
Det kan ikke gis driftstillatelse for barnehagen før de ubebygde deler av området er opparbeidet og tilrettelagt for både bruk av barnehagen og almen bruk som friluftsog lekeområde.

Retningslinjer til offentlig tjenesteyting

1. Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barna og ungdommen.
2. For skoler og helse- og omsorgssenter kan deler av uteoppholdsarealet være regulert som offentlige friområder og inngå som en del av tilliggende grønnstruktur.
3. For helse- og omsorgssenter beregnet for varig opphold bør uteoppholdsarealet være minimum 25 m² per 100 m² bruksareal.

§ 7 Handel og næring

§ 7.1 Etablering av nytt eller utvidelse av eksisterende kjøpesenter eller forretningsareal for detaljvarer med en samlet BRA over 3000 m² tillates ikke utenfor A-området vist i Temakart 1.

Retningslinjer til handel og næring

1. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted. Lokaliseringskriteriene er beskrevet i planbeskrivelsen.

§ 8 Samferdsel og teknisk infrastruktur

§ 8.1 Hovedruter for sykkel og gangtrafikk skal sikres i samsvar for kommunedelplan - Hovednett for gående og syklende i Molde kommune. Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektiv sykkelforbindelser til hovednettet.

§ 8.2 Trafikksikre gangforbindelser skal ivaretas i all arealplanlegging.

§ 8.3 Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter. Etablering av holdeplasser skal skje i samråd med Molde kommune og den aktuelle vegeier. Kommunal norm om utforming av bussholdeplasser skal legges til grunn.

§ 8.4 Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker varelevering. Varelevering skal primært løses på egen grunn.

§ 8.5 Alle arealplaner skal ta hensyn til virkningen for trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt vegnett.

§ 8.6 Avkjørsler fra riks- og fylkesveg der det ikke er krav om reguleringsplan skal plasseres, utformes og brukes i samsvar med gjeldende vegnormal og vurderes etter den til en hver tid gjeldende rammeplan for holdning til avkjørsler, jf. vegloven §§ 40-43.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) For området Lundavang (Molde sykehus, deler av S3) er reguleringsformålet satt til offentlig tjenesteyting og boliger. Formålet boliger kan først brukes når plankravet er oppfylt og sykehusdrift opphører på dette stedet. For eksisterende boliger innenfor området skal eksisterende reguleringsplaner gjelde, og med nødvendig utfylling av kommuneplanens bestemmelser.
b) For området K1 er reguleringsformålet næring, forretning og privat tjenesteyting.
c) For området K2 er reguleringsformålet næring og forretning.
d) For området O1 er reguleringsformål offentlig og privat tjenesteyting og grønnstruktur. Bestemmelsene i § 6.5 gjelder.

§ 10 Parkering

§ 10.1 Det skal avsettes plass for biler og sykler på egen grunn i samsvar med soneinndeling vist på figur 2 og Temakart 3.

§ 10.2 Da det ikke er samsvar mellom parkeringskravene i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens krav skal kommuneplanen gjelde.

§ 10.3 Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg, jf. PBL § 28-7. Innbetalt beløp skal være i samsvar med kommunestyrets gjeldende satser.

§ 10.4 Minst 5 % av felles og/eller offentlige parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. Parkering utformes, plasseres og skiltes i samsvar med gjeldende normer og anbefalinger.

§ 10.5 Minst 6 % av parkeringsplassene til offentlige virksomheter og publikumsbygg skal ha ladepunkt for elbiler.

§ 10.6 Sykkelparkering ved kommunale/fylkeskommunale/statlige bygg og institusjoner skal skje i tilknytting til hovedinngangen. Minst 40 % av den påkrevde sykkelparkeringen skal skje under tak. Valg av stativet skal fastsettes av kommunen.

Retningslinjer til parkering

1. For boliger kan krav om sykkelparkering dekkes med tilstrekkelig bodareal i/ved huset eller garasjen.
2. Forslagsstiller til reguleringsplaner bør i bestemmelsene tilrettelegge for strøm ved parkeringsplassene:
    a. Bolig med felles parkeringsareal: En per boenhet
    b. Parkering for ansatte: Min. 20 % av parkeringsplassene
    c. Nærings/besøksbygg: Min. 10 % av parkeringsplassene

Krav til parkeringsplasser for nærings- og servicefunksjoner

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Maks	Min - Maks	Min - Maks
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,5	1,0 – 2,0	1,5 – 4,0
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,5	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0 – 2,0	1,0 – 3,0
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 1,0	≥ 1,0
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	1,0	1,0 – 3,0	≥ 3,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,3	≤ 0,5	≥ 0,5
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	2,0	2,0 – 4,0	≥ 4,0
Barnehage	Ppl/Avdeling	6,0	4,0 – 8,0	≥ 6,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,5	0,5 – 1,0	≥ 0,5
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Videregående skole	Ppl/Ansatt	0,5	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0
Høyskole	Ppl/Student	0,1	0,1 – 0,5	0,1 – 0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	1	0,0 – 2,5	0 – 4
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5 – 2,0	≥0,5
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,3	0,3 – 0,5	≥ 0,3

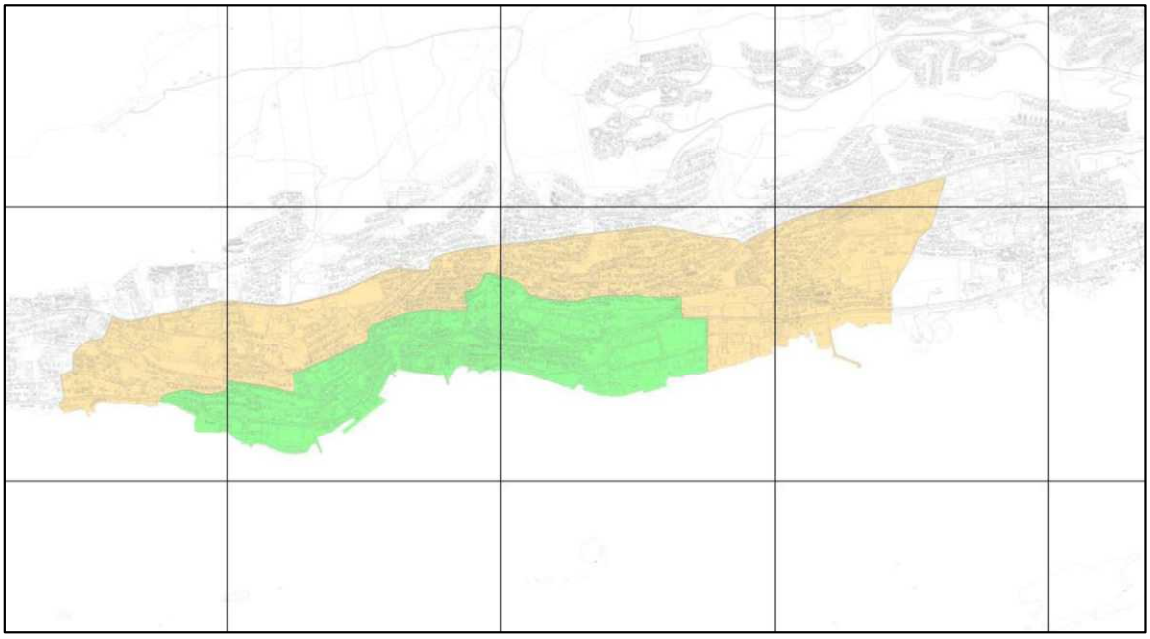
Sykkelplasser				
Virksomhet	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Forretning/detaljhandel	Ppl/100 m² BRA	1,0	0,5	0,3
Kjøpesenter	Ppl/100 m² BRA	1,0	-	-
Kontor	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	0,5
Industri/lager	Ppl/100 m² BRA	0,5	0,5	0,2
Forsamlings – og konferansesenter	Ppl per 10/sitteplass	2,0	2,0	1,0
Hotell	Ppl/Gjesterom	0,2	0,2	0,1
Restaurant/kafe	Ppl/100 m² BRA	0,2	0,2	0,2
Barnehage	Ppl/Avdeling	3,0	3,0	2,0
Institusjoner/sykehjem	Ppl/Sengeplass/boenhet	0,3	0,3	0,3
Barne- og ungdomsskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Videregående skole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Høyskole	Ppl/Ansatt/elev	0,5	0,5	0,5
Idrettsanlegg m/ tilskuere	Ppl/10 tilskuer	2,0	2,0	1,0
Idrettsanlegg u/ tilskuere	Ppl/100 m² BRA	1,0	1,0	1,0
Båthavn	Ppl/Båtplass	0,2	0,2	0,1

Krav til parkeringsplasser for bolig

(I de tilfeller det er nødvendig skal det rundes opp til nærmeste hele tall)

Bilplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boenhet	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	0,5 1	1,0 1,5	1,5 2,0
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	- -	0,2 0,5	0,2 0,5

Sykkelplasser				
Boligtype	P-formål	Sentrum	Indre byområde	Øvrige områder
		Min	Min	Min
Boliger	Boenhet ≤ 60 m² Boenhet ≥ 60 m²	1 2	1 2	1 2
Studentboliger	Boenhet ≤ 30 m² Boenhet ≥ 30 m²	1 1	1 1	1 1



Figur 2: Parkeringssoner (grønn = sentrum, oransje = indre byområde, hvit = øvrige områder)

§ 11 Blå og grønne strukturer

§ 11.1 Tiltak for å fremme friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon kan tillates.

§ 11.2 I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/gjennomføres.

§ 11.3 Ved søknad om tiltak iht. pbl. §§ 20-1 og 20-2, skal det dokumenteres at store trær og annen verdifull vegetasjon bevares og gis gode vekstforhold, og at det avsettes tilstrekkelig plass til rotsystem og krone. Ved søknad iht. §§ 20-1 og 20-2 skal det ved innsendelse av søknad redegjøres for hvordan store trær eller annen verdifull vegetasjon er ivaretatt.

§ 11.4 Dersom større trær fjernes eller skades, i strid med gitt tillatelse eller godkjent reguleringsplan, kan kommunen kreve satt opp fullverdige erstatningstrær. Jf. for øvrig pbl. § 32-3. Det samme gjelder for allébeplantning eller enkeltstående trær som er regulert for bevaring innenfor arealformålet trafikkområde eller annet formål langs veiene, jf. pbl. § 32-3

§ 11.5 Sammenhengende grønne korridorer og grøntdrag (uavhengig av formål) i byggesonen, inkl. forbindelser til overordnete friluftsområder, skal sikres og videreutvikles. Grønne korridorer og grøntdrag ivaretar både landskap, økologiske sammenhenger og ferdselsårer. Gatetrær og alléer langs veier og stier skal sikres gjennom reguleringsplan.

§ 11.5 Området L1 skal sikres og opparbeides som lekeareal.

§ 12 LNFR - Moldemarka

§ 12.1 Generelle bestemmelser for Moldemarka

a. Moldemarka er avgrenset til områdene innenfor LNFR 1-4. Markagrensen følger formålsgrensene og skal håndheves restriktivt.
b. Innenfor områdene LNFR 1-4 skal hensynet til friluftsliv, landskap, klima- og naturvern prioriteres. Alle tiltak skal søke å fremme disse hensynene.
c. Vegetasjon som er viktig for naturmangfoldet skal søkes bevart og skjøttet.
d. Det tillates å bygge nye stier og turveger innenfor LNFR 1, LNFR 2 og LNFR 4. Eventuelle tiltak skal behandles av formannskapet i Molde kommune.
e. Tilbygg i en etasje til hytter kan tillates dersom hytta etter utbygging er mindre en m²-BYA = 40 m². Det tillates et uthus per hytte når dette er mindre enn 10 m².

Generelle retningslinjer for Moldemarka

1. Fysisk tilrettelegging for friluftsliv skal bidra til å gi alle grupper i befolkningen mulighet til naturopplevelser og rekreasjon. Ved tilrettelegging skal en spesielt ta hensyn til mennesker med nedsatt funksjonsevne.

2. Tilretteleggingen skal være variert og imøtekomme mangfoldet av Moldemarkas brukere. Tilrettelegging skal skje på en naturtilpasset måte. Områder som er særlig sårbar mht. naturmangfold skal bevares.
3. Anlegg for konkurranseidrett skal lokaliseres utenom Moldemarka.
4. All fysisk tilrettelegging skal avklares med grunneierne.
5. For hytter skal det ikke legges inn strøm og vann. Det tillates ikke gjerder rundt hytter. Verandaer kan tillates dersom de er overbygd og inngår som en del av bygningskroppen til hytta.
6. Rydding av gjengrodde stier, og gjennomføring av tiltak for å redusere slitasje som følge av aktivitet skal anses som positivt.

§ 12.2 Lisonen – LNFR 1

I Lisonen – LNFR 1 skal det tas særlig hensyn til skogens verdi for landskap, klimavern og opplevelsesverdi.

Retningslinjer for Lisonen – LNFR 1

1. Nær boligbebyggelsen har skogen stor verdi som lekeområde for barn. Det skal derfor tas spesielle hensyn for å bevare områder for lek.
2. I særlig synlige deler av lia skal hogstflatene søkes begrenset til et minimum.
3. I mulig løsneområder for snøskred skal det ikke hogges slik at det blir dannet flater.
4. Nærmiljøanlegg som for eksempel lekeplass, gapahuk og liknende kan lokaliseres innenfor lisonen. Etablering av slike funksjoner bør skje i nærhet til bebyggelsen.

§ 12.3 Sentralsonen – LNFR 2

Sentralsonen – LNFR 2 skal være kjerneområdet for tilrettelegging for friluftsliv og mosjonsidrett.

§ 12.4 Øvre sone – LNFR 3

Øvre sone – LNFR 3 skal søkes uberørt av tilrettelegging for friluftsliv og skogbruks-tiltak.

Retningslinjer for Øvre Sone – LNFR 3

1. Bygging av turveger og skogsveger er ikke ønskelig i denne sonen.
2. Over våte partier som myrer og liknende kan det legges ut stokker som kavleveg. Det kan også legges grus over kortere strekninger for å unngå terrengskade som følge av aktivitet.

§ 12.5 Haukebødalen – LNFR 4
Friluftsliv skal være det dominerende formålet, men det tillates begrenset skogbruk.

Retningslinjer for Haukebødalen – LNFR 4

1. I grensen mot LNFR 3 bør en begrense inngrep. Hogst bør skje som uttak av enkelttrær eller gruppehogst.

§ 13 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
§ 13.1 Byggeforbud i 100-metersbeltet fra strandlinjen gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan. Bebyggelse skal ikke være til hinder for ferdsel i strandsonen.

§ 13.2 Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates forutsatt at økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt (med tiltak menes i denne sammenheng opparbeiding av turstier, fasiliteter knyttet til friområder og liknende).

§ 13.3 Langs vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.

§ 13.4 Byggegrenser langs vann og vassdrag

a) I områder regulert til LNF i kommuneplanen tillates det ikke tiltak etter pbl. §§20-1, 20-2 og 20-3 nærmere vassdrag enn 100 meter (pbl § 11-11 nr. 5).
b) I ikke regulerte byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 20 meter (pbl § 11-9 nr. 5).
c) I regulerte områder langs vassdrag gjelder byggegrenser i vedtatte reguleringsplaner.
d) Faresoner, hensynssoner og andre krav satt i kommuneplanen gjelder for alle områdene.

Retningslinjer:

1. *Ved søknad om tiltak (bebyggelse og anlegg) langs vannfronten bør utformingen av tiltakene synliggjøre og utvikle stedets særtrekk. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og ved nyetablering skal stedegen vegetasjon benyttes.*
2. *Langs resterende vann, vassdrag og myrer bør det være en 5 meter sone (beregnet fra kant) for å sikre en kantvegetasjon som ivaretar dyreliv, estetikk og biologisk mangfold.*

§ 14 Fritidsbebyggelse og naust

§ 14.1 Ny fritidsbebyggelse kan ikke ha gesimshøyde over 5 meter eller, mønehøyde over 6 meter. Takvinkelen skal være maks 35 grader. Maks BYA er 130 m^2, inklusiv uthus/anneks, eks. parkeringsplasser. Utnyttelsesgraden beregnes i henhold til gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 14.2 Det skal legges vekt på god tilpasning av hyttene i terrenget. Terrengtilpasningen skal illustreres i forbindelse med reguleringsplan.

§ 14.3 Viktige utsiktspunkt og horisontallinjer/silhuettdannede områder skal ikke bygges ned.

§ 14.4 Nye fritidsboliger skal ikke beskjære sammenhengende urørte naturområder, attraktive friluftsområder eller viktige sti- og løypenett.

§ 14.5 Det er ikke lov å sette opp gjerder rundt eiendommen. Nettinggjerde for avskjerming mot dyr på beite omfattes ikke av forbudet.

§ 14.6 Naust forutsettes benyttet til lagring av båt og fiskeutstyr, og kan ikke benyttes til varig opphold. Naust skal terrengtilpasses, og skal i størrelse, formspråk, materialbruk og farge harmonere med bygde og naturgitte omgivelser. Privatiserende tiltak rundt naustet er ikke tillatt, og fri ferdsel langs stranda skal ikke hindres.

§ 14.7 Naust skal oppføres frittliggende. Sammenbygging av naust kan aksepteres om forholdene tilsier det. Kaier eller moloer tillates ikke uten at dette inngår i egen detaljreguleringsplan. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6 m målt fra dørstokk hoveddør mot sjøen. Takvinkelen skal ligge innenfor 28-40 grader. Totalt bruksareal eller bebygd areal beregnet i henhold til TEK, skal ikke overstige m^2-BYA=40 m^2. For naust tilhørende gardsbruk er m^2-BYA tilsvarende m^2-BYA = 50 m^2. Evt. loftsrom skal ikke inneholde måleverdige areal. Altan/utkraging er ikke tillatt. Strandlinjen skal bevares i størst mulig grad når det gjelder terreng og vegetasjon.

§ 14.8 Der det er praktisk mulig skal, elveforbygninger o.l. i hovedsak utføres i naturstein.

Faresoner og hensynssoner

§ 15 Faresoner

§ 15.1 Ras – og skredfare

a) Skredsikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng. Der skredsikkerhet ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.
b) Ved tiltak jf. PBL § 11-7, nr. 1-2 innenfor ras- og skredfareområder, skal farenivået og eventuelle avbøtende tiltak vurderes.
c) I områder under marin grense skal eventuell forekomst av kvikkleir og rasfare vurderes av geoteknikker. Sikringstiltak må være gjennomført før bygging.

§ 15.2 Flom og havnivåstigning

a. Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører *Faresone flom* skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
b. Flomfaren langs kysten skal vurderes i alle reguleringsplaner som er berørt av *Faresone flom* i kommuneplanen etter veileder «Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging» (DSB og Fylkesmannen.no).
c. Naturlige flomveier skal bevares.
d. Innen en avstand på 30 meter fra bekker/elver med årssikker vannføring og som ikke er omfattet av *faresone flom* skal det i reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 planlegges og utformes slik, at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes og dokumenteres.
e. Utbyggingstiltak under kote +4 skal etablere egne overvannssystem for bortledning til sjø og ikke tilknyttes det kommunale fellessystemet.
f. Ved etablering av private avløpsnett der sluk ligger lavere enn kote +4 m, tillates ikke påslipp til offentlig nett gjennom selvfallsystem. Påslipp til offentlig nett skal skje ved hjelp av pumpeanlegg med tilbakeslagssikring.

§ 15.3 Høyspenning

I reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal avstand fra høyspenningsanlegg til bygg for varig opphold, samt tilhørende uteareal og lekeplasser, ikke ligge nærmere enn en grense for magnetfeltet på 0,4 µT (mikroTesla). Jfr. retningslinjer fra Statens strålevern.

Retningslinjer:

1. *Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.*

§ 15.5 Skytebane

Ved søknadspliktige tiltak på eller i tilgrensende områder til skytebane skal det redegjøres for hvordan sikkerhet og akseptabelt støynivå jf. statlige retningslinjer for skytebanestøy skal sikres.

§ 16 Hensynssoner

§ 16.1 Naturtyper

Ved tiltak jf. PBL 11-7 innenfor hensynssone naturtyper skal økologiske funksjoner opprettholdes.

§ 16.2 Restriksjonssone Flyplass

a. Innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Molde lufthavn Årø, Avinors tegning ENML-P-08 datert 20.08.2013. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet. vegetasjonen skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner skal brukes for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

b. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 (jf. Avinors tegning) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf. plan- og bygningslovens §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENML-P-08 for lufthavnen.

c. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2 (jf. Avinors tegning), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Molde lufthavn Årø vist med koter (røde streksymbol) på Avinors tegning ENML-P-09 datert 20.08.2013, skal håndteres etter Avinors gjeldende saksbehandlingsrutiner. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

d. Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 16.3 Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor nedslagsfelt for drikkevann er det forbudt med tiltak som kan forurense drikkevannet.

§ 16.4 Støysoner

Miljøverndepartementets retningslinje for støy i planleggingen T-1442/2012 gitt i tabell 3 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1.

Retningslinjer:

1. *Støysonene i kommuneplanens arealdel skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.*
2. *Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes mak-*

simumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

3. *Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.*
4. *Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger og rekreasjonsarealer.*
5. *Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse.*
6. *Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.*

§ 16.4 Hensynssone kulturmiljø/båndleggingssone kulturminne

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på en annen måte utillatelig ødelegge kulturminner innenfor disse områdene, uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. kml. §§ 3 og 8.

Retningslinjer:

Ved utarbeiding av reguleringsplaner må eventuelle kulturminne og kulturmiljø beskrives i planbeskrivelsen, og det skal vises hvordan en har søkt å ta hensyn til disse.

Dersom verdifulle kulturminne eller kulturmiljø blir berørt av utbyggingstiltak, eller tiltaket kan virke inn på hittil ukjente automatisk fredete kulturminne, skal saken legges fram for regional kulturminnemyndighet (jf. PBL § 11-9, nr. 7 og Kulturminnelova (KML) § 8, 1. og 4. ledd.).

Dersom det i sammenheng med gravearbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, eller det viser seg at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og fylkeskonservator orienteres for en nærmere gransking på stedet, jf. kulturminnelova § 8, 2.ledd.

Uterom, fortetting og estetikk

§ 17 Generelt om lek og uterom

§ 17.1 Fellesbestemmelser for lek og uterom

a. Utforming og oppfølging av krav stilt i bestemmelsene må dokumenteres i alle planer.
b. I detaljreguleringsplaner og områdereguleringsplaner uten plankrav skal det utarbeides en utomhusplan som viser arealer til lek og opphold. Planen bør også vise plassering av utstyr, nye og eksisterende koter, områder for ferdsel og beplantning, murer og materialbruk. Utomhusplanen skal være i målestokk 1:200.
c. I detaljreguleringsplaner skal det ligge ved sol- og skyggediagram som viser solforholdene for minst vår-/høstjevndøgn kl. 15.00.

§ 18 Lekeplasser

§ 18.1 Generelle krav til lekeplasser

a. Hovedatkomsten til lekeplasser skal være langs gang-/sykkelveger, fortau, sti, gjennom grøntområder eller langs lavt trafikkerte veger. Ved kryssing av veg skal det legges til rette for trafikksikre løsninger.
b. Minst 50 % av lekeplassen skal være solbelyst ved klokken 15.00 ved vår/høstjevndøgn.
c. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i lekeareal.
d. Det tillates ikke et støynivå på mer enn 55 dB på lekeplasser. Dette må dokumenteres.
e. Ingen areal smalere enn 10 meter kan regnes som lekeareal.
f. Areal avsatt til kjøreveg, parkering, fareområde og areal belagt med restriksjoner som hindrer barn sin frie lek, skal ikke regnes som lekeareal.
g. Lekeplasser skal ikke etableres under eller i tilknytning til høyspentlinjer. Det tillates ikke bygd trafo i tilknytning til lekeplasser.
h. Lekeplasser skal kunne brukes året rundt.

§ 18.2 Sandlekeplasser (2-6 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 50 meter fra boligene. For å sikre et funksjonelt areal skal en sandlekeplass være minst 200 m² og kan betjene opptil 20 boenheter. Der det er hensiktsmessig og avstandskravene overholdes kan flere lekeplasser slås sammen. For hver 5. boenhet over 20 må lekearealet økes med 25 m².

b. Lekeplassen skal minimum tilby sandarealer, et lekeapparat og sitteplasser. Deler av arealet skal ha fast dekke for bruk av trehjulssykkel, barnevogn og rullestol. Bruk av naturlig terreng og vegetasjon bør inngå i planleggingen.

§ 18.3 Kvartalslekeplass (5-13 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 150 meter fra boligene. Arealet skal være minst 1500 m² og betjene opptil 200 boliger. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til barnehager. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
b. 50 % av lekeplassen skal være flat med maksimal stigning på 1:20 og ha fast dekke. Lekeplassen skal tilby muligheter for blant annet ballspill, sykling og hvis mulig vinteraktiviteter som aking og ski.
c. Det skal etableres minst 10 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 18.4 Bydelslekeplass (≥ 10 år)

a. Lekeplassen skal etableres med maksimal avstand på 500 meter fra boligene. Arealet skal være minst 5000 m² og betjene opptil 500 boenheter. Arealet kan der det er hensiktsmessig deles inn i lekeplasser på 2500 m².
b. Denne type lekeplass kan brukes som felles lekeplass for flere mindre boligområder. Lekeplassen kan med fordel legges i større, sentrale friområder. I områder der det er hensiktsmessig kan lekeplassen knyttes til utearealet til skoler. Sambruk må være sikret gjennom avtale.
c. Lekeplassen skal gi plass til plasskrevende aktiviteter. Det skal etableres minst 20 sykkelstativ ved lekeplassen.

§ 19 Uteoppholdsareal til boliger

§ 19.1 Med uteoppholdsareal menes her areal som kommunen har vurdert som egnet for opphold. Begrepet omfatter både private og felles uteoppholdsareal. Areal til lek inngår ikke i uteoppholdsareal.

Retningslinjer:

Følgende areal kan ikke defineres som uteoppholdsareal:

1. *Kant og restareal rundt bebyggelsen*
2. *Små, usammenhengende arealer med uhensiktsmessig form som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner (for eksempel sittegrupper, lekeutstyr med mer).*
3. *Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg.*
4. *Terreng brattere enn 1:3 kan etter vurdering unntaksvis tillates når det skal opparbeides akebakke med nødvendig tilleggsareal.*

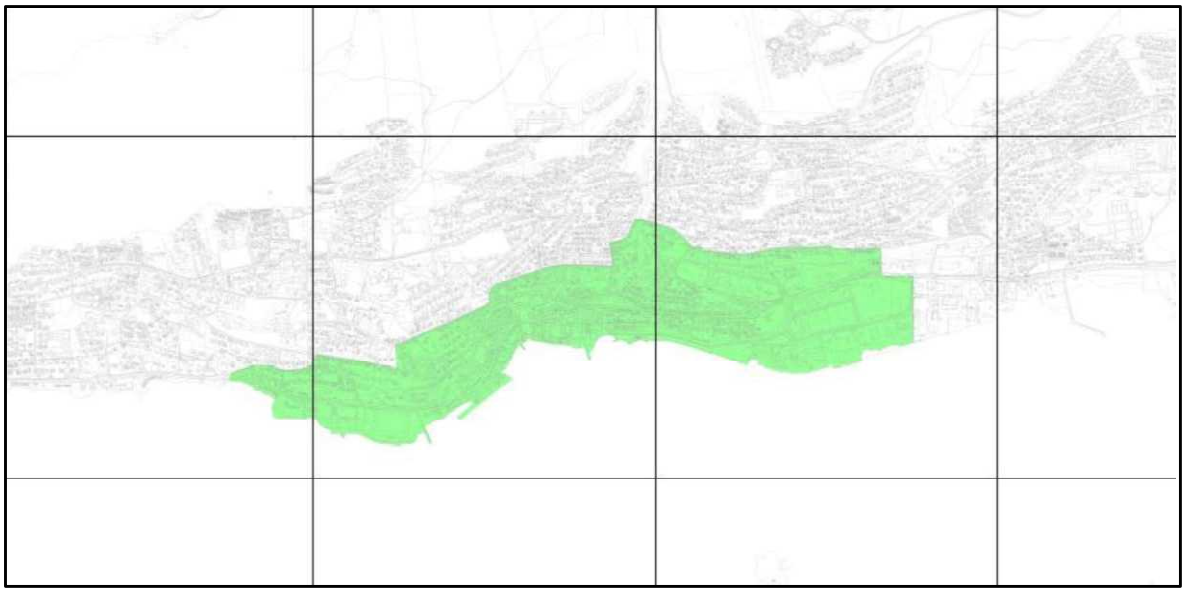
§ 19.2 Utforming av uterom

a. Ved utforming av uterom for nye boliger skal arealet være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og bør være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning.

b. Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Uterommet skal være egnet til sosial møteplass for alle aldersgrupper og kunne brukes til alle årstider.
c. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes som uteoppholdsareal.

§ 19.3 Arealkrav til uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes egnet uteoppholdsareal i samsvar med soneinndelingen vist i figur 3 og Temakart 2. Det legges til grunn følgende krav per boenhet:
    - 50 m² på egen grunn
b. I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.
c. I arealberegningen for uteoppholdsareal kan balkonger og terrasser inngå.



Figur 3: Soneinndeling for krav til uterom i Molde (Grønn = sentrum, hvit = øvrige områder)

§ 19.4 Private og offentlige arealer

Tiltak som skaper halvprivate/halvoffentlige uteoppholdsareal skal søkes unngått.

§ 19.5 Byrom

Uteoppholdsareal og grøntområder (jf. PBL § 11-7) skal prioriteres over andre formål innenfor sentrumssonen. Byrom/bakgårder kan brukes som del av private uteoppholdsareal i tettbebygde strøk.

§ 20 Fortetting

Generelle bestemmelser for fortetting

§ 20.1 For boligområder med planer uten krav om grad av utnytting eller hvor utnyttelsesgrad er angitt på annen måte enn % - BYA skal følgende gjelde:

- Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone) – 27 % BYA
- Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone) – 30 % BYA
- Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone) – 35 % BYA

§ 20.2 For planer uten bestemmelser for byggehøyde, eller byggehøyde kun angitt i etasjetall skal PBL § 29-4 legges til grunn.

§ 20.3 I planer da det er regulert til villamessig bebyggelse skal villamessig forstås som frittliggende bebyggelse (enebolig, vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig)

§ 20.4 Ved fortetting skal krav til parkering og uteoppholdsareal tilfredsstilles.

§ 20.5 Fortetting skal gjennomføres i henhold til gjeldende soneinndeling. Soneinndelingen fremgår av figur 4 og Temakart 4.

Retningslinjer:

1. Ved vurdering av dispensasjon av utnyttelsesgrad kan det legges vekt på gjennomgående utnyttelsesgrad i strøket. Med strøk menes veg- og gaterom. Kommunen vurderer hva som kan inkluderes i vurderingen.
2. Ved lavere volum kan høyre utnyttelsesgrad vurderes.

Områder med særlige restriksjoner jf. Temakart 4 (grønn sone)

§ 20.6 Hensyn til eksisterende gatestruktur, hagestruktur og bygningsvolum skal særlig vektlegges.

§ 20.7 Det tillates ikke å fradele nye tomter innenfor sonen.

§ 20.8 Oppretting av nye bruksenheter, samt på-/tilbygg knyttet til eksisterende bygningsmasse kan tillates når det ikke endrer strøkets karakter.

§ 20.9 Nye bygg som for eksempel garasjer og uthus skal underordnes hovedhuset på tomta, og tilpasses i form, farge og materialbruk.

Områder for småhusbebyggelse jf. Temakart 4 (gul sone)

§ 20.10 Småhuspreget skal ivaretas i det enkelte prosjekt. Med småhus menes frittliggende eller sammenføyde bolighus. § 20.3 gjelder ikke.

§ 20.11 Strøkets dominerende bebyggelsesstruktur skal legges til grunn ved plassering av ny bebyggelse, avstand til veg skal særlig vektlegges.

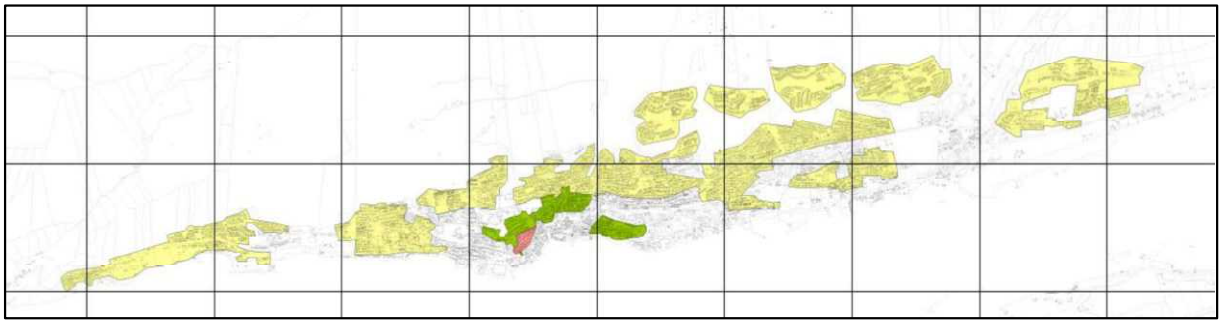
§ 20.12 Nye tiltak skal opprettholde strøkets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, farge, materialbruk og terreng.

Områder med spesielle plankrav jf. Temakart 4 (rød sone)

§ 20.13 For området merket med rød i temakart 4, skal det utarbeides en områdeplan. Med unntak for §§ 20.2, 20.3 og 20.4 gjelder ikke andre bestemmelser i § 20 for dette området.

Øvrige områder jf. Temakart 4 (hvit sone)

§ 20.14 Fortetting tillates basert på ny reguleringsplan.



Figur 4: Soneinndeling for fortetting (Grønn = områder med særlige restriksjoner, gul = områder for småhusbebyggelse, rød = område med spesielle plankrav).

§ 21 Kulturmiljø

§ 21.1 Tiltak som berører fredede kulturminner skal ikke utføres uten godkjennelse fra kulturminnemyndighetene jf. kulturminneloven. Kulturminnelovens meldeplikt vedrørende fornminnefunn i grunnen gjelder hele planområdet.

§ 21.2 Kulturmiljø som er markert som antikvarisk verdifull skal søkes bevart.

§ 22 Arkitektur og estetikk

Generelt

§ 22.1 Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg.
I skrånende terreng skal bygninger i størst mulig grad tilpasses terrenget og ikke legges på planerte flater. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

§ 22.2 Solceller og solfangere
Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket. Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme tillates på alle bygg med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

§ 22.2 Arkitektonisk/visuell profil
Det gjeldende arkitektoniske/visuelle profil for Molde kommune skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet.

Skilt
§ 22.3 Skilt og reklame på bygninger skal plasseres på veggflater. Folie på vinduer tillates der mindre enn 1/3 av vindusflaten blir overdekket.

§ 22.4 I bygg med flere virksomheter, skal firmaenes skilt samles i en felles presentasjon. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang kan ha egne skilt, maksimalt 1 skilt per virksomhet per fasade.

§ 22.5 Skilt skal ikke fremstå som sammenhengende bånd på fasaden, og skal ikke overskride et areal på 7 m². Monteres flere skilt nær hverandre regnes dette som samlede eksponeringsflaten som et skilt.

§ 22.6 I rene boligområder, må det ikke oppføres reklame. Mindre reklame på forretninger, kiosker o.l. kan oppføres i den grad det ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 22.7 I åpent landskap, friområder og parker må det ikke oppføres reklame. Reklame tillates ikke plassert på stolper, gjerder, vegger eller trær.

§ 22.8 Skilt og reklame skal ved sin størrelse, utforming og farge være tilpasset arkitekturen og miljøet for øvrig.

§ 22.9 Skilt og reklame i form av lyskasser kan kun benyttes dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst.

§ 22.10 Dynamisk reklame/informasjon skal vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer for arkitektur og estetikk

1. For områdene ved Røysan, Reknes, Sentrum, Fabrikkvegen, Lingedalen, Moldegårdsleira og Bolsønes verft bør det etableres en gatestruktur.

2. Molde bør utvikles som en tett og lav by, med små volum. Unntak fra denne regelen bør kun skje i sentrumsnære områder eller ved utvikling av større sammenhengende områder.

3. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved og samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge.
4. Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur skal være retningsgivende for plassering av ny bebyggelse. Med nærområde tenkes primært gateløpet.



MOLDE KOMMUNE

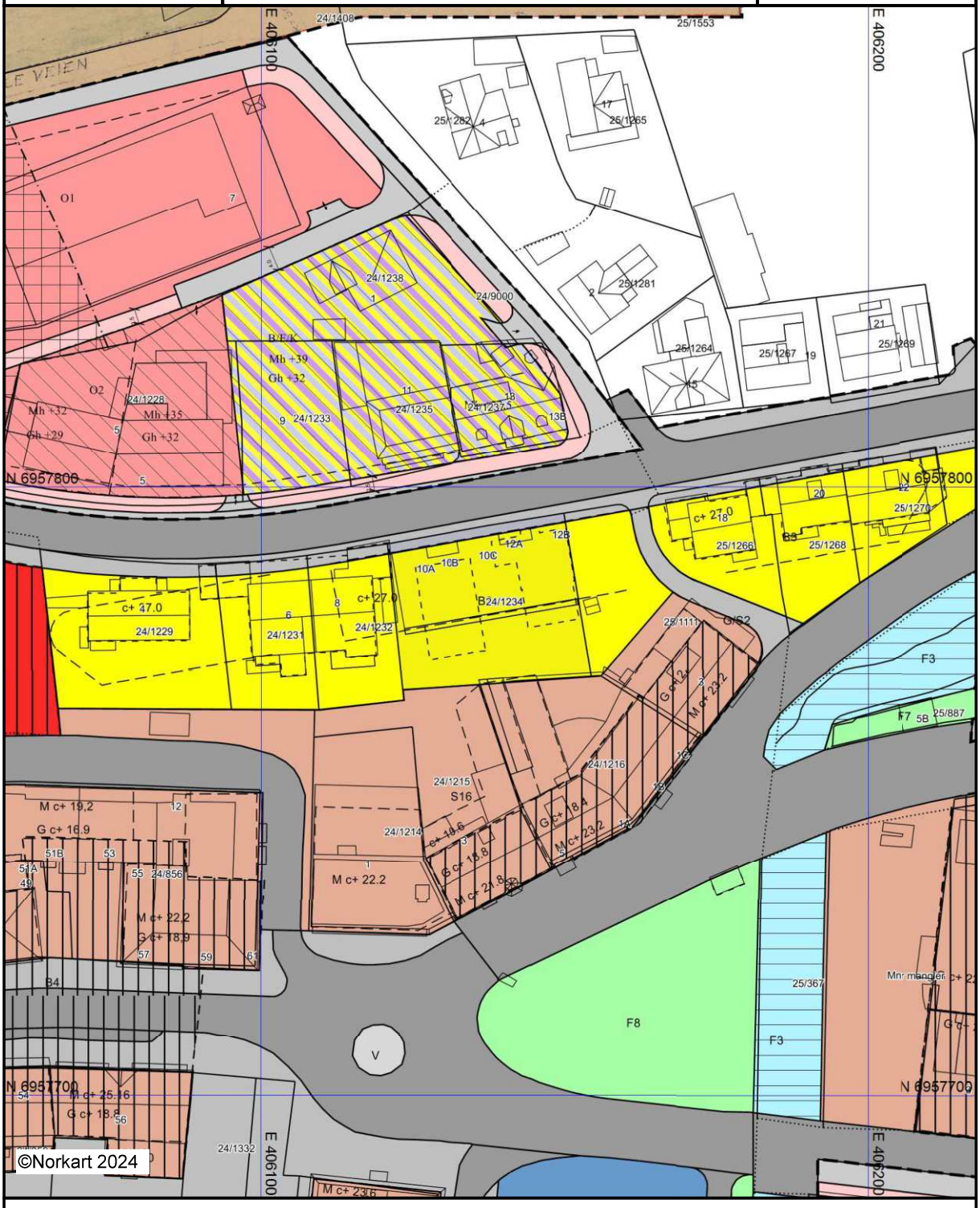
Molde kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/1234/0/9
Adresse: Øvre veg 12A
Utskriftsdato: 29.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

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



Pbl § 25 Reguleringsformål Molde sentrum

BYGGEOMRÅDER
(PBL § 25,1.ledd nr.1)

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for kontor
- Offentlig administrasjon
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Sentrumsbebyggelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25,1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Fortau/gangveg
- Gatetun/torg
- Parkeringsplass
- Bussterminal
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Havneområde i sjø

FRIOMRÅDER
(PBL § 25,1.ledd nr.4)

- Park
- Badeområde

SPESIALOMRÅDER
(PBL § 25,1.ledd nr.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Bevaringsområde, (bygninger, bygningsmiljø, gaterom
- Vedtaksfreda kulturminne/bygning
- Område for særskilte anlegg - Sjøfronten

KOMBINERTE FORMÅL
(PBL § 25,2.ledd)

- Kontor/Industri

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Eiendomsgrense eksisterende
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg som skal bevares (kun bevaringsområder)
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for bevaringsområde

1:1000

Revisjon 04	20.12.2010
Revisjon 03	09.02.2010
Revisjon 02	16.06.2009
Revisjon 01	10.10.2008
Planforslag	14.02.2006

Saksbehandling etter plan- og bygningslova

1. gangs behandling i plan- og utviklingsstyret sak 10/06	14.02.2006	
Offentlig ettersyn, 24.02. - 01.05.2006		
2. gangs behandling i plan- og utviklingsstyret sak 101/08	21.10.2008	
Offentlig ettersyn, 04.11. - 08.12.2008		
3. gangs behandling i plan- og utviklingsstyret sak 64/09	16.06.2009	
Formannskapet, sak 79/09	23.06.2009	
Kommunestyret, planvedtak, sak 77/09	17.09.2009	
Fylkesmannen i Møre og Romsdal, klagebehandling	03.11.2010	
Kommunestyret, nytt vedtak, sak 02/11	10.02.2011	

Reguleringsplan for MOLDE SENTRUM

Molde kommune
Rådhusplassen 1
6413 MOLDE

Plan nr.
200405

REGULERINGSPLAN FOR MOLDE SENTRUM, PLAN NR. 200405
REGULERINGSBESTEMMELSER, REV 20.12.2010.

FELLESBESTEMMELSER

§ 0.1 Avgrensing av planen

Reguleringsplanens utstrekning, formål og byggegrenser er vist på plankart datert 21.10.08, revidert 20.12.2010. Planen gjelder for nye tiltak.

§ 0.2 Målsetting med planen

Reguleringsplanen skal være et redskap for å oppnå samordnet og målrettet utvikling av uterom og bebyggelse. Utviklingen skal gi forbedringer både av økonomisk, funksjonell og estetisk karakter.

Universell utforming skal legges til grunn som et førende prinsipp ved utforming av planområdet.

§ 0.3 Generelle og felles bestemmelser

Disse bestemmelsene gjelder for alle delområder i planen. I tillegg gjelder særskilte bestemmelser for de enkelte delområder og felt gitt under de respektive paragrafer.

§ 0.31 Plankrav

For de områder der det er stilt krav om det, skal det utarbeides bebyggelsesplan/detaljplan med etasjeplaner, snitt, fasader og tredimensjonal illustrasjon. Bebyggelsesplanen/detaljplanen skal redegjøre for utbyggingens sammenheng med øvrige omgivelser, terrengbehandling, adkomster, parkering, opparbeidelse og disponering av uteområder, utbyggingens form, volum, høyder, materialbruk, skilt og reklame. En slik plan skal også redegjøre for eventuell etappevis utbygging.

For de områder der det ikke er stilt krav om bebyggelsesplan, skal det i søknad om rammetillatelse/ tillatelse redegjøres for de samme forhold som i en bebyggelsesplan/detaljplan der disse er relevante.

Ved behandling av bebyggelsesplaner/detaljplaner og søknad om rammetillatelser/ tillatelser skal både nær- og fjernvirkning av tiltak tillegges vekt. Med fjernvirkning menes her både ovenfra fjellet og fra fjorden. Kommunen kan kreve at det utarbeides nødvendige illustrasjoner.

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet er byggegrensen og formålsgrensen sammenfallende.

§ 0.32 Ubebygde områder

Utearealer skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen for det enkelte tiltaket. Det skal gis ferdigattest først når opparbeidelse av utearealer er fullført.

Det skal i utformingen legges vekt på gode oppholdskvaliteter for alle brukergrupper. Det skal etableres gode og oversiktlige kommunikasjonslinjer for gående og syklende. En plan for et sammenhengende hovedvegnett for sykkeltrafikk i Molde kommune skal utarbeides.

Utearealer skal gis en utforming som svarer til funksjonelle krav, og som er helhetlig, tiltalende og robust. Materialbruk, beplantning, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet. Ved detaljplanlegging av nye plasser skal det legges vekt på gi barn og unge stimulerende og fysiske utfordringer. Eventuelle installasjoner skal ha en funksjonell og visuell kvalitet som er tilpasset sentrumsmiljøet.

Forhold som berører myke trafikkanter og deres framkommelighet skal tillegges særskilt vekt.

§ 0.33 Bebyggelse

Bebyggelsen skal være sammenhengende og skal føres opp til de på plankartet angitte høyder, +/- 0,5 m. Mot offentlige gater og plasser skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen. Det er ikke tillatt å bygge over offentlige gater og plasser.

Dagens bygningsteknologi og arkitektoniske uttrykk skal gjenspeiles i løsninger. Bebyggelsen skal gis en utforming som svarer til funksjonelle krav, og som er helhetlig, tiltalende og robust. Materialbruk, detaljering og utførelse skal være av høy og varig kvalitet.

Avfallsbeholdere og liknende skal skjermes mot innsyn fra offentlig område. Skjermingstiltak skal godkjennes og gjennomføres samtidig med øvrig byggesak.

Der det blir planlagt ny boligbebyggelse skal det legges til rette for tjenlige lekeareal.

§ 0.34 Parkering

1. Uavhengig av bygningstype og bruksformål, med unntak av p-hus og tilfluktsrom, kreves det 1 parkeringsplass pr 100 m2 BRA (bruksareal for bygninger etter NS 3940). Dersom dette kravet ikke innfris, skal det betales et gebyr pr m2 BRA til kommunekassen. Gebyret skal beregnes med grunnlag i den andel m2 BRA i bygget som ikke tilfredsstiller kravet etter denne bestemmelsen, og etter en sats pr m2 BRA fastsatt av kommunestyret. Satsen skal inngå i regulativet for byggesaksbehandling.

2. For eksisterende eiendommer der parkeringsplasser som er godkjent av Molde kommune blir redusert, skal det betales et gebyr beregnet etter sats fastsatt i samsvar med pkt.1 x med antall reduserte plasser x 100. Parkering skal skje i lukket parkeringsanlegg. Parkeringsplassene skal dimensjoneres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i Byggforskserien 312.130.

3. Molde kommune kan godkjenne parkeringsplasser som leies eller kjøpes på annen eiendom. Det må framlegges skriftlig avtale som kan aksepteres av kommunen.

4. Det er uansett et minstekrav at plasser for bevegelseshemmede anlegges i samsvar med teknisk forskrift.

5. Gebyrinntektene skal innbetales til et parkeringsfond som skal benyttes til å bygge og tilrettelegge allment tilgjengelige parkeringsplasser innenfor reguleringsplanen.

§ 0.35 Tak

Tekniske installasjoner skal plasseres innenfor og under regulerte grenser. Det tillates ikke tekniske installasjoner på tak som ikke er en del av bygningens arkitektur. Takform, materialbruk, farge og overflatebehandling skal godkjennes av kommunen.
Arker og takopplett tillates ikke.

§ 0.36 Fargebruk

Farger på bygninger velges i henhold til godkjent fargepalett.

§ 0.37 Skilting og møblering

Kommunens skilt- og reklamevedtekter, stadfestet 29. april 2003, gjelder innenfor planområdet.

Møbler og faste innretninger tillates kun etter plan godkjent av kommunen. Løse reklameinnretninger utformes i henhold til kommunes standard og plasseres inn til virksomhetens fasade. Løse reklameinnretninger ut over dette tillates ikke.

§ 0.38 Forurensing

Tiltak i forbindelse med forurenset grunn håndteres i tråd med gjeldene regelverk.

§ 0.39 Spesialområde bevaring

Bygninger som er regulert til spesialområde bevaring blir ikke tillatt revet, unntatt Storgata 21, 23 og 25.

Bygninger som er regulert til spesialområde bevaring kan settes i stand under forutsetning av at eksteriøret blir beholdt uendret når det gjelder hovedutforming, takform, fasadeutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

Moderniserte deler av eksteriøret kan føres tilbake til opprinnelig/tidligere utforming under forutsetning av at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon om hvordan denne utforminga har vært.

Skilting og gatemøblering skal være tilpasset det verneverdige bygningsmiljøet sitt preg. Gate- og plassrommet sitt gulv skal ha en hovedutforming, materialbruk og detaljering som er tilpasset det verneverdige bygningsmiljøet sitt særpreg.

Ombygging og tilbygg. For eiendommene Storgata 11, 21, 23 og 25, Storgata 37 og 39, Storgata 41, Storgata 43 og 45, Storgata 55 og 57, Hamnegata 45, Amtmann Krohgs gate 5 og Kirkebakken 1 og 3 (merket med gult på plankart som viser utbyggingsmuligheter) blir det akseptert at det kan foretas ombygging av toppetasjen i tråd med gjenreisningsbyen som kulturmiljø. Jf høydeangivelser på plankart.

Før kommunen behandler søknad om bygningsmessig endring av eksteriøret skal søknaden legges fram for Fylkeskonservatoren for vurdering og uttalelse.

§ 0.40 Særskilte formålsdefinisjoner

Formålet *Sentrumsbebyggelse* defineres som byggeområder der funksjoner blandes i samme bygning eller kvartal. Formålet omfatter bolig, forretning, kontor, service og offentlige formål. Det tillates ikke boliger på gateplan.

Formålet Sjøfront benyttes for arealer langs havna som skal ha fotgjengerprioritet. Det gis rom for begrenset biltrafikk, men kjøreareal skal utformes på en slik måte at det framstår underordnet, og som en del av sjøfronten.

OMRÅDEBESTEMMELSER

§ 1.0 Storgata, Rådhusplassen og Torget

Delområdet omfatter ingen byggeområder, men kun gate- og plassrommet mellom fasadeliv på hver side av Storgata, Rådhusplassen og Torget. Det tillates ikke permanent bebyggelse.

Det skal være en gjennomgående trerekke på hver side av Storgata.

Eventuelle baldakiner skal gis en lett karakter og skal krage rett ut fra fasaden. Skrå stag for opphengning og skrå understøttelser tillates ikke.

Skilt skal ikke monteres på baldakinenes sidekanter, men kan henges under, vinkelrett på fasaden.

Det kan tillates uteservering og andre aktiviteter etter nærmere tillatelse fra kommunen. Disse aktivitetene må ikke hindre den allmenne ferdsel.

Det tillates kjøring langs vestre side av Torget for varelevering.

§ 2.0 Reknes

Det skal opparbeides og videreutvikles et grønt drag gjennom Reknesområdet. A1 og O1 skal ikke bebygges ut over eksisterende bebyggelse.

I Felt F1 skal det opparbeides trappeanlegg i naturstein som gir tilgang til fjorden.

§ 3.0 Alexandrakvartalet

Det skal legges til rette for hensiktsmessig trafikkløsning for gods- og persontransport til og fra Storkaia i Tollbugata og Amtmann Krohgs gate.

På nedre del av S3 gis det mulighet til å heve bebyggelsen i henhold til plankart. På S5 gis det rom for å heve noen av mellombyggene inne i kvartalet til høyder angitt på plankart.

Ny reguleringsplan nr 200618 med bestemmelser, vedtatt 29.03.07, gjelder for deler av Alexandrakvartalet.

§ 4.0 Storkaia

Det skal legges til rette for hensiktsmessig trafikkløsning for gods- og persontransport.

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de viste byggegrenser slik at tilstrekkelige åpninger mot fjorden sikres.

I utformingen av ny bebyggelse må det legges vekt på at Storkaia og bebyggelsen der er et viktig ankomstpunkt til Molde, og at området gis en utforming og kvalitet som svarer til dette.

§ 5.0 Gørvellplassen

Før utbygging av A2, S6 og GT1 til regulert formål som vist på plankartet, skal det utarbeides samlet Bebyggelsesplan/detaljplan for hele delområdet.

Den lavere næringsdelen mot syd kan tilrettelegges med mulighet for takterrasse og visuell kontakt med GT1.

I A2, GT1 og S6 kan det etableres sammenhengende parkeringsanlegg under bakken som vist på plankartet.

I S7 og S8 kan eksisterende bebyggelse bygges på til de høyder som er angitt på plankartet. Ved slik påbygning forutsettes at også eksisterende utstikkende påbygg i sin helhet utføres etter denne bestemmelsen. Påbygg skal gis et lett preg, enkelt uttrykk og en enkel form, slik at bygningsvolum og fasade på opprinnelig bygning trer tydelig frem. Påbygg skal ikke gå ut over opprinnelig fasadeliv.

Ved endringer av opprinnelige bygninger etterstrebes et uttrykk nær originalutførelse.

GT1 skal opparbeides som en urban plass med høy kvalitet. Det skal etableres trappeanlegg i gangforbindelsen mellom Gørvellallèen og Storgata. Det tillates bilkjøring i forbindelse med varelevering.

Gørvelltrappen skal bygges i et slitesterkt og varig materiale. Fargen skal harmonere med Jazz- og teaterhusets fasader. Materialbruk, mønster og farge på plassen (GT1) skal være mest mulig nøytral i sin utførelse. Belegningen på plassen og sidegatene skal være kjøresterk og trinnløs.

§ 6.0 Vestre Havnefront

Etter søknad kan det tillates plassert mindre kaier og flytebrygger i fiskerihavnen til bruk for fiskeriregistrerte fartøy. Utdyping skal tillates dersom dybdeforholda påvirker sikker ferdsel. Det skal ikke tillates plassert kabler og rør i området som kan være til hinder for bruk av anker.

Før tiltak kan iverksettes kreves det egen tillatelse av Kystverket (hfl § 8.2)

Andre fartøy kan nytte de samme anleggene når det ikke er til hinder for fiskefartøy.

§ 7.0 Vektergata

For Vektergata gjelder bestemmelsene §§ 0.1- 0.3 og plankart.

§ 8.0 Rådhuset og Domkirka

For Rådhuset og Domkirka gjelder bestemmelsene §§ 0.1- 0.3 og plankart.

F6 skal opparbeides parkmessig. Gangforbindelsen til domkirkeplassen skal inngå som en del av etableringen av parken. Det kan etableres gangbru over Kirkebakken mellom F6 og rådhustaket.

§ 9.0 Kirkekråpet

I S15 og S16 kan eksisterende bebyggelse bygges på til de høyder som er angitt på plankartet. Ved slik påbygning forutsettes at også eksisterende utstikkende påbygg på de hus det gjelder, i sin helhet utføres etter denne bestemmelsen. Påbygg skal gis et lett preg, enkel form og enkelt uttrykk, slik at bygningsvolum og fasade på opprinnelig bygning trer tydelig frem. Påbygg skal ikke gå ut over opprinnelig fasadeliv. Ved endringer av opprinnelige bygninger etterstrebes et uttrykk nær originalutførelse.

Boligområdene B2 og B3 skal ved nybygging ikke være adkomstmessig lokalisert til riksvegen. Felles avkjørsel til Øvre veg i hver av feltene B2 og B3 kan likevel aksepteres etter at bytunnelen er realisert.

§ 10.0 Busskvartalet

Nåværende situasjon for busskvartalet opprettholdes.

I K1 kan oppføres bebyggelse med maksimalt BTA 3000 m2 og BYA 850 m2. Avstanden mellom K1 og O4 skal være minimum 5,0 m.

§ 11.0 Brunvoll

Det skal legges til rette for hensiktsmessig trafikkløsning og oppstillingsplass til Sekkenferga.

Det tillates kjøring langs vestre side av Indre Torg for varelevering og kjøring til eiendommene. Det kan etableres egen adkomst til K/I1 fra Indre Torg.

S28 skal ha adkomst fra to sider, fra T3 og KB3, så lenge bygningene disponeres til politistasjon. Ved annen bruk skal kjørbar adkomsten fra vest (KB3) avvikles. Mulighet for gang- og sykkeltrafikk opprettholdes.

T3 skal opparbeides med sammenhengende torggolv.

§ 12.0 Moldeelva

I F9 tilrettelegges adkomst som gir tilgang til bystranda og fjorden. Molo skal opparbeides i rettlinjet forlengelse av Moldeelva som vist på plankartet.

Det kan etableres bru over elva mellom Godtfred Lies Plass (F8) og kinokvartalet (S25).

§ 13.0 Olsmedbakken

For Olsmedbakken gjelder bestemmelsene §§ 0.1- 0.3 og plankart.

Ny reguleringsplan nr 200808 med bestemmelser, vedtatt 19.06.08, gjelder for Romsdalskvartalet.

§ 14.0 Fergekaia

Fergekaia med tilhørende funksjoner opprettholdes inntil nytt anlegg er ferdigstilt og tatt i bruk.

Utbygging av området til annet formål enn fergekai kan først settes i gang når fergekaia er flyttet.

Før utbygging av B4 til regulert formål som vist på plankartet, skal det utarbeides samlet bebyggelsesplan for hele feltet. I B4 kan oppføres frittliggende bygninger med maksimalt BTA 7000m2 og BYA 1750m2.

Det skal etableres sammenhengende parkeringsanlegg under bakken som vist på plankartet.

Vedtatt i Molde kommunestyre den 10.02. 2011etter fylkesmannens klagebehandling, sak 2/11.

Jan Petter Hammerø
ordfører

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00339-32	Gudrun Holm	30.11.2021

Romsdalsgata 5 og Øvre veg 10 - 12 , gnr. 24 bnr. 1234 og 1216, ferdigattest riving av eksisterende bygg, oppføring av nytt leilighetsbygg, samt ombygging av eksisterende bygg gl molde 2016/3152

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	24 / 1236 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE BBW AS
Sektormyndighet:	MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
Sektormyndighet:	FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL (Datterselskap)
Sektormyndighet:	STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED
Tiltakshaver:	GJESTESTOVA AS

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest for riving, oppføring av nytt leilighetsbygg, samt ombygging av eksisterende bygg til boliger.

Det gis driftstillatelse for heis.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Gudrun Holm
fagleder byggesak

Stine Ugelvik Kanestrøm
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Mottakere:
ARKITEKTENE BBW AS

Kopi til:
MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
GJESTESTOVA AS
NORSK HEISKONTROLL AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 14.06.21. Søknaden er komplettert 26.10.21.

Driftstillatelse for heis gis på grunnlag av dokumentasjon registrert i Nireg.

Drifts og vedlikehold av tekniske installasjoner må skje i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-9 og byggteknisk forskrift § 16-1. Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for at anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i sak BYGG-20/00339 og 2016/3152.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: www.molde.kommune.no Telefon: 71 11 10 00
Rådhusplassen 1, 6413 Molde postmottak@molde.kommune.no Org.nr: 921 221 967

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00339-20	Gudrun Holm	14.08.2020

Øvre veg 12 B, midlertidig brukstillatelse i forbindelse med riving av eksisterende bygg, oppføring av nytt leilighetsbygg, samt ombygging av eksisterende bygg gl molde 2016/3152

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	24 / 1236 / 0 / 0
Sakspart:	Jostein Bø
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE BBW AS
Sektormyndighet:	MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
Sektormyndighet:	FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL (Datterselskap)
Sektormyndighet:	STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED
Tiltakshaver:	GJESTESTOVA AS

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for leiligheter i Øvre veg 10 og 12.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Gudrun Holm
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Mottakere:
ARKITEKTENE BBW AS

Kopi til:
GJESTESTOVA AS

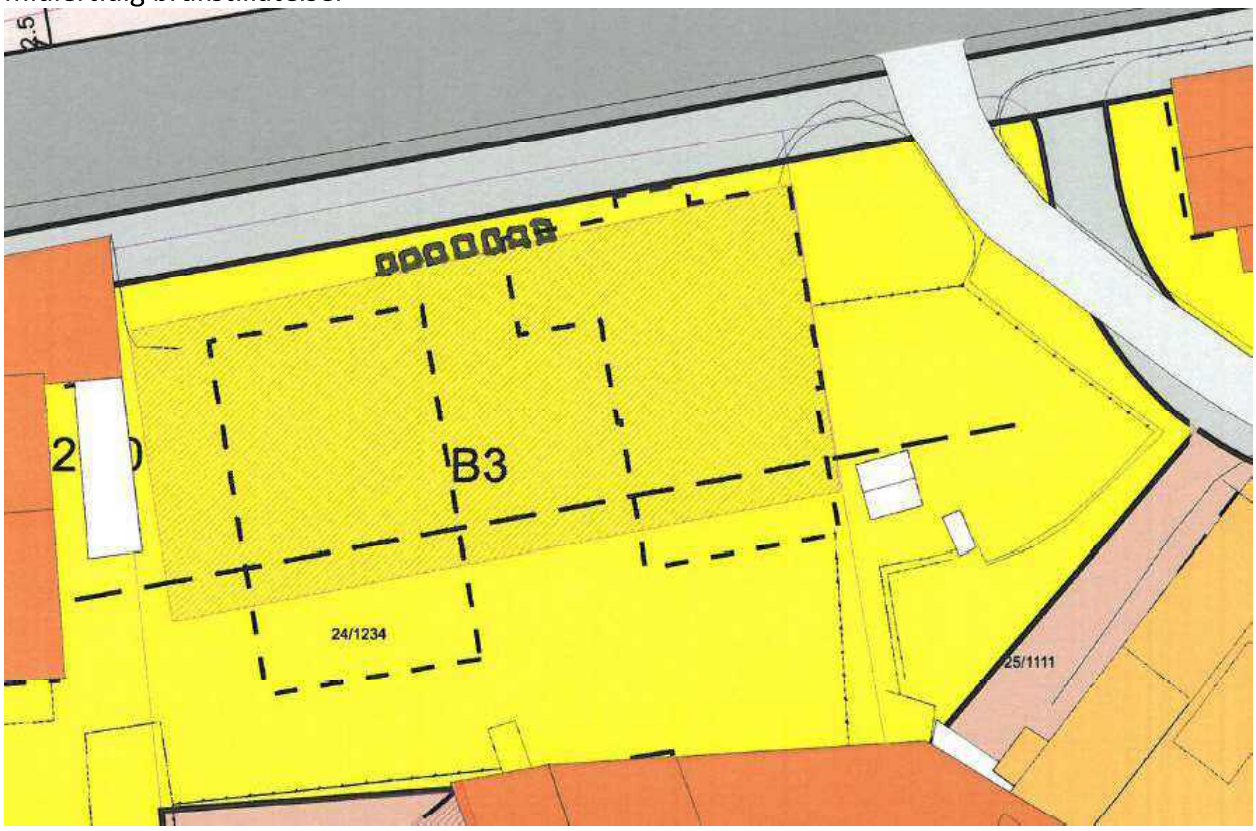
Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Vi mottok søknaden 15.07.2020. Søknaden var komplett.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for leilighetene i Øvre veg 10 – 12.

Man skal ikke benytte søppelhåndteringsanlegget, men vil benytte søppeldunker som skal plasseres mot fasadelivet i nord. Det orienteres om at man arbeider videre med en permanent søppelhåndteringsløsning. Kommunen legger dette til grunn ved behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse.



Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde

www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no

Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

- Asfalteringsarbeid.
- Oppussing av plen mot sør.
- Eventuell permanent søppelhåndteringsløsning.

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.01.2021.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Bygg- og anleggsavfall
Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

Tilsyn
Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde. I tillegg til kontrollrapporten ønsker vi innmålingsdata i digital format til vedlikehold av kommunens kartbaser.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Postadresse: www.molde.kommune.no Telefon: 71 11 10 00
Rådhusplassen 1, 6413 Molde postmottak@molde.kommune.no Org.nr: 921 221 967

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

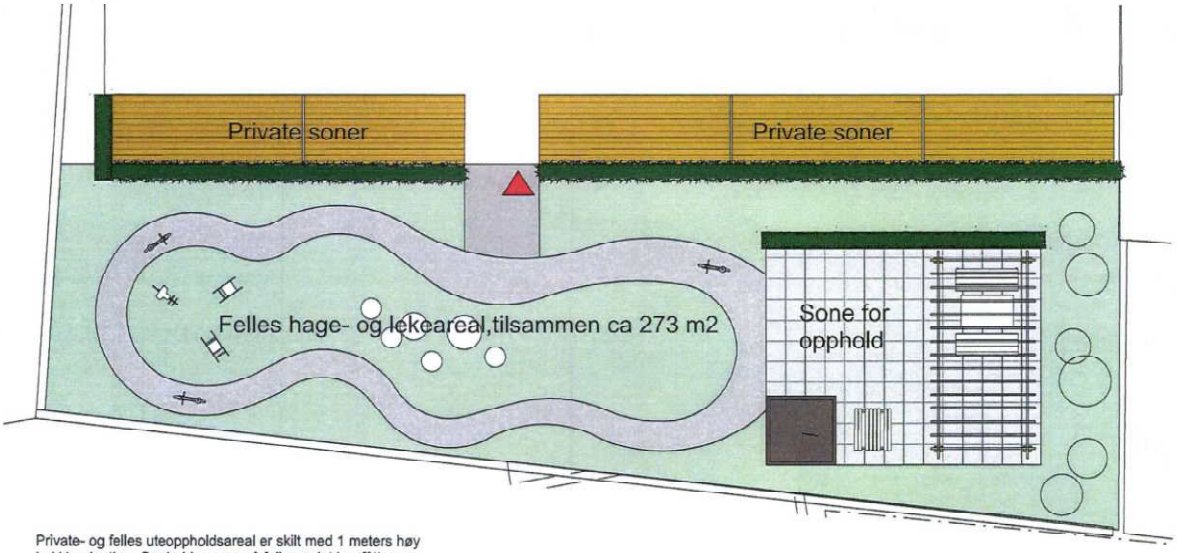
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: www.molde.kommune.no Telefon: 71 11 10 00
Rådhusplassen 1, 6413 Molde postmottak@molde.kommune.no Org.nr: 921 221 967

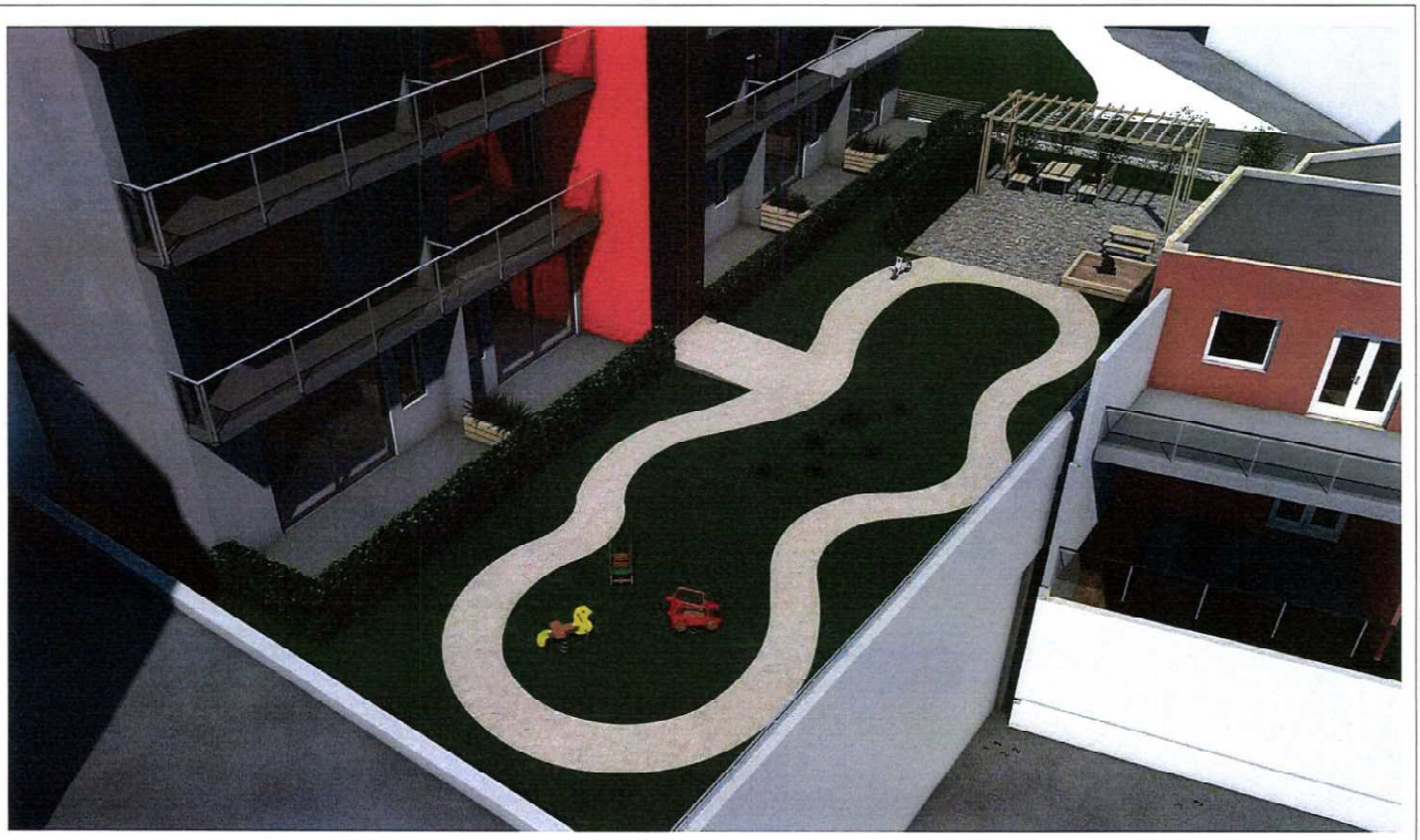




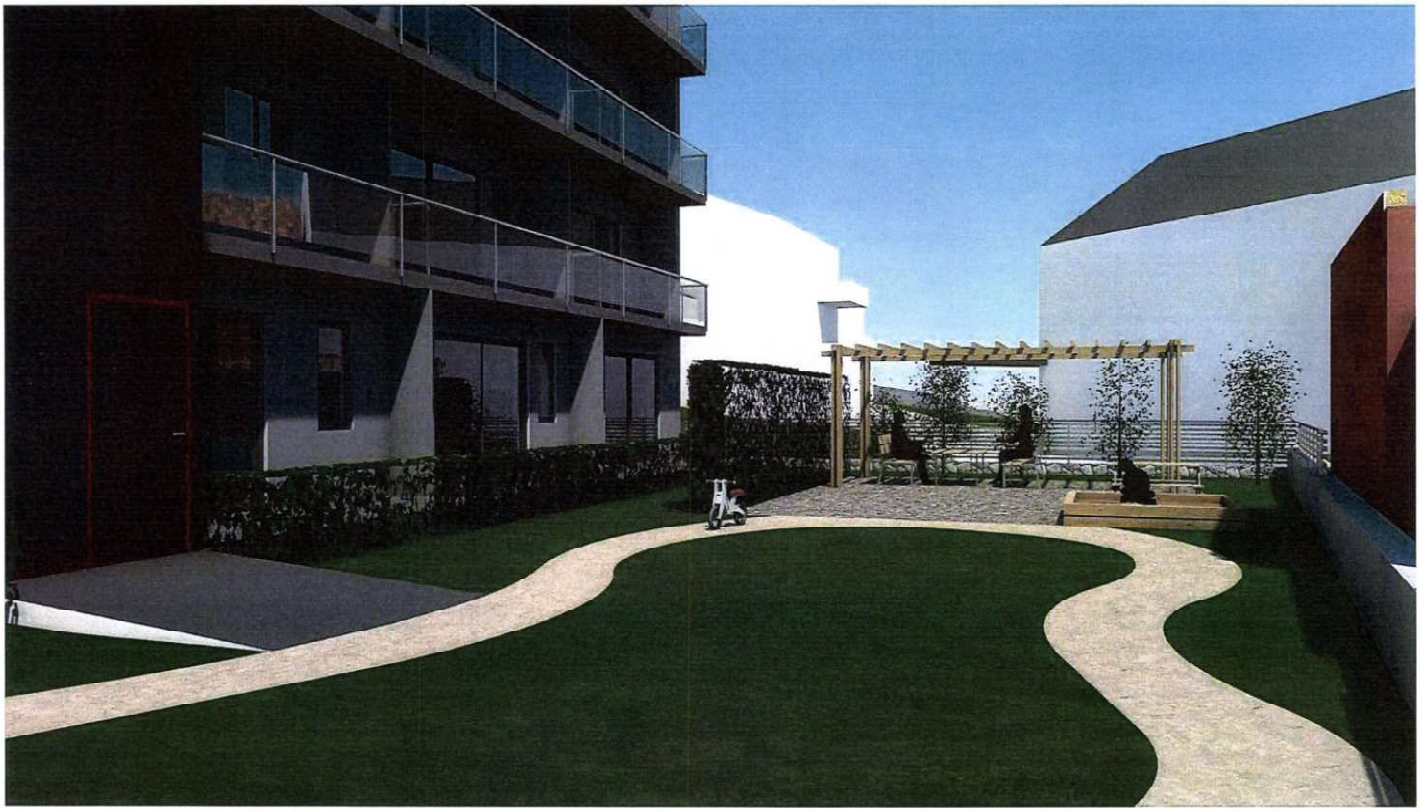
Private- og felles uteoppholdsareal er skilt med 1 meters høy hekkbeplanting. Oppholdssonen på fellesarealet har fått en ytterligere skjemring med en hekk på ca.1,8 m. For å skape en luftigere situasjon er denne trekt noe unna de private arealene. For å skape et bedre bomiljø er det valgt grønn beplantning som skjerming fremfor tette vegger.

Sonen for felles opphold er ellers vist med et fast dekke, en mulig pergola, sitteplasser, samt sandkasse og bord for barn. Den øvrige delen av hagen er ikke tilrettelagt for opphold med benker og bord, men har fått en "sti" av fast dekke (betongheller) som feks kan benyttes til å kjøre trehjulssykkel på eller lignende. I tillegg er det planlagt noe beplantnig og mindre lekeapparater (vipperfigurer) for barn lengst vest.

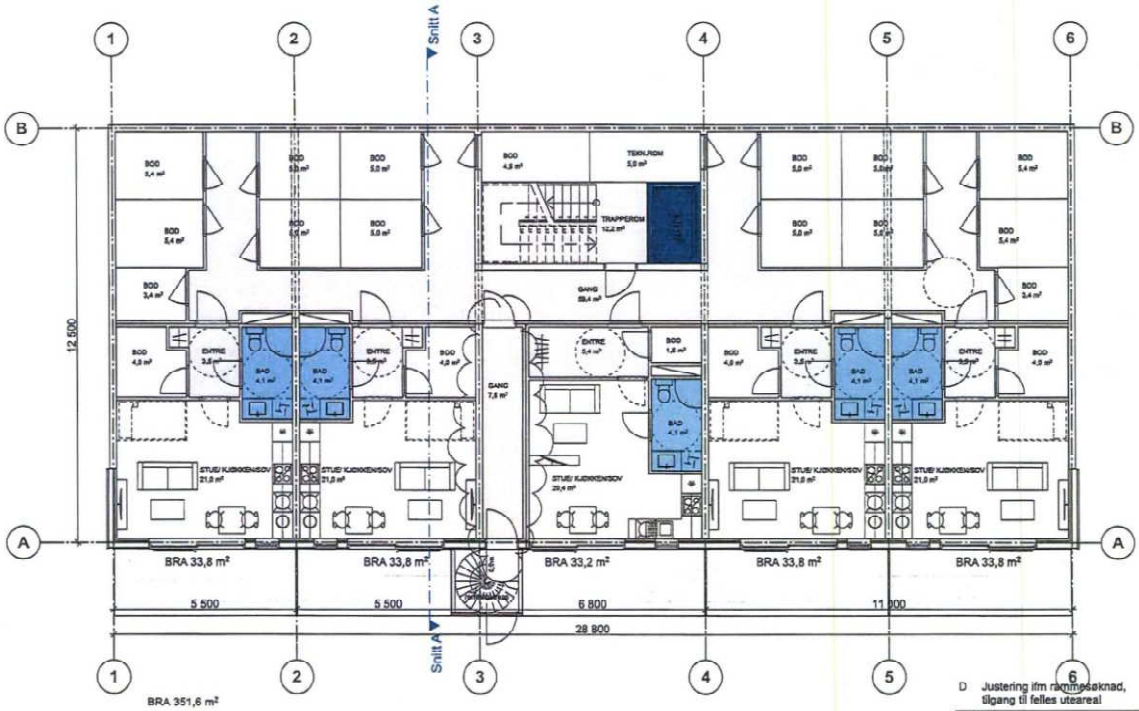
Gjestestova - Øvre veg Plan for lek- og uteoppholdsareal	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	Arkitektene bbw	FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
		#GNR/BNR	201573	12.02.18	HBF	KB	1:100		A	20.02	



SKJEMA / DETALJ	TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Illustrasjon uteoppholdsareal	12.02.18	HBF	KB	1:2,39		20.04
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR.		MÅL		
		201573		mm		



SKJEMA / DETALJ	TEGNET DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
Illustrasjon uteoppholdsareal	12.02.18	HBF	KB	1:2,42		20.03
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR.		MÅL		
		201573		mm		



BRA 351,6 m²
BTA 376,3 m²

D	Justering ifm rammesøknad, tilgang til felles uteareal	05.09.17 KB
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Justering planløsning.	03.04.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

Gjestestova AS

ØVRE VEG - PLAN KJELLER

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1108 24/1216 24/1234 24/1238	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL MPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 20 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

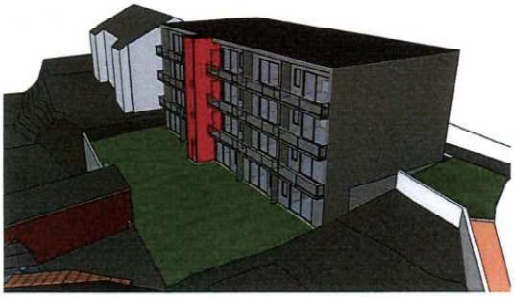
FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.02	D

	eks. BRA	nytt BRA	total BRA	eks. BTA	nytt BTA	total BTA
Gjestestova - Romsdalsgata 5						
underkjeller	189	0	189	213	0	213
kjeller	726	0	726	750	0	750
1.etasje - 3 bruksenheter, næring	462	74	536	500	63	563
2.etasje - 9 bruksenheter	528	40	568	656	19	675
3.etasje - 8 bruksenheter	419	41	460	487	85	572
4.etasje - 6 bruksenheter	296	29	325	361	24	385
loft	83	0	83			
TOTALT	2703	184	2887	2967	191	3158

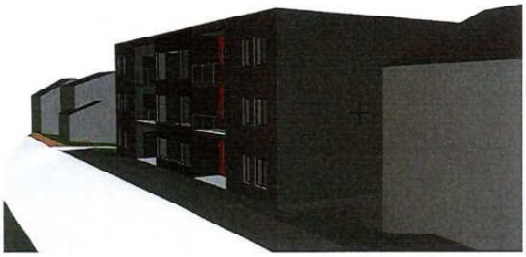
Øvre veg 10/12						
kjeller - 5 bruksenheter		351,6			376,3	
1.etasje - 5 bruksenheter		305,6			400,2	
2.etasje - 5 bruksenheter		305,6			400,2	
3.etasje - 5 bruksenheter		305,6			400,2	
TOTALT		1268,4			1576,9	

	Eks BYA	Ny BYA	Tomteareal		Grad utnytting	
Gjestestova - Romsdalsgata 5	706					
Øvre veg 10/12	297,8	400,2	781		51,20 %	

Arkitektkontoret BBW AS
19.05.17







B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

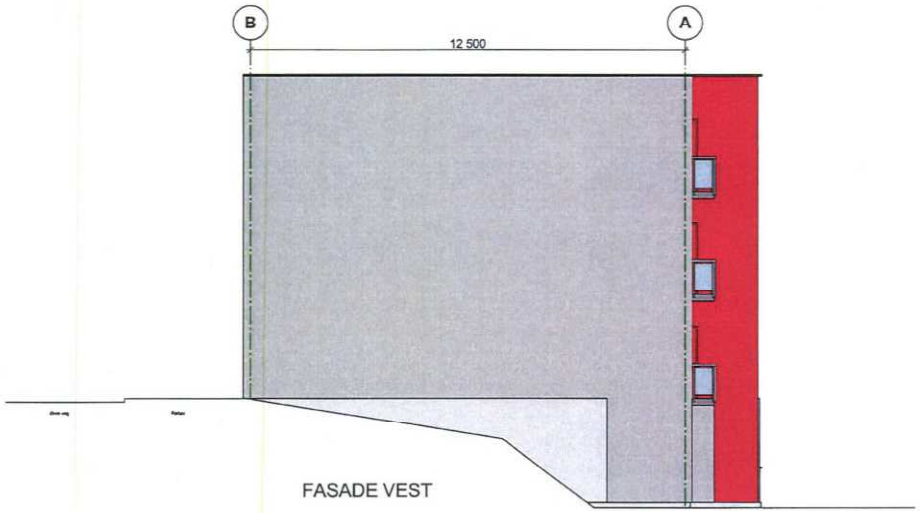
Gjestestova AS

ØVRE VEG
3D ILLUSTRASJON

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	18.01.17	KB/SH	KB	

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULBUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.15	B



FASADE VEST

B	Justering planløsning.	03.04.17
		SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17
		SH
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

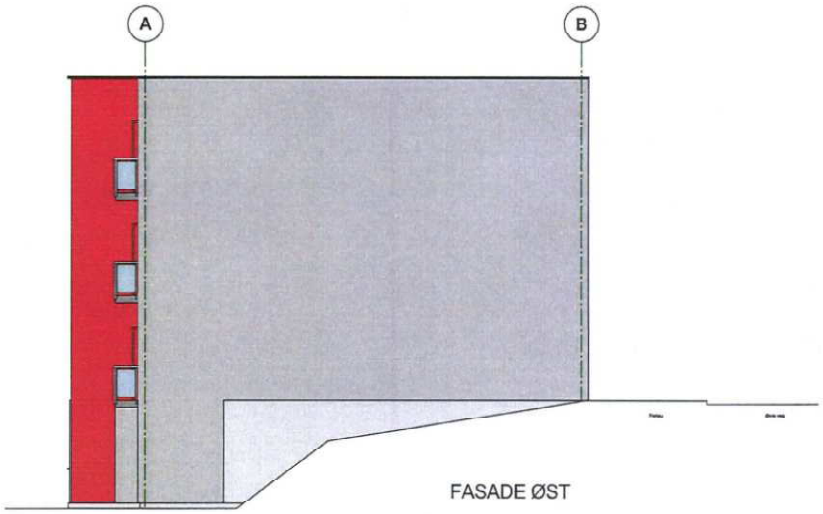
Gjestestova AS

ØVRE VEG - FASADE VEST

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	23/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

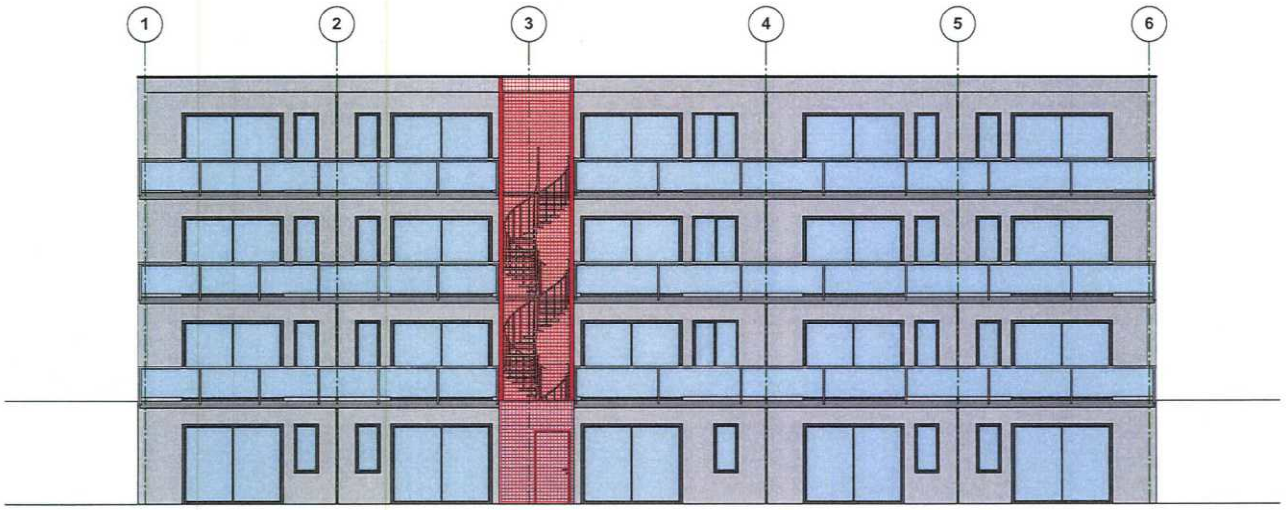
FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.14	B



FASADE ØST

NR	REV. GJELDER	DATO / SIGN
B	Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17 SH

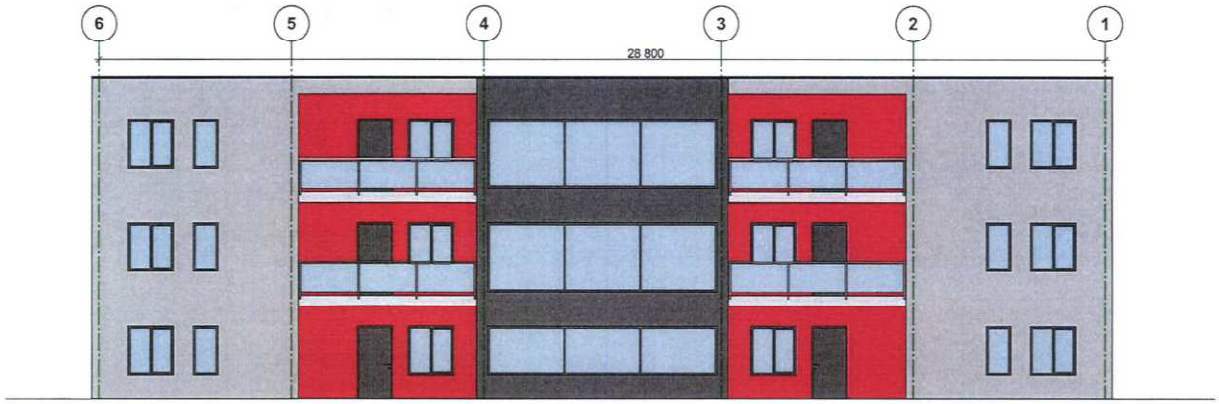
Gjestestova AS	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK		FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
ØVRE VEG - FASADE ØST	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1215 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NPA JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE TLF: 71 24 02 50 | post@bbw.no | www.bbw.no	A	27.13	B



FASADE SØR

NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN
B	Justering planløsning.	03.04.17
		SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17
		SH

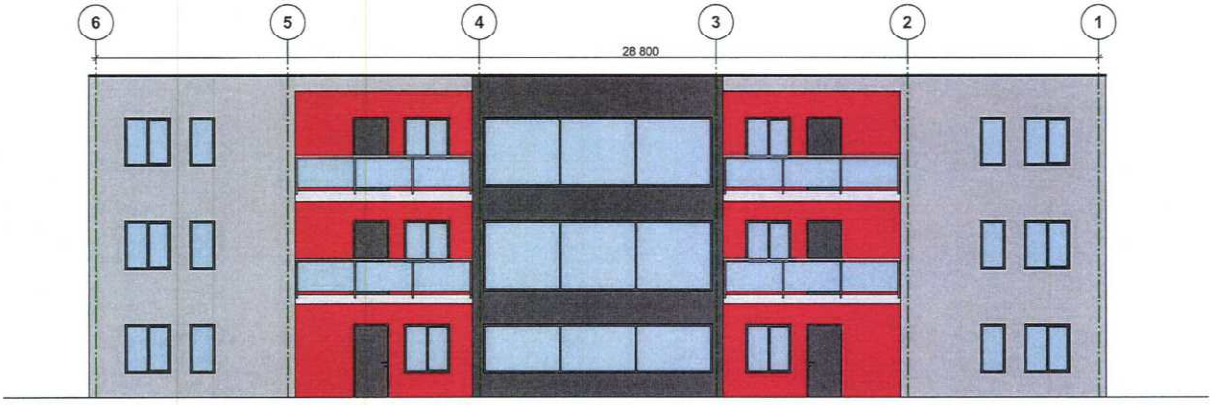
Gjestestova AS ØVRE VEG - FASADE SØR	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NPA JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE TLF: 71 24 02 80 | post@bbw.no | www.bbw.no	FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100		A	27.12	B



FASADE NORD

NR	REV. GJELDER	DATO / SIGN
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17 SH

Gjestestova AS ØVRE VEG - FASADE NORD	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NPA JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no	FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1218 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100		A	27.11	C



FASADE NORD

C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

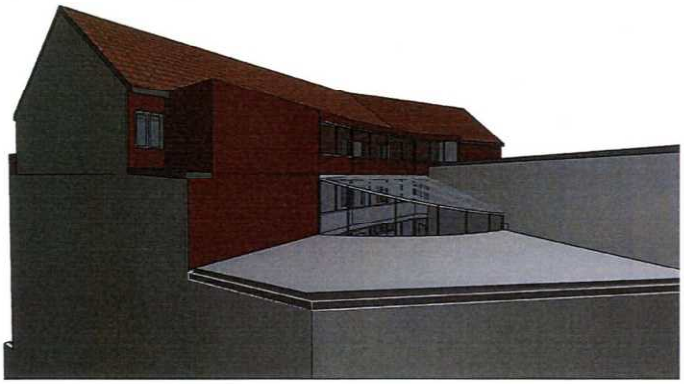
Gjestestova AS

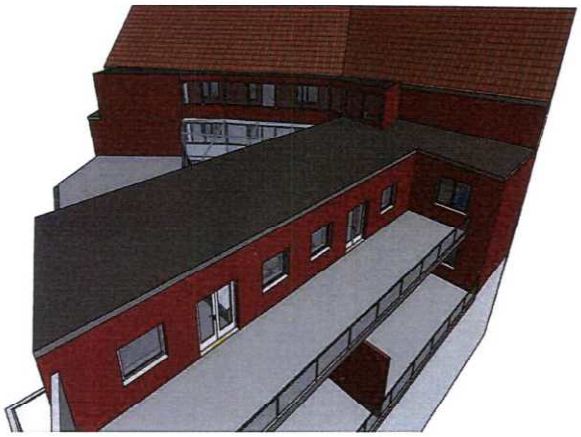
ØVRE VEG - FASADE NORD

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	23/1109 24/1215 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.11	C





C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
R	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

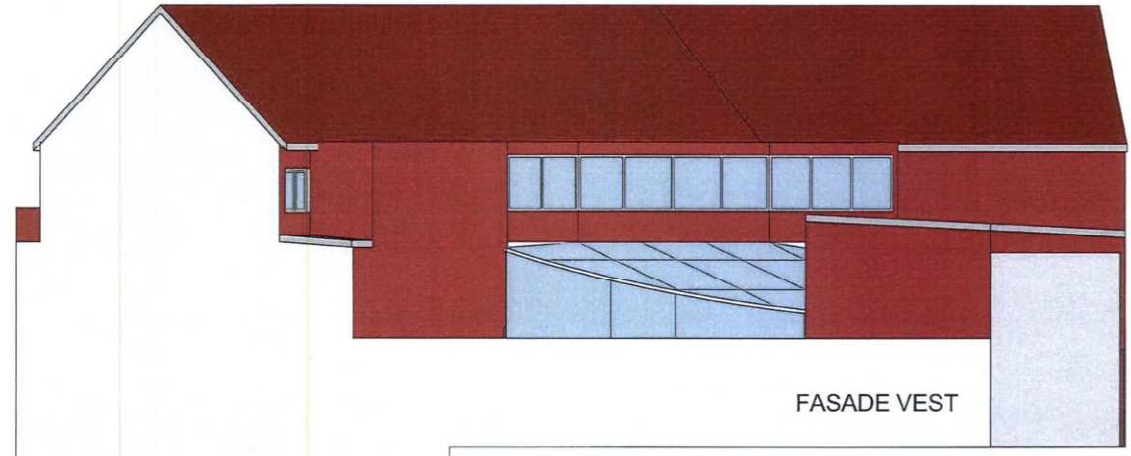
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
3D ILLUSTRASJON

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	10.01.17	KB/SH	KB	

ARKITEKTKONTORET RBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@rbw.no | www.rbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.05	C



FASADE VEST

NR	REV. GJELDER	DATO	SIGN
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17	KB
B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17	SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17	SH

Gjestestova AS GJESTESTOVA FASADE VEST	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NPA JULBUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no	FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100		A	27.04	C



FASADE ØST

C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

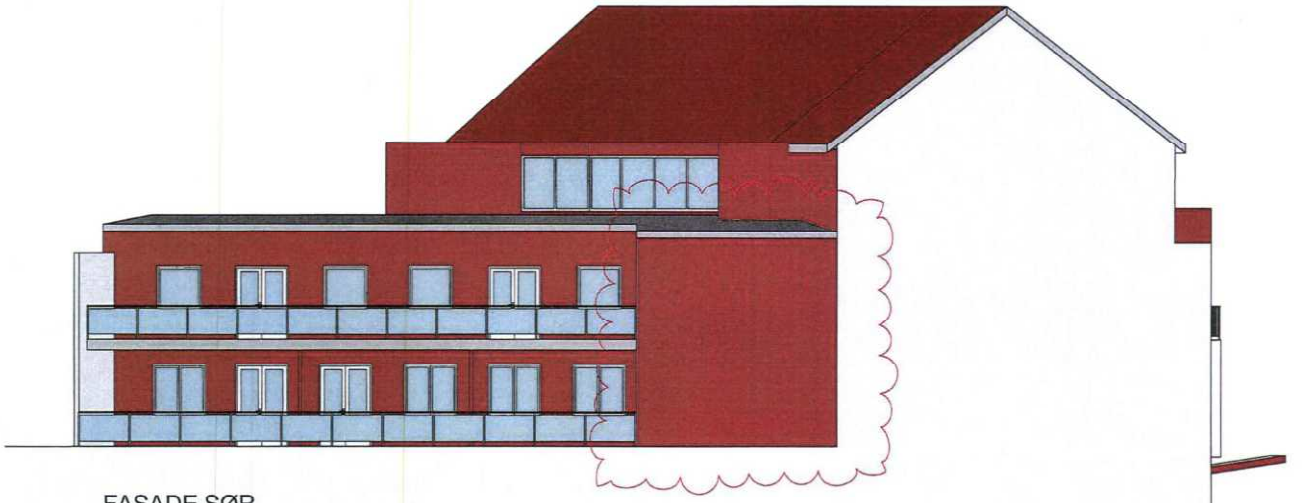
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
FASADE ØST

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

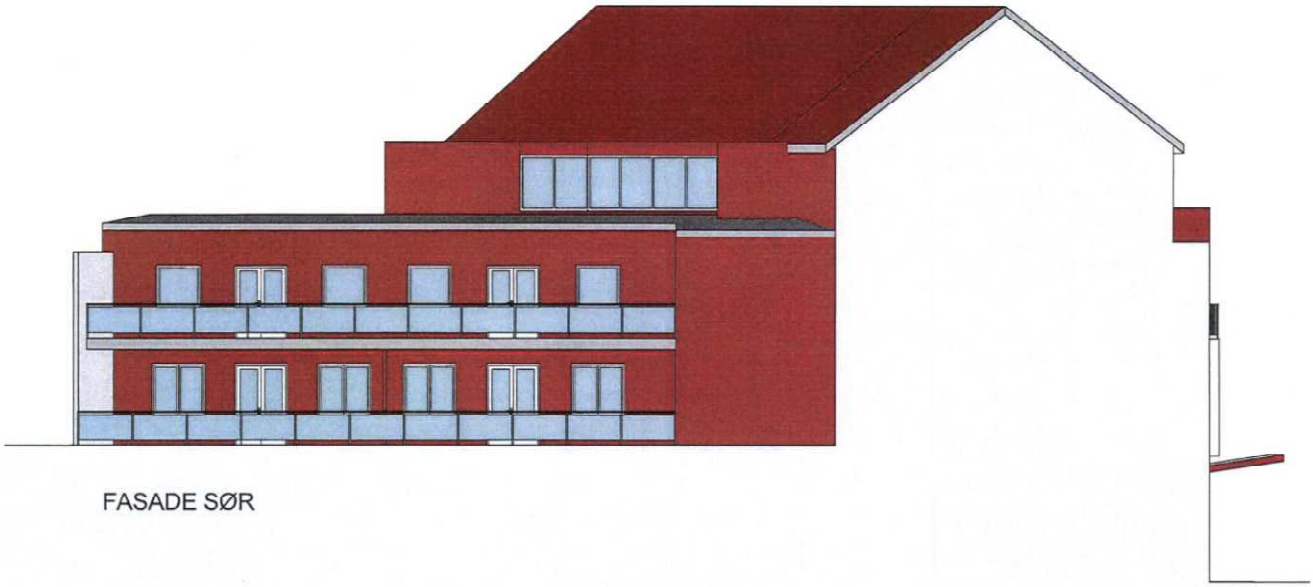
FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.03	C



FASADE SØR

NR	REV. GJELDER	DATO / SIGN
D	Justering yttervegg etter endring planløsning 2.ets	31.08.17 SH
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB

Gjestestova AS GJESTESTOVA FASADE SØR	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL MPA JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE TLF: 71 24 03 80 | post@bbw.no | www.bbw.no	FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1215 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100		A	27.02	D



FASADE SØR

NR	REV. GJELDER	DATO / SIGN
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17 SH

Gjestestova AS	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK		FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
GJESTESTOVA FASADE SØR	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201674	30.09.16	KB/SH	KB	1:100	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL MPA JULSUNDVEGEN 4	6412 MOLDE TLF: 71 24 62 60	A	27.02	C



FASADE NORD

NR	REV. GJELDER	DATO	SIGN
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17	KB
B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17	SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17	SH

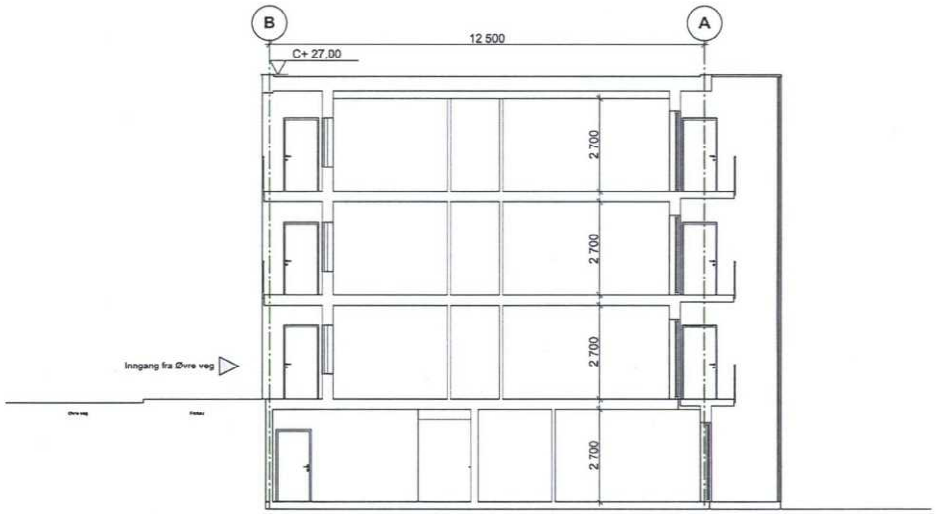
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
FASADE NORD

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL MPA
JULSUNDVEIEN 4 | 6413 MOLDE
TLF: 71 24 02 80 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	27.01	C



D	Målsetting høyde	31.08.17
		SH
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17
		KB
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

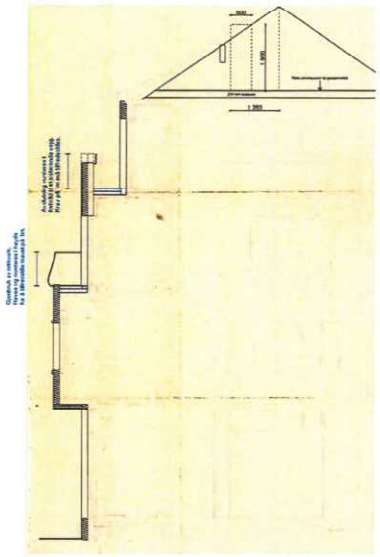
Gjestestova AS

ØVRE VEG - SNITT A

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1215 24/1234 24/1238	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	26.11	D



C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Justering ihht brannkonsept og justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

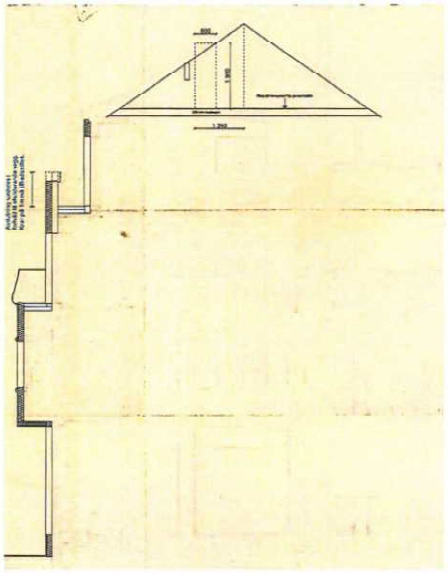
Gjestestova AS

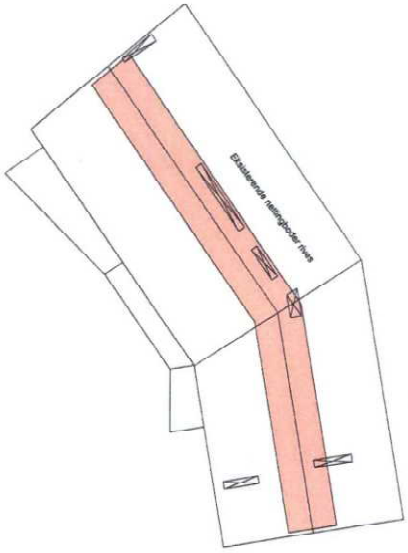
GJESTESTOVA
Prinsippskisse av etterisolering

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	26.01	C





ESTIMERT EKS. BRA 83 m²

BTA for loft ikke utregnet

C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

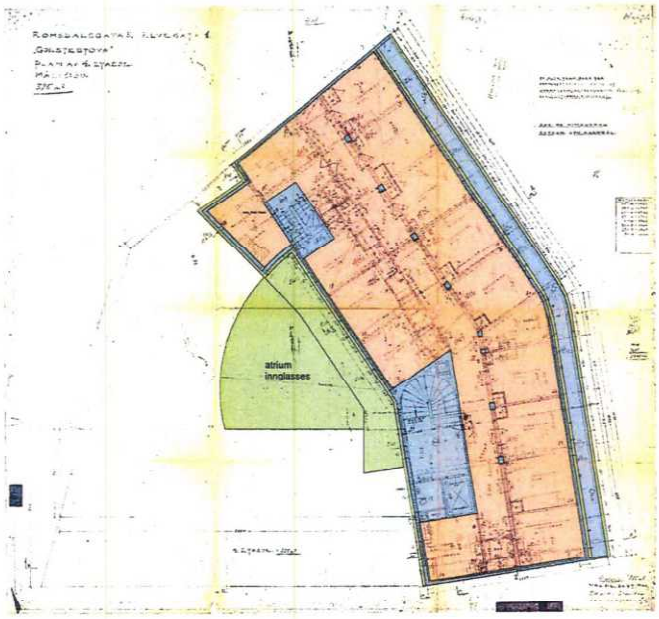
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
PLAN LOFT

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100/200

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 56 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.51	C



EKSISTERENDE,
FLIKKES OG OVERFLATEBEHANDLES

RIVES OG BYGGES NYTT

NYTT, PÅFORING OG UTFORING

NR	REV. GJELDER	DATO / SIGN

Gjestestova AS

GJESTESTOVA
OVERSIKT 4.ETASJE

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	28.03.17	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL, NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
Å	21.42	



TOTAL BTA 385 m² EKS. BTA: 361m² NYTT BTA: 24m²

TOTAL BRA 325 m² EKS. BRA 296 m² NYTT BRA 29 m²

NR	REV. GJELDER	DATO	SIGN
C	Justering ifm anbudsutsending. og justering planløsning	28.04.17	KB
B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17	SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17	SH

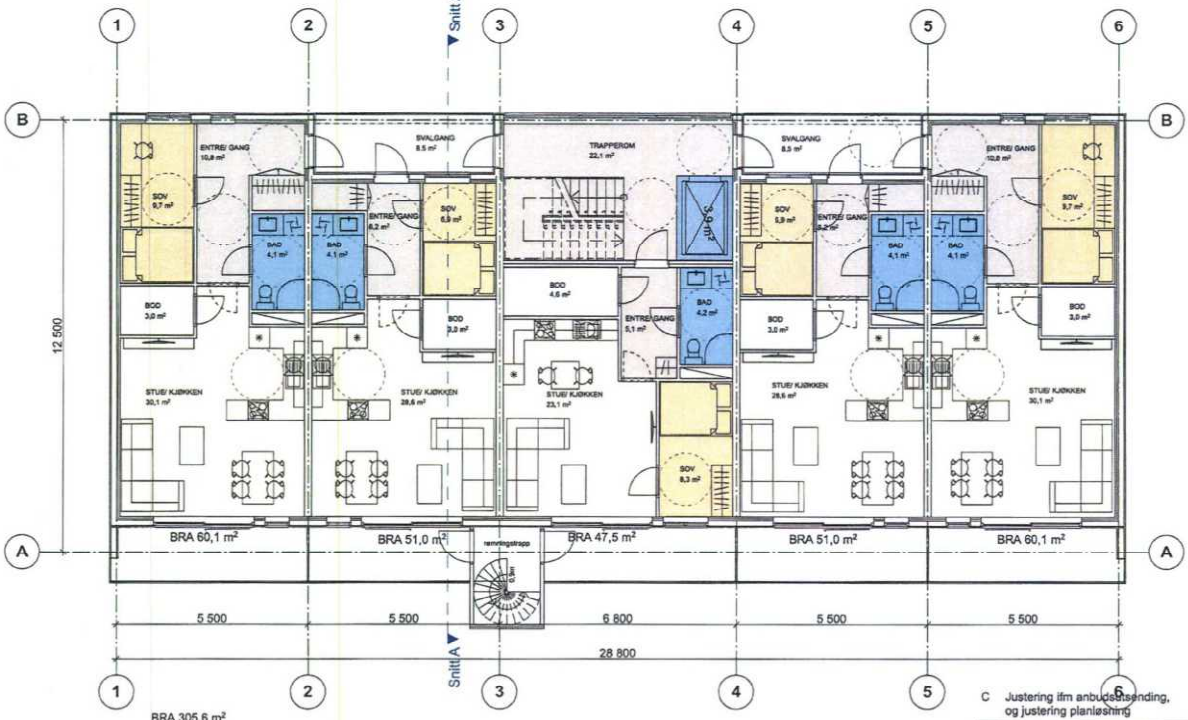
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
PLAN 4.ETASJE

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:200

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 00 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.41	C

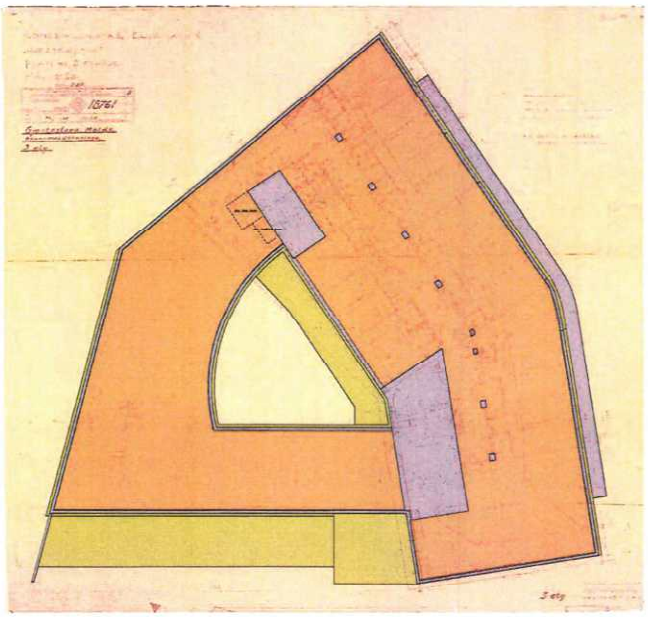


BRA 305,6 m²
BTA 400,2 m²

NR	REV. GJELDER	DATO	SIGN
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17	KB
B	Justering planløsning.	03.04.17	SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17	SH

Gjestestova AS ØVRE VEG - PLAN 3.ETASJE	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK	FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1215 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100	A	21.32	C

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no



EKSISTERENDE,
FLIKKES OG OVERFLATEBEHANDLES

RIVES OG BYGGES NYTT

NYTT, PÅFORING OG UTFORING

NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Gjestestova AS

GJESTESTOVA
OVERSIKT 3.ETASJE

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1215 24/1234 24/1236	201574	28.03.17	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.32	



TOTAL BTA 574 m² EKS. BTA: 487m² NYTT BTA: 85m²

TOTAL BRA 464 m² EKS. BRA: 419m² NYTT BRA: 41m²

NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN
D	Justering vegg etter endring av planløsning i 2.ets	31.08.17 KB
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB

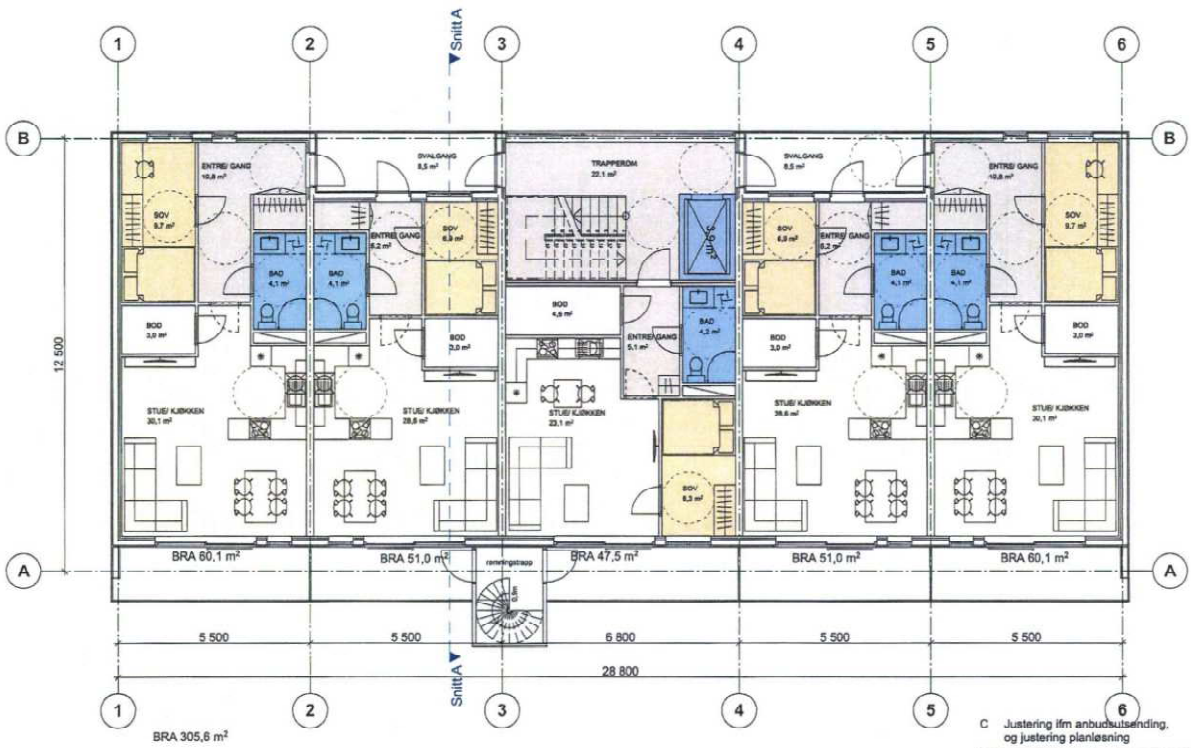
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
PLAN 3.ETASJE

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	23/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:200

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 80 | post@bbw.no | www.bbw.no

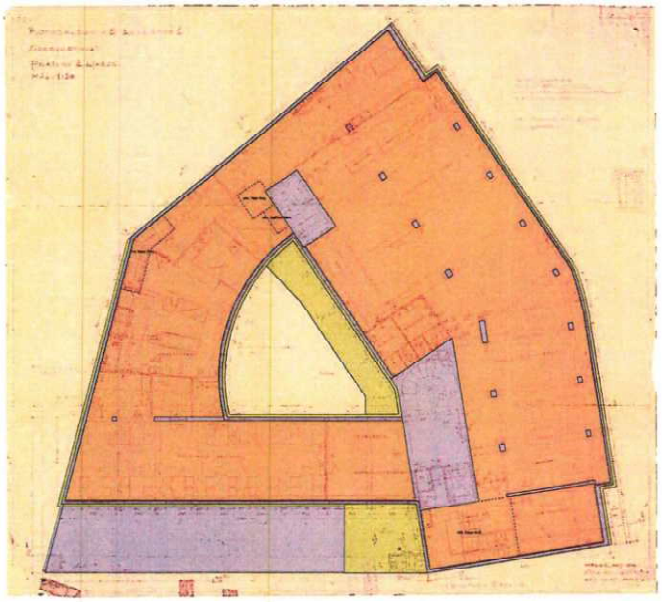
FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.31	D



BRA 305,6 m²
BTA 400,2 m²

C	Justering ifm anbudsutsending. og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

Gjestestova AS	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK		FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
ØVRE VEG - PLAN 2.ETASJE	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1215 24/1234 24/1238	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NPK JULSUNDVEGEN 4	9412 MOLDE TLF: 71 24 02 85	post@bbw.no	www.bbw.no	A	21.22	C



EKSISTERENDE,
FLIKKES OG OVERFLATEBEHANDLES

RIVES OG BYGGES NYTT

NYTT, PÅFORING OG UTFORING

NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

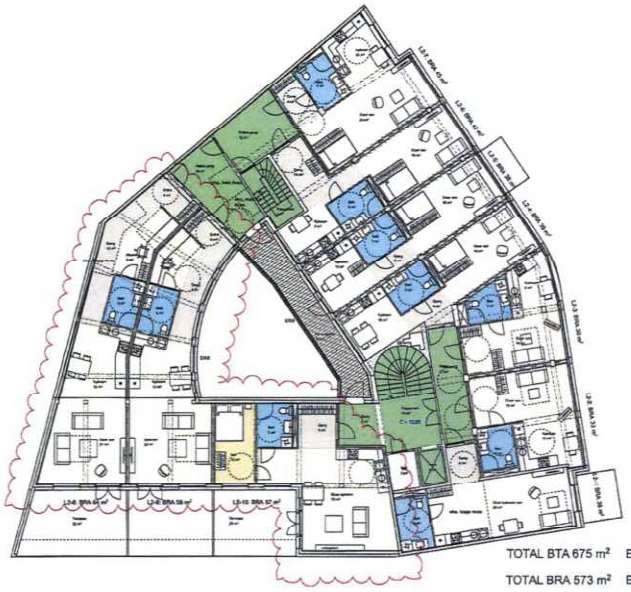
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
OVERSIKT 2.ETASJE

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	28.03.17	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEIEN 4 | 6413 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.22	



TOTAL BTA 675 m² EKS. BTA: 656m² NYTT BTA: 19m²

TOTAL BRA 573 m² EKS. BRA: 528m² NYTT BRA: 40m²

D	Endring planløsning	31.08.17
		SH
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17
		KB
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

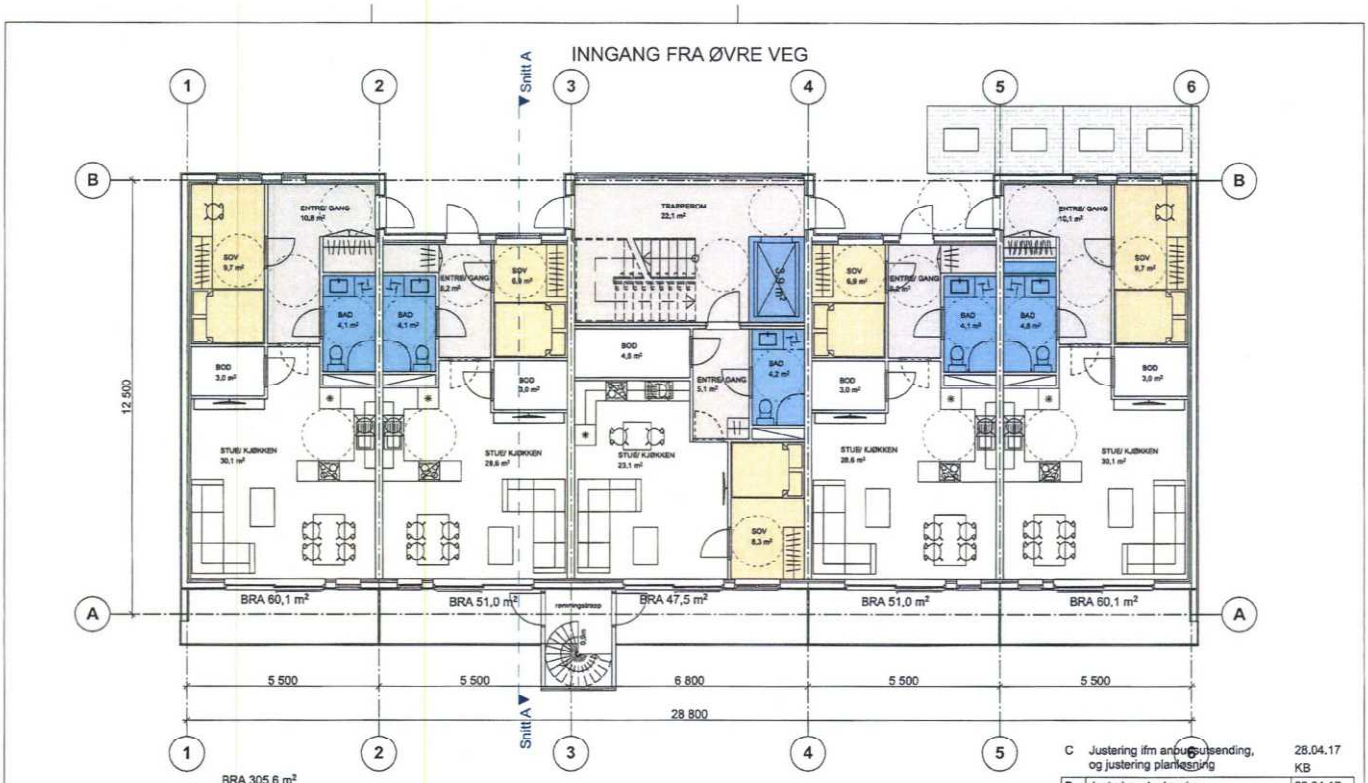
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
PLAN 2.ETASJE

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:200

ARKITEKTKONTORET BDW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bdw.no | www.bdw.no

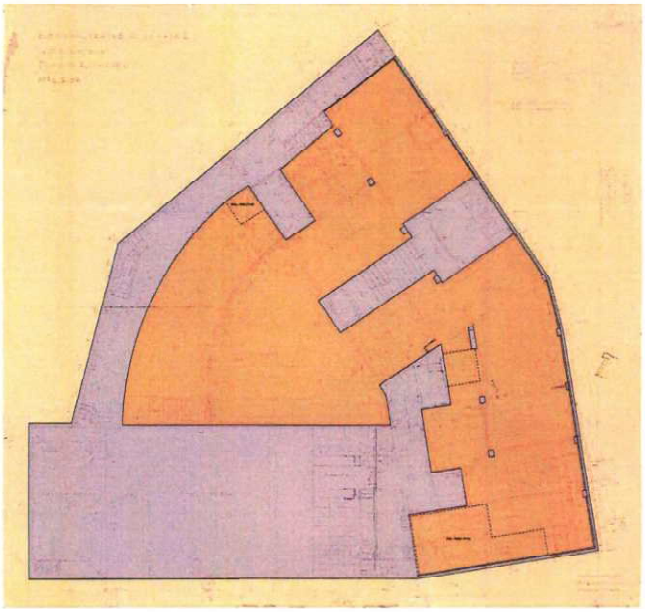
FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.21	D



BRA 305,6 m²
BTA 400,2 m²
BYA 400,2 m²

NR	REV. GJELDER	DATO / SIGN
C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17 SH

Gjestestova AS	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK		FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
ØVRE VEG - PLAN 1.ETASJE	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NPA JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no	A	21.12	C



EKSISTERENDE,
FLIKKES OG OVERFLATEBEHANDLES

RIVES OG BYGGES NYTT

NYTT, PÅFØRING OG UTFØRING

A	Endret omfang av boder	03.05.17
		KB
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

Gjestestova AS

GJESTESTOVA
OVERSIKT 1.ETASJE

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	28.03.17	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 90 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.12	A



TOTAL BTA 563 m² EKS. BTA: 500m² NYTT BTA: 63m²

TOTAL BRA 536 m² EKS. BRA: 462m² NYTT BRA: 74m²

EKS. BYA 706 m²

C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

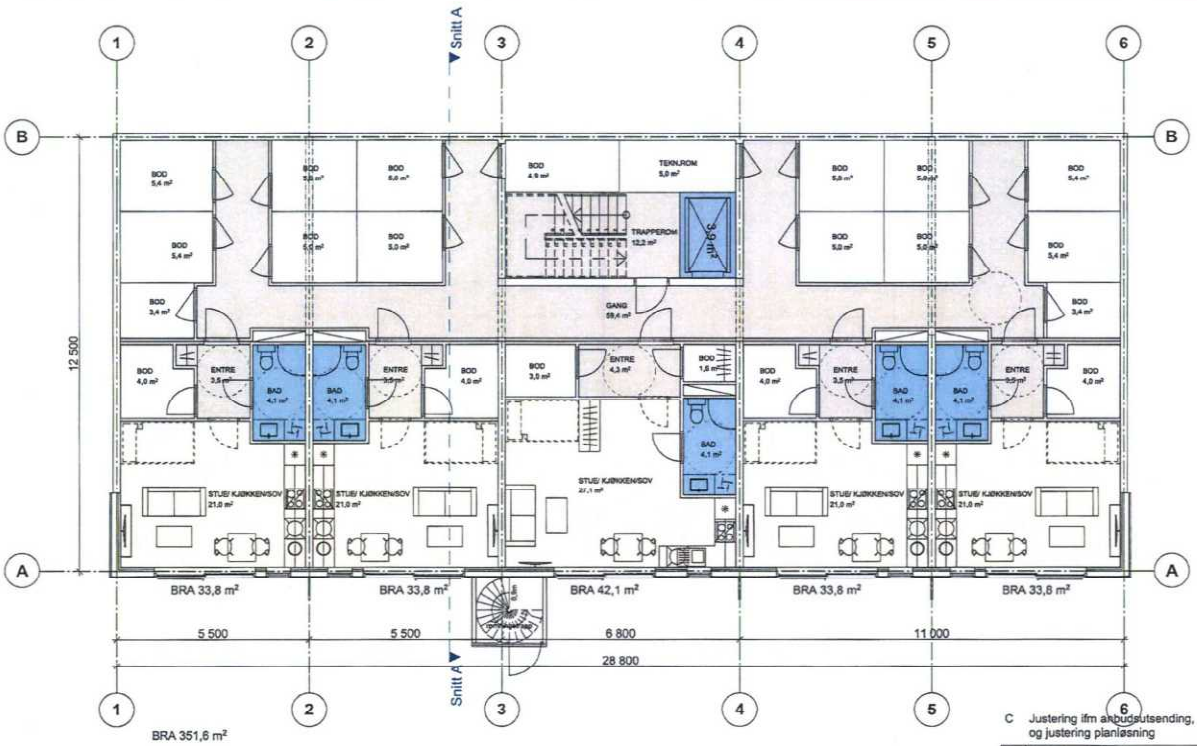
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
PLAN 1.ETASJE

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	23/1109 24/1215 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:200

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 82 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF. A | TEGNING NR. 21.11 | REV. NR. C



BRA 351,6 m²
BTA 376,3 m²

C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

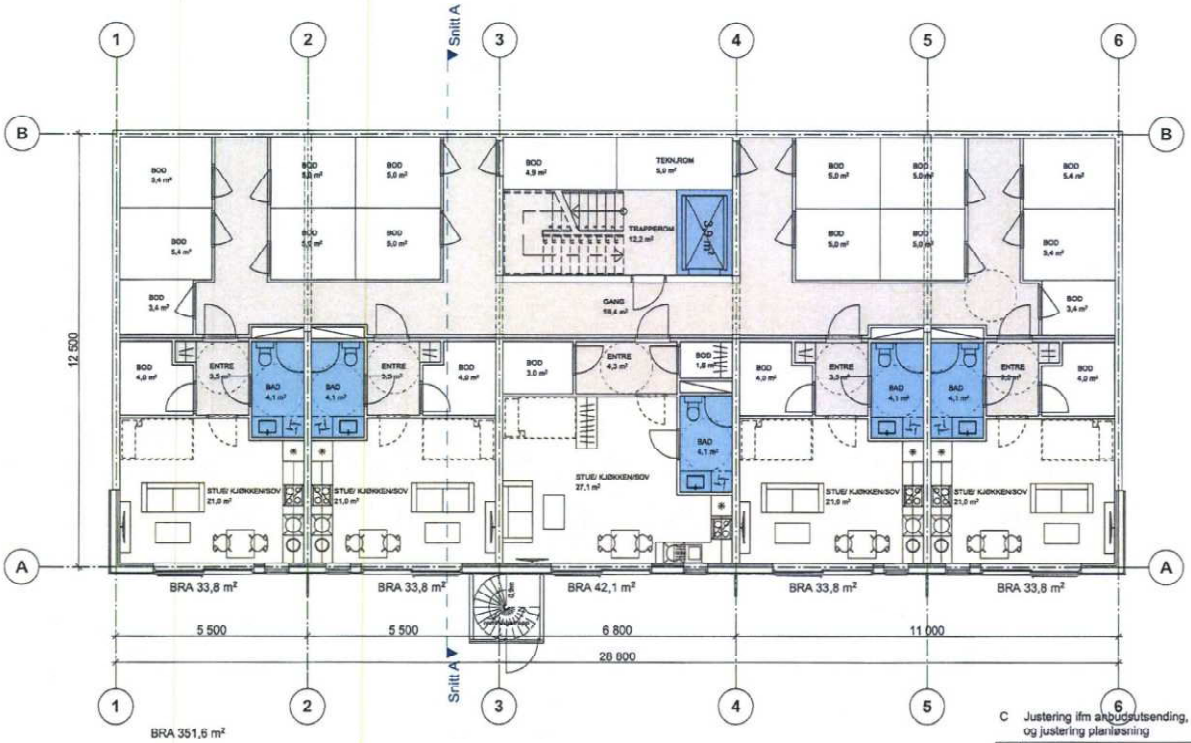
Gjestestova AS

ØVRE VEG - PLAN KJELLER

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	35/1109 24/1215 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100

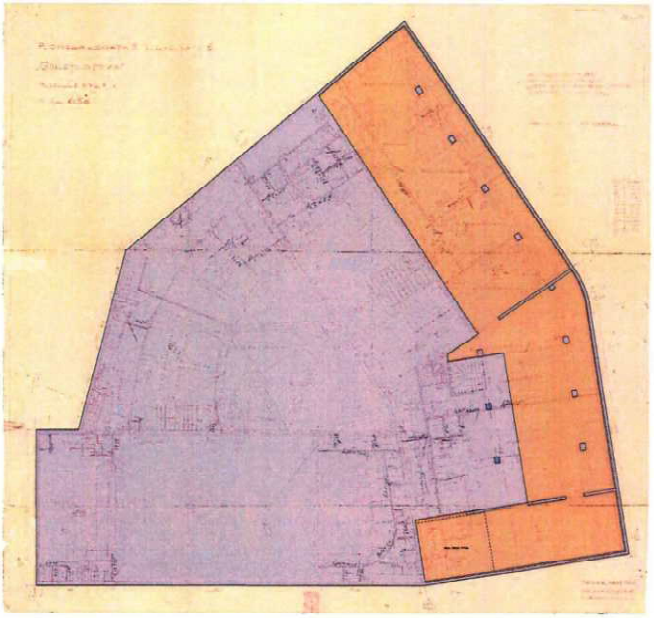
ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 80 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.02	C



C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Lagt til heis, endret planløsning. Justering ihht brannkonsept	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

Gjestestova AS	ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK		FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
ØVRE VEG - PLAN KJELLER	Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 5413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:100	ARKITEKTKONTORET BBW AS ARKITEKTER MNAL NPA JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE TLF: 71 24 82 60 | post@bbw.no | www.bbw.no	A	21.02	C



EKSISTERENDE,
FLIKKES OG OVERFLATEBEHANDLES

RIVES OG BYGGES NYTT

NYTT, PÅFORING OG UTFORING

A	Endret omfang av boder	03.05.17
		KB
NR	REV. GJELDER	DATO
		SIGN

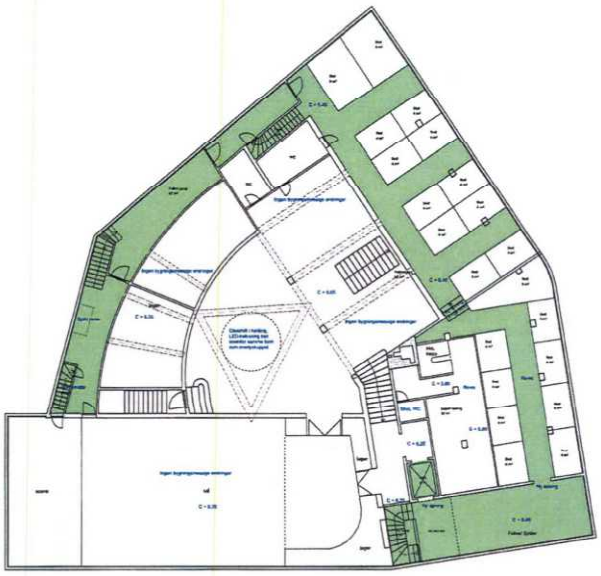
Gjestestova AS

GJESTESTOVA
OVERSIKT KJELLER

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	25/1109 24/1216 24/1234 24/1236	201574	28.03.17	KB/SH	KB	1:100

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL NPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 02 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.02	A



EKS. BTA 750 m²
EKS. BRA 726 m²

C	Justering ifm anbudsutsending, og justering planløsning	28.04.17 KB
B	Endring ihht brannkonsept. Justering planløsning.	03.04.17 SH
A	Endring svalgang ihht brannkonsept.	10.01.17 SH
NR	REV. GJELDER	DATO SIGN

Gjestestova AS

GJESTESTOVA
PLAN KJELLER

ADRESSE	GNR/BNR	PROSJEKTNR.	DATO	TEGNET AV	KONTROLL	MÅLESTOKK
Romsdalsgata 5 Øvre veg 10/12 6413 Molde	26/1109 24/1215 24/1234 24/1236	201574	30.09.16	KB/SH	KB	1:200

ARKITEKTKONTORET BBW AS
ARKITEKTER MNAL MPA
JULSUNDVEGEN 4 | 6412 MOLDE
TLF: 71 24 62 60 | post@bbw.no | www.bbw.no

FAGREF.	TEGNING NR.	REV. NR.
A	21.01	C

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Saksbehandler: GUDRUNH

Driftstillatelse for heis

Etter plan- og bygningslovens § 21-10

Vår ref	Løpenr
2016/3152	32853/2019

Byggested
Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5, 6413 MOLDE

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	1109		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Arkitektkontoret BBW AS Julsundvegen 4 6412 MOLDE	Gjestestova AS Fløtmannsgata 2 6413 MOLDE

Vedtak/tillatelse	Vedtak dato	Vedtak nr
Dispensasjon og rammetillatelse	26.09.17	PUU 51/17
Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen	03.10.17	DS 17/351
Igangsettingstillatelse til riving	18.12.17	DS 17/481
Opphevelse av kommunens vedtak og nytt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse	06.03.18	PUU 17/18
Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen	12.03.18	DS 18/127
Igangsettingstillatelse for rivearbeider	12.03.18	DS 18/129
Fravik fra byggteknisk forskrift og igangsettingstillatelse	23.03.18	DS 18/151
Dispensasjon fra plan og byggteknisk forskrift	18.09.18	PUU 68/18
Dispensasjon og igangsettingstillatelse	27.09.18	DS 18/434
Igangsettingstillatelse for løfteinnretninger	17.12.18	DS 18/573
Dispensasjon og endring av gitt tillatelse	20.05.19	DS 19/238

Spesifikasjon

Tiltakets art
Heis i leilighetsbygg NiNr: 2150268669

Merknader	Driftstillatelsen gis på grunnlag av ferdigmelding datert 03.06.19 og dokumentasjon mottatt 18.06.19. I mottatt dokumentasjon er det bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Drift og vedlikehold av tekniske installasjoner må skje i samsvar med pbl § 29-9 og byggteknisk forskrift § 16-1. Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for at anlegg som er i bruk er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at det utføres vedlikehold, ettersyn, nødvendige reparasjoner og sikkerhetskontroll.

Underskrift

Sted	Dato	For Byggesak og geodata
Molde	18.06.2019	Aleksander Aasen Knudsen Enhetsleder (Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur)

Kopi til	
Norsk Heiskontroll Område 2	Lade alle 65 B, 7041 Trondheim

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/127

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3152-0	Gudrun Holm	25/1109/24/1216/2 4/1234/24/1236	12.03.2018

Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelse for riving av bygg, oppføring av nytt leilighetsbygg, samt ombygging av eksisterende bygg til leiligheter, gnr. 25 bnr. 1109 m.fl. Romsdalsgata 5 og Øvre veg 10-12. Gjestestova AS

Gnr/bnr: 25 / 1109	Byggested: Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5, 6413 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Gjestestova AS
Søknad mottatt: 24.05.17	Dato for etterlysning: 16.08.17
Komplett/klar for behandling: 13.02.18	Grad av utnytting (% BYA eller U-grad): -
Tiltakets BRA: nytt 184 m^2 – Romsdalsgata 5 Nytt 1268 m^2 – Øvre veg 10-12	Tiltakets BYA: 400 m^2 – Øvre veg 10-12. Romsdalsgata 5 er uendret.

Tilknytning til vann: offentlig	Tilknytning til veg: offentlig
Tilknytning til avløp: offentlig	Overvann: avløp

Med henvisning til plan- og utviklingsutvalget sitt vedtak i sak PUU 17/18 den 06.03.18 fastsetter Byggesak og geodata følgende tekniske og formelle betingelser til rammetillatelsen:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

2. Tegninger/foto, beskrivelser, kart m.v. som legges til grunn for tillatelsen ligger vedlagt.

3. Vilkår i vedtak PUU 17/18 knyttet til ferdigstillelse av uteareal, siktforhold for naboeiendommens adkomst, samt krav til fortau må etterkommes.

4. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. For plassering gjelder toleransegrenser for områdetype 1, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Denne tillatelsen og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Igangsettingstillatelse
Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring for ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Kapasitetsvurdering/Tilknytningstillatelse fra Molde Vann og Avløp KF.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Aleksander Aasen Knudsen
Enhetsleder

Gudrun Holm

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg

1	Kart og tegninger del 1
2	Kart og tegninger del 2

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/129

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3152-0	Gudrun Holm	25/1109/24/1216/24/1234/24/1236	12.03.2018

Igangsettingstillatelse til riving i Romsdalsgata 5, gnr. 25 bnr. 1109 m.fl. Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5. Gjestestova AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 1109	Byggested: Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5, 6413 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Gjestestova AS
Søknad mottatt: 02.11.17	Dato for etterlysning: -

Tiltakets art
Det er tidligere blitt gitt dispensasjon og rammetillatelse for riving og oppføring av nytt leilighetsbygg og ombygging av eksisterende bygg til leiligheter. Det opprinnelige vedtak ble påklaget og klagen ble behandlet ved at opprinnelig vedtak ble opphevet og plan- og utviklingsutvalget fattet et nytt vedtak om rammetillatelse og dispensasjon.

Tidligere vedtak i saken
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 26.09.17 i sak PUU 51/17
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 03.10.17 i sak DS 17/351.
- Igangsettingstillatelse til riving i Romsdalsgata 5 er gitt den 18.12.17 i sak DS 17/481.
- Opphevelse av kommunens vedtak og nytt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 06.03.18 i sak PUU 17/18.
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/127.

Innkomne uttalelser og merknader:
Pantehaver har samtykket til riving av tiltaket.

KOMMUNENS VURDERING

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse for riving i Romsdalsgata 5 på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Igangsettingstillatelse
Resten av tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring for ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Kapasitetsavklaring/tilknytningstillatelse fra Molde Vann og Avløp KF.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Molde kommune
Rådmannen
Byggesak og geodata

Melding om vedtak PUU 17/18

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3152	Gudrun Holm,	25/1109/24/1216/24/1234/24/1236	12.03.2018

Behandling i plan- og utviklingsutvalget - Klage på dispensasjon og rammetillatelse for riving av bygg, oppføring av nytt leilighetsbygg, samt ombygging av eksisterende bygg, gnr. 25 bnr. 1109 m.fl, Romsdalsgata 5 og Øvre veg 10-12. Gjestestova AS

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 06.03.2018

Vedtak

Plan- og utviklingsutvalget tar klagene til følge og opphever sitt vedtak i sak PUU 51/17 og administrasjonens vedtak om formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen i sak DS 17/351 og igangsettingstillatelse for riving i sak DS 17/481.

Plan- og utviklingsutvalget fatter et nytt vedtak med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon for kommuneplanen for Molde del 1 sitt krav om uteareal og regulert byggegrense mot veg.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 gis det rammetillatelse for ombygging av Romsdalsgata 5, riving og oppføring av nytt bygg i Øvre veg 10-12 på følgende vilkår:

- Skissen til fasade mot Øvre veg som vist i saksframlegget godkjennes. De visuelle kvalitetene etter justeringene fra tiltakshaver i oktober 2017 er tilfredsstillende.

- Utearealet til Øvre veg 10-12 blir utformet i tråd med siste skisse datert 12.02.18, med den endring at hekk på 1,8 meter blir supplert/erstattet med varig gjerde/vegg på 1,8 meter. Utearealet må ferdigstilles før det gis ferdigattest til tiltaket.

- Tilfredsstillende frisikt for gnr. 24 bnr. 1232, Øvre veg 8 må sikres som følge av at tiltaket medfører at denne eiendommen mister nødvendig frisikt mot øst. Eventuelle tiltak må være gjennomført før den delen av tiltaket som påvirker frisikten kan igangsettes.

- Fortau langs Øvre veg må opparbeides i samsvar med Statens Vegvesen sin håndbok nr. 100.

Byggesak og geodata gis myndighet til å fastsette de formelle og tekniske betingelsene i saken.

Begrunnelsen fremgår av enhetsleders vurdering.

Behandling

Leder Roar Beck (H) fremmet på vegne av H, AP, V og FRP følgende alternative forslag til avsnitt 3, første underpunkt:

Skissen til fasade mot Øvre veg som vist i saksframlegget godkjennes. De visuelle kvalitetene etter justeringene fra tiltakshaver i oktober 2017 er tilfredsstillende.

Forklaring for alternativt forslag:
Omsøkt tiltak har 5 felter i fasaden mot Øvre veg og gir en tilstrekkelig oppdeling til at dette ikke fremstår som massivt. Det er gjort noen endringer ift. Tidligere utkast, bl.a. endret gesimskant i tak mot nord, fasaden er brutt opp, endret platekledde felt i fløy mot øst og vest og endring av vindusfelt i felles trapperom.

Denne endringen gir en tilfredsstillende fasade, uten at dette virker som en bakgate og gir en utforming som kan samspille med nåværende og fremtidig utvikling av området. Disse endringene vurderes som innenfor målsettingen og intensjonen i planen.

Votering:

Det ble votert mellom Høyres fremmede alternative fellesforslag til avsnitt 3, første underpunkt og enhetsleders forslag til avsnitt 3, første underpunkt:

Fellesforslaget ble vedtatt med 8 mot 3 (SV, SP, BOR) stemmer.

Resten av enhetsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Møre og Romsdal.** Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til Byggesak og geodata i Molde kommune, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Dokumentet er elektronisk godkjent

Aleksander Aasen Knudsen
Enhetsleder

Gudrun Holm

Kopi til:

Gjestestova AS	Fløtmannsgata 2	6413	MOLDE
Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Postboks 2520	6404	MOLDE
Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset	6404	Molde
Statens Vegvesen Region Midt	postboks 2525	6404	MOLDE

Molde kommune
Rådmannen

Arkiv: 25/1109/24/1216/24/1234/2
4/1236
Saksmappe: 2016/3152-64
Saksbehandler: Gudrun Holm
Dato: 26.02.2018

Saksframlegg

Klage på dispensasjon og rammetillatelse for riving av bygg, oppføring av nytt leilighetsbygg, samt ombygging av eksisterende bygg, gnr. 25 bnr. 1109 m.fl, Romsdalsgata 5 og Øvre veg 10-12. Gjestestova AS

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
17/18	Plan- og utviklingsutvalget	06.03.2018

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 06.03.2018

Vedtak

Plan- og utviklingsutvalget tar klagene til følge og opphever sitt vedtak i sak PUU 51/17 og administrasjonens vedtak om formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen i sak DS 17/351 og igangsettingstillatelse for riving i sak DS 17/481.

Plan- og utviklingsutvalget fatter et nytt vedtak med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon for kommuneplanen for Molde del 1 sitt krav om uteareal og regulert byggegrense mot veg.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 gis det rammetillatelse for ombygging av Romsdalsgata 5, riving og oppføring av nytt bygg i Øvre veg 10-12 på følgende vilkår:

- Skissen til fasade mot Øvre veg som vist i saksframlegget godkjennes. De visuelle kvalitetene etter justeringene fra tiltakshaver i oktober 2017 er tilfredsstillende.

- Utearealet til Øvre veg 10-12 blir utformet i tråd med siste skisse datert 12.02.18, med den endring at hekk på 1,8 meter blir supplert/erstattet med varig gjerde/vegg på 1,8 meter. Utearealet må ferdigstilles før det gis ferdigattest til tiltaket.

- Tilfredsstillende frisikt for gnr. 24 bnr. 1232, Øvre veg 8 må sikres som følge av at tiltaket medfører at denne eiendommen mister nødvendig frisikt mot øst. Eventuelle tiltak må være gjennomført før den delen av tiltaket som påvirker frisikten kan igangsettes.

- Fortau langs Øvre veg må opparbeides i samsvar med Statens Vegvesen sin håndbok nr. 100.

Byggesak og geodata gis myndighet til å fastsette de formelle og tekniske betingelsene i saken.

Begrunnelsen fremgår av enhetsleders vurdering.

Behandling

Leder Roar Beck (H) fremmet på vegne av H, AP, V og FRP følgende alternative forslag til avsnitt 3, første underpunkt:

Skissen til fasade mot Øvre veg som vist i saksframlegget godkjennes. De visuelle kvalitetene etter justeringene fra tiltakshaver i oktober 2017 er tilfredsstillende.

Forklaring for alternativt forslag:
Omsøkt tiltak har 5 felter i fasaden mot Øvre veg og gir en tilstrekkelig oppdeling til at dette ikke fremstår som massivt. Det er gjort noen endringer ift. Tidligere utkast, bl.a. endret gesimskant i tak mot nord, fasaden er brutt opp, endret platekledde felt i fløy mot øst og vest og endring av vindusfelt i felles trapperom.

Denne endringen gir en tilfredsstillende fasade, uten at dette virker som en bakgate og gir en utforming som kan samspille med nåværende og fremtidig utvikling av området. Disse endringene vurderes som innenfor målsettingen og intensjonen i planen.

Votering:

Det ble votert mellom Høyres fremmede alternative fellesforslag til avsnitt 3, første underpunkt og enhetsleders forslag til avsnitt 3, første underpunkt:

Fellesforslaget ble vedtatt med 8 mot 3 (SV, SP, BOR) stemmer.

Resten av enhetsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Enhetsleders forslag til vedtak

Plan- og utviklingsutvalget tar klagene til følge og opphever sitt vedtak i sak PUU 51/17 og administrasjonens vedtak om formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen i sak DS 17/351 og igangsettingstillatelse for riving i sak DS 17/481.

Plan- og utviklingsutvalget fatter et nytt vedtak med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon for kommuneplanen for Molde del 1 sitt krav om uteareal og regulert byggegrense mot veg.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 gis det rammetillatelse for ombygging av Romsdalsgata 5, riving og oppføring av nytt bygg i Øvre veg 10-12 på følgende vilkår:

- De visuelle kvalitetene for fasaden mot Øvre veg forbedres. Byggesak og geodata gis myndighet til å gjennomføre denne prosessen i samarbeid med tiltakshaver.

- Utearealet til Øvre veg 10-12 blir utformet i tråd med siste skisse datert 12.02.18, med den endring at hekk på 1,8 meter blir supplert/erstattet med varig gjerde/vegg på 1,8 meter. Utearealet må ferdigstilles før det gis ferdigattest til tiltaket.

- Tilfredsstillende frisikt for gnr. 24 bnr. 1232, Øvre veg 8 må sikres som følge av at tiltaket medfører at denne eiendommen mister nødvendig frisikt mot øst. Eventuelle tiltak må være gjennomført før den delen av tiltaket som påvirker frisikten kan igangsettes.

- Fortau langs Øvre veg må opparbeides i samsvar med Statens Vegvesen sin håndbok nr. 100.

Byggesak og geodata gis myndighet til å fastsette de formelle og tekniske betingelsene i saken.

Begrunnelsen fremgår av enhetsleders vurdering.

Sammendrag: Det søkes om dispensasjon fra kravet til uteareal i kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025, samt regulert byggegrense i forbindelse med riving, ombygging og nytt leilighetsbygg ved Romsdalsgata 5 og Øvre veg 10-12.

Det har vært behandlet en søknad om bygging på denne eiendommen tidligere av plan- og utviklingsutvalget, men dette vedtaket er blitt påklaget av Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Statens Vegvesen Region Midt. Etter en dialog med fylkesmannen søkes det nå om endret utforming av utearealet i Øvre veg 10-12. For å sikre at man får inn de vilkår som fylkesmannen og Statens Vegvesen krever for ikke å påklage kommunens vedtak har administrasjonen derfor valgt å behandle klagene ved å innstille på at klagene tas til følge, opprinnelige vedtak oppheves, og man fatter et nytt vedtak med de vilkår som klagerne har bedt om.

Hvorfor saken sendes til politisk behandling:
Tidligere gitt dispensasjon og rammetillatelse ble behandlet politisk og klagesaken må derfor også behandles politisk. I tillegg er det snakk om et stort byggeprosjekt i Molde sentrum hvor spørsmålet knyttet til uteareal er av prinsipiell betydning.

Administrasjonens konklusjon:
Administrasjonen foreslår etter en helhetsvurdering at klagene tas til følge, opprinnelige vedtak oppheves og det fattes et nytt vedtak med diverse vilkår. Se enhetsleders vurdering for begrunnelse.

Saksopplysninger

Søker:	Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver:	Gjestestova AS
Klager:	Fylkesmannen i Møre og Romsdal
	Statens Vegvesen Region Midt

I tillegg har Møre og Romsdal fylkeskommune kommet med en merknad til kommunens vedtak om dispensasjon og rammetillatelse. Dette brevet er ikke en klage, men legges ved som en saksopplysning.

Innkomne klager og merknad til klager, samt en del epostkorrespondanse mellom ansvarlig søker/ tiltakshaver og kommunen ligger vedlagt i sin helhet og er en del av saken, men det er kun hovedpunktene i klagene og kommentarene som står i selve saksframlegget. Det har også vært møtevirksomhet mellom kommunen, fylkesmannen, ansvarlig søker, og tiltakshaver i denne saken.

Resultatet av disse møtene er at Fylkesmannen i Møre og Romsdal i epost datert 13.02.18 har opplyst om at de kan trekke sin klage i saken med bakgrunn i endret uteareal for Øvre veg 10 -12, forutsatt at Molde kommune sikrer at arealet ferdigstilles før det gis ferdigattest. Dette kunne vært gjort gjennom en søknad om endring av gitt tillatelse, men da det også foreligger en klage fra Statens Vegvesen knyttet til krav til vilkår til tillatelsen velger administrasjonen å behandle klagene ved å innstille på at klagene tas til følge, opprinnelige vedtak oppheves, og man fatter et nytt vedtak med de vilkår som klagerne har bedt om.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i brev datert 26.10.17 kommet med følgende klage (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Viser til kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 §§ 17 og 18 som skal sikre kvalitets- og funksjonskrav til lekeplasser. Mener at kvalitets- og funksjonskrav i både §§ 18 og 19 er fraveket for begge tiltakene og at det derfor er behov for dispensasjon. Det er kun dispensert fra krav til uteoppholdsareal i sentrum.

- Mener dispensasjonen direkte berører deres saksområde og at saken derfor skulle være sendt på høring. Molde kommune er kjent med at Fylkesmannen har barn og unges interesser som et særlig sentralt ansvarsområde, og det at saken ikke er sendt på høring er en saksbehandlingsfeil.

- Legger til grunn at tiltaket er plassert i sentrum og at nærliggende parker og lekeplass kan bidra til at arealkravet kan reduseres, men reduksjon i størrelsen på arealet skal kompenseres med kvalitet på lekearealet i byggeprosjektet.

- Det er antall boenheter som styrer kravet til lekeplass og det må ikke legges vekt på om det kommer til å bo barn og unge i bygningen i fremtiden da dette fremdeles er uvisst.

- Arealet i Øvre veg har ikke de samme restriksjonene som i Romsdalsgata 5 og man bør derfor her finne en tilfredsstillende løsning for leikeareal for både Romsdalsgata 5 og Øvre veg 10-12. Et areal hvor man kompenserer for redusert størrelse med leikeareal med gode solforhold, hellingsgrad <1:3, god tilkomst, at boenheter ikke har privatiserende effekt på arealet og at man får gode løsninger for lek.

- Det er opplyst å være 286 m^2 felles uteoppholdsareal i Øvre veg, som også skal innfri kravet til lekeplass. Det er ikke sikret at lekeplassen får kvalitets- og funksjonskrav som stilt i kommuneplanens bestemmelser §§ 18.1 og 18.2.

- Mener barn- og unges interesser ikke er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet. Og vil også påpeke at kommuneplanen ble vedtatt i 2016 og at saken vil kunne skape uheldig presedens for hvordan man vurderer lekeplasskravet i lignende saker i sentrum.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i epost kommet med følgende tilleggskommentar til sin klage:

> Vi viser til møte 07.02.2018 og dykkar e-post 12.02.2018 med vedlagt forslag til utforming av leik- og uteopphaldsareal for Øvre Veg.
> Fylkesmannen aksepterer at bueiningane i Romsdalsgata ikkje får tilkomst til leikearealet i Øvre veg.
>
> Vedlagt skisse for leikearealet i Øvre veg viser eit leikeareal på 273 m2, med sitteplass og pergola, benk, sandkasse, tre vipper og ein steinlagt sti som kan fungere som kjørebane for m.a. barnesykkel. Leikearealet er skjerma med hekk mot privat uteopphaldsareal for bueiningane i kjellaren, samt at sitteplassen er ytterligare skjerma med 1,8 m høg hekk.
>
> Vår tilbakemelding er at hekk som skjerming er eit svært usikkert skydd, og heilt avhengig av årvisst stell skal den bestå. Vi rår til at hekken på 1,8 m blir supplert/erstatta med varig gjerde/vegg på 1,8 m. Gjerdet vil ta vekk noe innsyn og støy. Vi er nøgd med storleiken på leikearealet og dei funksjonane som er vist i planskisse datert 12.02.18, prosjektnr. 201573. Etter vår vurdering kan kvalitetane samla sett veie opp for mindre uteopphaldsareal, samt at mindre uteoppholdsareal ikkje går ut over krava til leikeplass for dei minste barna. Leikearealet er laga slik at alle bebuarane kan ha glede av fellesarealet.
>
> Fylkesmannen kan trekke sin klage forutsatt at Molde kommunen i sitt vedtak sikrer ferdigstilling av arealet før første bueining blir tatt i bruk, samt at planskisse datert 12.02.2018 (med gjerde isf. hekk) blir gjort juridisk bindande for prosjektet.

Fylkesmannen har i epost datert 13.02.18 uttalt at tidspunkt for ferdigstillelse av utearealet kan knyttes til ferdigattest og ikke når første boenhet tas i bruk.

Statens Vegvesen Region Midt har i brev datert 16.10.17 kommet med følgende klage (vår gjengivelse av hovedpunkt):

- Bygging i Øvre veg medfører at Øvre veg 8 mister nødvendig frisikt mot øst og påpeker at det ikke kan gis tillatelse til tiltak som medfører at krav til adkomst fastsatt i byggetillatelse på annen eiendom ikke lenger kan oppfylles. Det står heller ikke noe om hvilke nødvendige tiltak som skal iverksettes for å sikre adkomsten til Øvre veg 8.

- Utbyggingstiltaket krever at fortauet langs Øvre veg opparbeides i samsvar med håndbok 100. Tillatelsen sikrer ikke at dette gjennomføres.

Innkomne merknader

Ansvarlig søker har i flere omganger kommentert innsendte klager i brev datert 08.11.17 og 24.11.17 og i epost datert 28.11.17. vår gjengivelse av hovedpunkt i kommentarene:

- Mener klagen fra Fylkesmannen er sendt inn for sent.

- Mener det ikke er behov for dispensasjon og at i beskrivelsen til kommuneplanens arealdel er det ulike krav til uteareal i sentrum og i andre områder og at kravet til uteareal er redusert i sentrum.

- Mener bestemmelsen om uteareal er ulogisk og at det ikke er dekning for å si at saken skal behandles som en dispensasjonssak.

- Mener klagen fra fylkesmannen har faktafeil ved at vedtaket gir dispensasjon fra kommuneplanens krav til uteareal og lekeplass er ikke nevnt i dispensasjonen, og lurer på om fylkesmannen forstår § 19b som en bestemmelse som setter krav til leke areal. Mener at kravene i § 18 åpenbart er krav som rettes mot nye reguleringsplaner og ikke en byggesøknad.

- Det er heller ikke behov for dispensasjon fra § 19 da denne gjelder plansaker og dersom den skulle gjelde enhver byggesak vil dette være en umulig oppgave i en vanlig byggesak. Mener at dette ikke kan være intensjonen i planen.

- Mener Plan- og utviklingsutvalget ikke har begått noen saksbehandlingsfeil ved å ikke sende saken på høring fordi dispensasjonen ikke omhandler leke areal, men uteareal som de mener ikke er nødvendig.

- Knyttet til krav fra Statens Vegvesen er dette i tråd med tiltakshavers ønsker og de foreslår at rammetillatelsen får et tillegg som presiserer at kravene som stilles innarbeides som et vilkår i tillatelsen.

- Det er leke areal regulert inn rett vest for Domkira og mener at kravene i § 18 retter seg mot det arealet som er regulert til lekeplass. Tomten er ikke regulert til lekeplass og kravene gjelder derfor ikke.

- Dersom man tolker bestemmelsen slik Fylkesmannen gjør kan kommunen fremdeles avgjøre saken uten dispensasjon.

- Har redigert utomhusplanen og den viser nå at det vil være god plass til en nærlekeplass og den er påført enkle lekeapparater som sandkasse og huske. Arealet er vendt mot syd og er solfylt, skjermet for trafikk og innsyn. Arealet er også sammenhengende og relativt rektangulært, det er tilgjengelig for alle beboerne og horisontalt. Arealet er tilrettelagt for opphold og lek. Mener også at det er dokumenterbart at prosjektet er i tråd med kommuneplanens arealdel sin beskrivelse § 4.3.

- Det er kort avstand til parken ved kinoen og ved domkirken, det er kort avstand til lekeplassen vest for Domkirka. Dette arealet må betraktes som uteoppholdsareal i tillegg til utearealet på egen grunn.

Enhetsleders vurdering

I henhold til forvaltningsloven § 29 er klagefristen 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Underinstansen kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har opplyst om at de ble kjent med vedtaket i møte med fylkeskommunen den 11.10.17, men ba i epost den 18.10.17 om utvidet klagefrist for å sende inn klage slik at det ikke skulle være noen tvil om klagefristen.

Administrasjonen som underinstans vurdert at klagefristen begynner å løpe fra det tidspunkt fylkesmannen ble gjort kjent med vedtaket, det vil si 11.10.17. Fylkesmannen tok også kontakt med kommunen innen 3 uker etter at vedtaket var fattet i plan- og utviklingsutvalget for å få klarlagt klagefristen. Administrasjonen vurderer at klagen er innkommet til rett tid og tilfredsstiller kravene til innhold m.m. som er gitt i forvaltningslovens § 32.

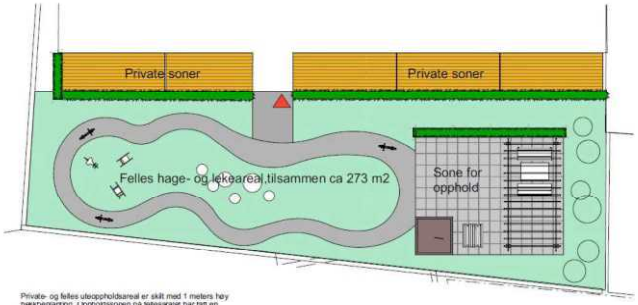
Dersom fristen skulle være oversittet følger det av forvaltningslovens § 31 at klagen kan tas under behandling såframt parten ikke kan lastes for å ha oversittet frisen, eller om det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

<u>Vurdering av innsendte klager</u>

Klagen til Statens Vegvesen går i all hovedsak ut på et behov om vilkår i tillatelsen for å sikre gjennomføring av utbedring av fortau, samt adkomsten til naboeiendommen. Ansvarlig søker har i sin kommentar opplyst om at dette er i tråd med tiltakshavers ønsker og at dette kan løses ved å endre rammetillatelsen og legge disse forholdene inn som vilkår. Med bakgrunn i dette vurderes det at forhold som Statens Vegvesen nevner i sin klage vil bli ivaretatt i byggeprosjektet.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal sin klage går i all hovedsak ut på forholdet til barn og unges interesser ikke er godt nok ivaretatt i prosjektet.
Det har vært flere møter med fylkesmannen i denne saken, både med og uten ansvarlig søker/tiltakshaver. Konklusjonen fra disse møtene er at det i henhold til gjeldende kommuneplan § 19.3 er et krav om 50 m^2 uteareal per boenhet i hele kommunen. Kommunen ved planavdelingen jobber for øyeblikket med å se på dette forholdet knyttet til krav til uteareal i sentrumskjernen.

Resultatet av møtene har vært at det er sendt inn et nytt forslag til utforming av utearealet i Øvre veg 10-12. Det er dette forslaget som er bakgrunnen for innstillingen om at opprinnelig byggesak oppheves og behandles på nytt for å få formelt godkjent nytt forslag til uteareal, slik at Fylkesmannen i Møre og Romsdal ikke påklager kommunens nye vedtak.



Private- og felles uteoppholdsareal er skilt med 1 meters høy nakkeplantning. Uteoppholdssonen på tetteareal har tett en ytterligere skjerming med en hekk på ca.1,8 m. For å skape en luftigere situasjon er denne trekt noe unna de private arealene. For å skape et bedre bomiljø er det valgt grønn beplantning som skjerming fremfor tette vegger.

Sonen for felles opphold er ellers vist med et tast dekke, en mulig pergola, sitteplasser, samt sandkasse og bord for barn. Den øvrige delen av hagen er ikke tilrettelagt for opphold med benker og bord, men har fått en "stil" av fast dekke (betongheller) som feks kan benyttes til å kjøre trehjulssykkel på eller lignende. I tillegg er det planlagt noe beplantning og mindre lekeapparater (vipperfigurer) for barn lengst vest.

Det er også sendt inn en oversikt over hvilke offentlige uteområder som de mener naturlig hører til fremtidige boenheter i byggeprosjektet.

Når det kommer til krav til høring av dispensasjonen og at mangel på høring er en saksbehandlingsfeil vil administrasjonen påpeke at innstillingen knyttet til dispensasjon i Øvre veg var avslag og at det ikke er behov å sende avslag på dispensasjon på høring. For Romsdalsgata 5 var administrasjonens vurdering at verneverdien i eksteriøret til bygget var svært høy og at en dispensasjon fra kravet til uteareal for denne delen av prosjektet ikke var prinsipiell i forhold til barn- og unges interesser. Vi registrerer at Fylkesmannen ikke er enig i denne vurderingen og tar dette til etterretning for fremtidige saker.

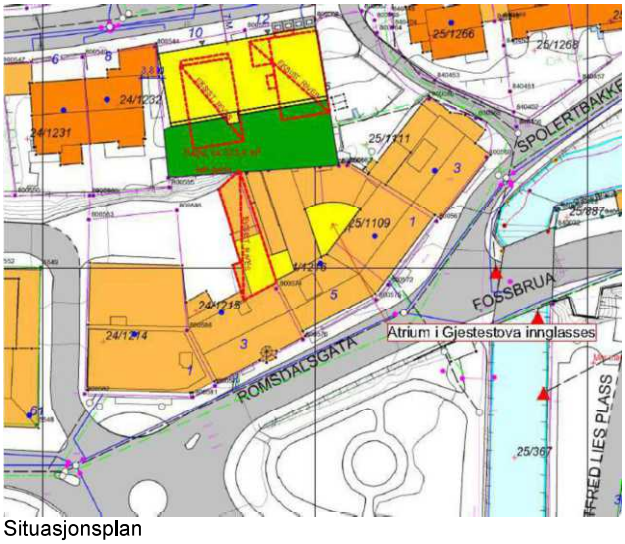
Saksopplysninger

Søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Gjestestova AS

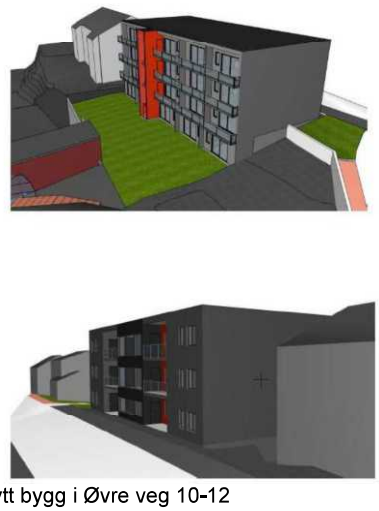
Det søkes om å rive eksisterende bygg i Øvre veg 10-12 og bygge et nytt leilighetsbygg med 20 leiligheter og ombygging av Romsdalsgata 5 til næring og 24 leiligheter.

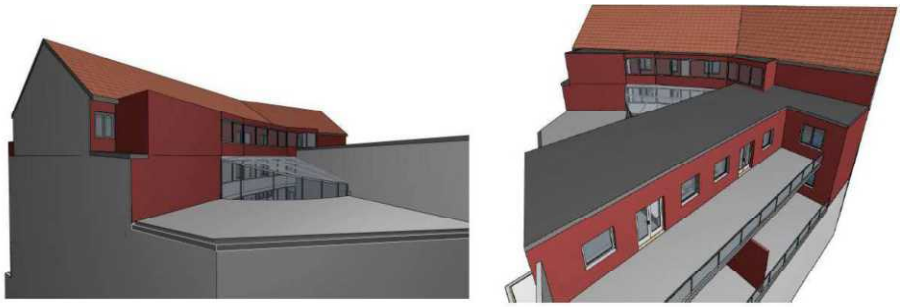
Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense for Øvre veg 10-12 for plassering av rømningstrapp mot syd, og for innglasset atrium i Romsdalsgata 5.

Det søkes også om dispensasjon fra kommuneplanens krav om uteomhusoppholdsareal for boliger og fravik fra byggteknisk forskrift for å ha et trinn mellom enkelte leiligheter og leilighetens uteareal.



Situasjonsplan


Nytt bygg i Øvre veg 10-12


Innglassing av atriumet i Gjestestova



Eksisterende bebyggelse i området

Plansituasjon

I reguleringsplanen for Molde sentrum er Romsdalsgata 5 regulert til bevaringsverdig sentrumsbebyggelse, mens Øvre veg 10-12 er regulert til bolig.

I kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 er hele området vist som sentrumsbebyggelse.

Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan.

Innkomne merknader og uttalelser

Frelsesarmeens Eiendommer AS har i epost datert 26.01.17 kommet med følgende merknad:

> Hei Arne, sender deg endringen på nabovarslet som ble sendt ut i fjor. Ser ikke noe hinder her. Viktig å følge med når byggingen starter. Hvis du går inn på www.seeiedom.no
> så ser du at tomta vår går helt opp til Romsdalsgaten og at nybygget blir liggende i grensen vår slik det gamle bygget som skal rives gjør i dag. Har ikke hørt noe fra utbygger at de ønsker å bruke vår tomt til plassering av stillas o.l. under byggeprosessen , men regner med at spørsmålet kommer fra utførende entreprenør. Vi får komme tilbake til dette når det blir aktuelt, samme gjelder overvannsproblematikk, støy og rystelser. Vanlig praksis er også at alle tilstøtende eiendommer blir videofotografert og at det settes ut rystelsesmålere. Viktig at vår eiendom ikke blir skadelidende og at skader og endringer utbedres/opparbeides igjen etter ferdigstillelse.

Statens Vegvesen Region Midt har i brev datert 15.10.16 kommet med følgende merknad:

> Tiltakene omfatter innglassing av Atrium i Gjestestova og riving av bygg mot fylkesveg 662 (Øvre veg) for oppføring av nytt bygg.
>
> Innglassing av Atrium i Gjestestova har vi ingen merknader til.
>
> I reguleringsplan for Molde sentrum følger det av bestemmelse *§ 0.33 Bebyggelse* at «*Mot offentlig gate og plasser skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen.*» Innenfor området B3 følger byggelinjen eksisterende bebyggelse, mens byggegrensen følger formålsgrensen. Molde kommune må redegjør for intensjonen med regulert byggelinje i sentrumsplanen da de ikke er omtalt i bestemmelsene.
>
> Fylkesveg 662 er en svært trafikkert veg med aktivitet på begge sider av vegen. Vegen er også en del av hovednett for gående i Molde og det er stor ferdsel av mjuke trafikanter. I

forbindelse med regulering av Molde fengsel, er det satt en byggegrense på 8 meter fra senterlinjen til fylkesveg 662 for å gi et mer åpent gatebilde og lys inn til den nye bebyggelsen. Ved etablering av ny bebyggelse på sørsiden, og særlig siden det legges opp til inngang i gateplan mot fylkesveg 662, ser vi det som naturlig at bebyggelse trekkes noe lenger bort fra fylkesvegen enn planlagt.

Det er også flere forhold man må ta hensyn til da ikke hele sentrumsplanen kan gjennomføres samtidig:

Sentrumsplanen for Molde legger opp til at ny bebyggelsen ikke skal ha atkomst fra fylkesveg 662 slik som eksisterende, jf. reguleringsplanens bestemmelse § 09. Dette medfører at fortauets kantstein samtidig med tiltaket må opparbeides slik at den ikke er overkjørbar. Dette må utføres i samsvar med kravene i N100 og vil kreve inngåelse av en ansvarsavtale med Statens vegvesen.

Eksisterende bebyggelse vest for omsøkt har fremdeles parkering slik at rygging skjer over fortauet, se bilde under. Ved oppføring av varslet bygning, i samsvar med sentrumsplanen, vil det redusere de siktmessige forholdene til fortauet og fylkesvegen, slik at mange trafikkfarlige situasjoner kan oppstå. Dette må ikke aksepteres uten at avbøtende og nødvendige tiltak iverksettes.



Konklusjon
Vi ber om at overnevnte redegjøres for og at nødvendige avtaler med Statens vegvesen inngås. Vi imøteser en dialog vedrørende tiltak med tanke på siktforholdene for bebyggelsen vest for omsøkt.

Seksjon arealplan har i notat datert 14.11.16 redegjort for byggegrense mot Øvre veg:

I gjeldende reguleringsplan inngår eksisterende boliger på sørsiden av Øvre veg mellom Domkirkeparken og Spolertbakken (tidl. Elvegata) i framtidig boligområde benevnt som B3. Av planarbeidet, inkl. beskrivelser og modell, går det klart fram at på sikt ser en for seg at dette området blir transformert fra eneboligbebyggelse til en «tyngre og bymessig» boligbebyggelse. Med det mente man en bebyggelsesform som kunne være mer robust i forhold til veg- og trafikksituasjonen, men som også var med å underbygge opplevelsen av Øvre veg som en gate og ikke som veg.
Byggegrensen i sør går i en rett linje for å forsterke dette og samtidig åpne opp rommet mellom bebyggelsen fram mot domkirka.

At byggegrensen ble plassert akkurat der den ligger, har jeg ikke historien bak, men det er vel etter en avveining av forholdet mellom fortau og ny/eksisterende bebyggelse.

At det er regulert en annen byggegrense på nordsiden av Øvre veg på denne strekningen, har en noe annen historie.
For det første er Tinghuset underlagt fredningsvedtak fra Riksantikvaren. Det var derfor viktig å sette en byggegrense for den vestre delen som tok hensyn til dette, ved at Tinghuset skulle få dominere ved å stå litt mer fram mot vegen enn øvrig bebyggelse.
Det andre er at med de vedtatte byggehøydene for bebyggelsen på sørsida av Øvre veg, ville det være en fordel å øke avstanden mellom bebyggelsen på hver side av vegen.
I tillegg ble byggegrensen lagt helt inn til eksisterende veggliv.

Resultatet av dette er at fortauet på nordsiden blir noe bredere enn på sørsiden. Når det gjelder hvilke side de gående vil foretrekke, vil det være ganske forskjellig. Her vil krysningspunktene være av like stor betydning som bredden på fortauet.
Samlet sett mener kommunen at ferdig utbygd etter ny plan, skal kapasiteten på fortauene kunne svare ut hovedplanen for gående i dette området.

Statens Vegvesen har i brev datert 06.02.17 kommet med ytterligere merknad til saken:

Det vises til revidert nabovarsel vedrørende riving og oppføring av bygning i Øvre veg 10 og 12.

Vi har ingen merknader til endret plassering av rømningstrappen som varslet, men viser til vår tidligere merknad til nabovarsel vedrørende byggets plassering i forhold til eksisterende parkeringssituasjon i vest.

Etter vår vurdering må det ikke tillates utbygging i en slik rekkefølge at man forverrer de trafikale situasjonene i området.

Vi minner også, som nevnt tidlige, at de fortauskantsteiene ved eksisterende bygg må heves i samsvar med vegnormalen (håndbok N100) da bebyggelsen atkomstmessig ikke skal orientere seg mot fylkesveg 662, jf. reguleringsplan for Molde sentrum. Det må i den forbindelse inngås en gjennomføringsavtale med Vegvesenet.

Ansvarlig søker har følgende kommentarer til nabomerknadene:

Det er innkommet to nabomerknader, ett fra Frelsesarmeen (eier av Spolertbakken 3) samt ett fra Statens vegvesen.
Frelsesarmeen: Bygningen vil bli fotografert og rystelsesmålere på bygningen blir montert. Dette vil skje i samarbeid med gårdeier, som også vil bli informert om når støyende og forurensende aktiviteter vil finne sted.
Statens vegvesen:
Fortauet mot Øvre veg vil bli gjennomført med høg kantstein, i samsvar med kravene i N100. Tiltakshaver ønsker å inngå en slik avtale med Statens vegvesen.
Mot nabo i vest finner slik inn-utkjøring som er bortregulert (jfr forrige punkt) sted. Det vil gjennomføres tiltak med eier av naboeiendommen slik at trafikksikkerheten blir ivaretatt, for eksempel ved bruk av trafikkspeil, evt andre tiltak. Sikkerhetstiltakene vil bli drøftet med vegvesenet, se også punkt over.

Møre og Romsdal fylkeskommune har i brev datert 31.08.17 kommet med følgende uttale i saken:

Gjestestova, Romsdalgata 5 i Molde sentrum er ei viktig bygning i gjenreisingsbyen med høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Bygninga er tegnet av arkitekt Ole Lind Schistad som var en av Norges fremste arkitekter i sin tid. Bygningen ligger på en strategisk plass i by- og gatebildet og utgjør en viktig del av gjenreisingsarkitekturen i Molde sentrum. Fasaden mot gata er særlig verdifull. Men også overlyset over hallen i underetasjen er et arkitektonisk viktig element.
Den kulturhistoriske verdien knytter seg til driften som gjestestove og at lokalene ble bruk til en av de tre første distrikthøyskolene i landet fra 1969.

Bygningen er med på regional delplan for kulturminne av regional og nasjonal verdi i Møre og Romsdal vedtatt av fylkestinget i juni 2015.

For den aktuelle bygningen i Romsdalsgata 5 er det viktig at fasaden mot gata blir uforandret i materialbruk, proporsjoner og detaljer. Når det gjelder fargebruk viser vi til pågående prosjekt om fargebruk på gjenreisingshusene i Molde sentrum der Molde kommune samarbeider med Riksantikvaren og Møre og Romsdal fylkeskommune om en «fargepalett» som skal brukes på fasadene på gjenreisingshusene. Her tar man utgangspunkt i opprinnelig og tidligere fargebruk på husene der det er mulig å finne frem til det. Prosjektleder er Lone Kjersheim i Molde kommune.
I tillegg til fasade og takflate mot gata er det viktig å beholde overlyset over hallen i underetasjen.

Seksjon arealplan har i notat datert 12.09.17 kommet med følgende uttale:

Planfaglig uttalelse

I forbindelse med byggesaken for Øvre veg 10-12 har seksjon arealplan og landbruk uttalt seg tidligere i prosessen. Denne uttalelsen konkretiserer det som var sagt fra før og skal **erstatte** alle tidligere uttalelser.

1. Intensjon i plan

   Reguleringsplanen for sentrum gir klare forutsetninger for bebyggelse som skal etableres i form av bl.a. byggegrenser og bygningshøyde, samt at den kommuniserer en del intensjoner om den fremtidige utformingen av enkelte områder.

   I beskrivelsen for område «09 Kirkekråpet» er det formulert en visjon om at området gis en identitet og sterke tilknytting til byen ved mer enhetlig og bymessig utforming.

   Det står videre at bebyggelsens utforming vil være viktig for å definere kanten på sentrum og formidle overgangen til villabebyggelsen.

Øvre veg er en av de viktigste og mest trafikkerte veger i Molde (sentrum) og tiltak langs vegen må vurderes med omhu. Bebyggelsen på sydside av Øvre veg vil i hht. planen både danne en siktakse mot domkirka og et gaterom når den er ferdig utbygd. Målsetningen er å unngå en sammenhengende, massiv vegg mot vegen og at den samspiller med omgivelsen for å skaffe en helhet. Det må også unngås at fasaden utformes på en måte som gir inntrykk av at Øvre veg er en bakgate, men heller prøve å gi gaten en karakter som er verdig omgivelsen.

Dette prosjektet er det første nybygget i dette området, og det er derfor viktig å vurdere hvilke premisser som legges for fremtidig bebyggelse på de resterende områdene som en følge av dette.

2. Uteoppholdsareal

   Kommuneplanens arealdel ble vedtatt før søknaden for byggesaken ble sendt inn og er dermed bindende for prosjektet.

   Prosjektet ligger innenfor sentrumsområdet i kommuneplanen, og § 19.3 punkt b gjøres gjeldende: «I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.»
   Ved vurdering av tilstrekkelige muligheter for uteopphold er i varetatt på denne måten, skal plan- og bygningslovens målsetning om gode livs- og oppvekstsvilkår og bokvalitet legges til grunn.

   Vår vurdering er at det arealet som er tilgjengelig, kan ha stor betydning for bokvaliteten for beboere på tross av størrelsen. Verdien kan bli større dersom flest mulige kan dra nytte av arealet. For eksempel kan beplantning som kan brukes som vindskjerm, som gir barn mulighet til lek og en ellers estetisk tiltalende utforming, kan i tilfeller som dette kompensere på mangel av tilgjengelig areal.
   Generelt vil vi understreke at å skaffe gode møteplasser for beboere av et bygg, kan bety mye for bokvaliteten og attraktiviteten av et prosjekt.

Vi ber byggesaksavdelingen om å ta disse punkter med in sin helhetlige vurdering av prosjektet.

Ansvarlig søker har i brev mottatt 15.09.17 kommet med følgende uttale:

Kommentarer til planfaglig uttalelse
Vi er oppfordret i epost av 14/9-17 om å kommentere seksjon for arealplan sitt notat; Planfaglig uttalelse. Vi har gjengitt «planfaglig uttalelse» i sin helhet og kommenterer denne punkt for punkt. Våre kommentarer er gjengitt i kursiv og med inntrykk. Vi viser ellers til byggherres epost av 6/9-17 til seksjon for arealplan (vedlegg).

Planfaglig uttalelse:
I forbindelse med byggesaken for Øvre veg 10-12 har seksjon arealplan og landbruk uttalt seg tidligere i prosessen. Denne uttalelsen konkretiserer det som var sagt fra før og skal **erstatte** alle tidligere uttalelser.

1. Intensjon i plan

Reguleringsplanen for sentrum gir klare forutsetninger for bebyggelse som skal etableres i form av bl.a. byggegrenser og bygningshøyde, samt at den kommuniserer en del intensjoner om den fremtidige utformingen av enkelte områder.

Forutsetningene nedfelt i sentrumsplanen er fulgt i denne konkrete byggesaken. I disse forutsetningene ligger det også noen intensjoner implesitt, som er fulgt.Noen intensjoner kan helt sikkert oppfattes som tydelige og andre intensjoner som vage eller med et relativt stort rom for tolkning. Vi mener at saksbehandlingen vil være avhengig av, samt mest ryddig og best tjent med at den blir basert på reguleringsbestemmelsene. Dersom intensjoner skal tillegges avgjørende vekt i saksbehandlingen, må dette være intensjoner som er åpenbare, tydelige og ikke til å misforstå.Det ligger intensjoner i både reguleringsbestemmelsene og i planbeskrivelsen (forarbeidet av 14/2-2006).

I beskrivelsen for område «09 Kirkekråpet» er det formulert en visjon om at området gis en identitet og sterke tilknytting til byen ved mer enhetlig og bymessig utforming. Det står videre at bebyggelsens utforming vil være viktig for å definere kanten på sentrum og formidle overgangen til villabebyggelsen.

Området er i dag i en transformasjon. Vi mener at det omsøkte bebyggelsen er enhetlig og bringer området vesentlig nærmere en bymessig utforming enn det som er har vært tilfelle frem til i dag.Det omsøkte tiltaket vil bidra til å definere kanten på sentrum, i tråd med denne intensjonen.

Øvre veg er en av de viktigste og mest trafikkerte veger i Molde (sentrum) og tiltak langs vegen må vurderes med omhu. Bebyggelsen på sydside av Øvre veg vil i hht. planen både danne en siktakse mot domkirka og et gaterom når den er ferdig utbygd. Målsetningen er å unngå en sammenhengende, massiv vegg mot vegen og at den samspiller med omgivelsen for å skaffe en helhet.

Øvre veg er stekt trafikkert, og dette gjenspeiles i at adkomsten til den omsøkte eiendommen er regulert bort. Det er videre i planbeskrivelsen (forarbeidet) beskrevet slik: «…Bygningene (langs Øvre veg) utformes med hensyn til at de ligger mot en gate med relativ tung trafikkbelastning, og vil skjerme annen bebyggelse og deler av sentrum mot denne trafikken.» Denne beskrivelsen mener vi er en helt dekkende beskrivelse av utformingen av det omsøkte tiltaket. Den omsøkte bebyggelsen legger seg langs den omtalte siktaksen og definerer denne, også her helt i tråd med bestemmelsene i planen. Intensjonen med siktakse er også oppfylt. Den omsøkte bebyggelsen må ses i sammenheng med den nye bebyggelsen som er i ferd med å realiseres på nordsiden av vegen (for eksempel. «krisesenteret», oppført i 2016 i 5 etasjer). Her danner denne nye bebyggelsen på begge sider av gata et nytt gaterom. Dette gaterommet vil bli mer urbant enn det som har vært tilfelle frem til i dag. Vi oppfatter helt klart at dette er i overenstemmelse med sentrumsplanen, samt tilgrensende plan på motsatt side av gaten; Plan nr. 200724.

Videre gjør vi oppmerksom på at illustrasjonen i planbeskrivelsen, s. 37, viser tre sammenhengende boligblokker. Det omsøkte tiltaket er helt innenfor denne illustrasjonen, men har ikke «fyllt ut» hele strekningen det er tillatt å bygge på pga. eiendomsforholdene. Det er i planen mao. tillatt å forlenge det omsøkte tiltaket både mot vest og mot øst, og det omsøkte tiltaket fremstår derfor som vesentlig mindre som en «massiv vegg» enn det som planen tillater og som planbeskrivelsen illustrerer.

Det må også unngås at fasaden utformes på en måte som gir inntrykk av at Øvre veg er en bakgate, men heller prøve å gi gaten en karakter som er verdig omgivelsen. Dette prosjektet er det første nybygget i dette området, og det er derfor viktig å vurdere hvilke premisser som legges for fremtidig bebyggelse på de resterende områdene som en følge av dette.

Vi er helt enige i at utformingen av bebyggelsen ikke må være av en slik karakter som Seksjon for Arealplan beskriver. Bebyggelsen langs Øvre veg har frem til i dag vært preget av mange ulike bygninger som har vært vedlikeholdt med ulik grad av hell, bebyggelsen har ikke vært typisk «urban» og bebyggelsen har heller ikke fremstått helhetlig. Sentrumsplanen legger til rette for at utnyttelsen skal øke, og at bebyggelsen skal bli mer helhetlig og mer urban, samt gi bedre skjerming mot deler av sentrum. Denne intensjonen mener vi er helt klart oppfylt i det omsøkte tiltaket.

I planbeskrivelsen er den lineære boligblokk-bebyggelsen illustrert med rytmiske inntrekninger i fasadelivet. Det er vist foto fra Ullevål Hageby(?) og fra kanalhus i Amsterdam (?). Vi mener at disse illustrasjonene ikke kan direkte settes inn i den aktuelle tomten/situasjonen, men må «oversettes» til den aktuelle tomten, som i alle andre arkitekturprosjekt. Som et svar på en enkel tilpasning mot beskrivelsen er det gjort følgende fasadegrep i fasade mot nord på det omsøkte tiltaket:
- Fasaden er delt opp i 5 felter.
- Det er brukt ulike hovedfarger vekselsvis i feltene.
- Feltene skaper «innrykk» i fasaden.
- Det er ulik materiealbruk i de forskjellige feltene.

Disse grepene skaper variasjon, slett ikke ulikt det som er hovedinntrykket i beskrivelsen sine illustrasjoner. Her mener vi også at det vesentlige i «intensjonen» i sentrumsplanen er oppfylt.

2. Uteoppholdsareal
Kommuneplanens arealdel ble vedtatt før søknaden for byggesaken ble sendt inn og er dermed bindende for prosjektet.

Prosjektet ligger innenfor sentrumsområdet i kommuneplanen, og § 19.3 punkt b gjøres gjeldende: «I sentrumsområdet kan offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal og areal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Dette må gjøres i samråd med Molde kommune.»

Ved vurdering av tilstrekkelige muligheter for uteopphold er i varetatt på denne måten, skal plan- og bygningslovens målsetning om gode livs- og oppvekstsvilkår og bokvalitet legges til grunn.

Vår vurdering er at det arealet som er tilgjengelig, kan ha stor betydning for bokvaliteten for beboere på tross av størrelsen. Verdien kan bli større dersom flest mulige kan dra nytte av arealet. For eksempel kan beplantning som kan brukes som vindskjerm, som gir barn mulighet til lek og en ellers estetisk tiltalende utforming, kan i tilfeller som dette kompensere på mangel av tilgjengelig areal. Generelt vil vi understreke at å skaffe gode møteplasser for beboere av et bygg, kan bety mye for bokvaliteten og attraktiviteten av et prosjekt.

Vi tolker dette innspillet som at Molde kommune mener at det bør legges til rette for et felles uteareal for beboerne i Øvre veg 10-12. Vi har gjort en vurdering av dette tidligere, og mener at det rent faglig også kan argumenteres at dette vil være såpass konfliktfyllt pga arealets dybde/geometri, at man bør ta til orde for at arealet på sørsiden av bebyggelsen bør privatiseres. Dette er etter det vi kan se av illustrasjonen i planbeskrivelsen, også gjort der. Dette er likevel ingen stor sak for utbygger, og vi kan derfor akseptere at utformingen av utearealet kan være slik som beskrevet i revidert situasjonsplan av 5/9 -17 (rev. D).

For utearealer generelt i prosjektet vil vi trekke fram følgende åpenbare kvaliteter med denne tomta: I det aktuelle prosjektet er avstanden til parken ved domkirka 60 meter, avstanden til lekeplassen vest for domkirka er målt langs fortauet 180 meter. Avstanden til parken ved Fridjof Nansens plass er 130 m målt langs fortauet. Det aktuelle felles utearealet er utformet etter prinsipper for universell utforming, er skjermet fra trafikkstøy, det er vendt tilnærmet rett møt sør, solrikt og horisontalt.

Vi ber byggesaksavdelingen om å ta disse punkter med in sin helhetlige vurdering av prosjektet.
Vi (søker) ber byggesaksavdelingen ta med våre kommentarer i sin vurdering.

Tiltakshaver har i epost datert 06.09.17 kommet med følgende uttale, vår gjengivelse av hovedpoeng. Uttalen ligger i sin helhet vedlagt saksframlegget:

- Har ikke fått innsyn i hele innspillet fra seksjon arealplan.
- Reguleringsplanen for Molde sentrum inneholder ingenting om utnyttelsesgrad eller krav om lekeareal, ingenting om intensjoner for bebyggelsen eller krav til utforming.
- Intensjonen i planen er et bygg i en rett linje med små mellom for å ivareat utsikt, disse prinsippene er fulgt.
- Kommuneplanen ble vedtatt i desember 2016 og prosjektet ble sendt inn i oktober 2016 og vurderer at kommuneplanen ikke kan få tilbakevirkende kraft og er derfor ikke juridisk gyldig plan for søknaden.
- Utearealet er tilstrekkelig.

Enhetsleders vurdering

Administrasjonens kommentar til uttalen fra tiltakshaver
Administrasjonen ønsker å klargjøre enkelte momenter i uttalen fra tiltakshaver.
Det påstås at man ikke har fått innsyn i hele innspillet fra seksjon arealplan. Det tiltakshaver selv har klippet inn i sin uttale er hele innspillet fra seksjon arealplan og administrasjonen kan følgelig ikke se at tiltakshaver ikke har fått se hele uttalen fra seksjon arealplan. Første uttale fra seksjon arealplan ble også oversendt til ansvarlig søker på epost 30. august.

Tiltakshaver anfører at kommuneplanens arealdel for Molde del 1, 2015-2025 ble vedtatt i desember 2016, etter at deres søknad var innsendt, og at den derfor ikke er gjeldende for deres prosjekt. Til dette ønsker administrasjonen å informere om at kommuneplanen ble vedtatt 6. oktober 2016 og søknaden ble innsendt 20. oktober 2016. Men uavhengig av dette følger det av plan- og bygningsloven § 21-7 femte ledd at det er planen på vedtakstidspunktet som er den planen tiltaket skal behandles etter. Dette er blitt presisert fra Kommunal- og moderniserings departementet flere ganger, senest den 8. september 2017.

Dispensasjon

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Regulert byggegrense

Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense med følgende begrunnelse:

På vegne av tiltakshaver vil med dette søke om dispensasjon for reguleringsbestemmelser vedr. plassering av rømningstrapp for ny bygning i Øvre veg 10-12.

Det er 16/10-2016 søkt om rammetillatelse for dette prosjektet, men etter epost av 17/11/2016 ble kommunen varslet om endringer for bygningen i Øvre veg 10-12. Endringen består i å prosjektere bygningen med heis, selv om dette først var planlagt og omsøkt uten heis. På grunnlag av prosjektering av brann og rømning og de løsningene som er valgt, oppstår det et behov for en rømning til sørsiden av bygningen også. Denne trappen er plassert ute, utenfor bygningskroppen på sørsiden av huset, og mesteparten av denne rømningstrappen kommer utenfor regulert byggegrense. De ytre rammene for bygningen er ellers ikke endret, og bygningen i seg selv ligger innenfor de regulerte byggegrensene. Vi viser til Situasjonsplan 20.01 revA og 3D illustrasjon 27.15 rev0 som illustrerer omfanget av tiltaket på en god måte.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

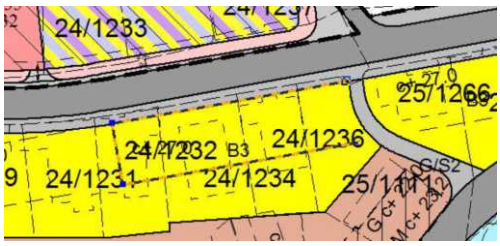
- Rømningstrappen er et svært begrenset element størrelsesmessig og er plassert i god avstand til alle nabogrenser. Dette bygningselementet vil ikke være til sjenanse for naboer eller gjenboere eller begrense utsikten deres eller solinnfallet på naboenes eiendommer. Rømningstrappen utgjør også en svært liten andel av bygningens fasade.
- Utformingen er i slik at den ivaretar intensjonen i reguleringsplanen. Bygningen i seg selv ligger innenfor grensene, utformet som en «lamell», som vil kunne inngå harmonisk i en eventuell videre utbygging i gata innenfor reguleringsplanens bestemmelser.
- Bygningstiltaket i seg selv er positivt, med hensikt å følge reguleringsplanens bestemmelser og intensjon, samt kommunens egen ambisjon om fortetting og flere bynære (små) boliger tilgjengelig for alle.
- Rømningstrappen ivaretar rømningssikkerheten i bygningen på en praktisk og kostnadseffektiv måte.
- Rømningstrappen er skilt ut fasademessig som et eget element, og som kan vil være med på å gi fasaden et positivt brudd og variasjon.

Vi ser ingen klare negative moment som taler mot en slik tillatelse.

Byggegrense (atrium Gjestestova):
Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense vedrørende innglasset atrium for Gjestestova. Det var vanskelig ut fra reguleringskartet å se at denne innglassingen krevde en dispensasjon. Dersom man skal være konsekvent i forhold til byggegrensen i reguleringsplanene, er faktisk en ganske stor del av «Gjestestova» regulert bort. Vi tror derfor at dette beror på en misforståelse/unøyaktighet i planen, men søker uansett om dispensasjon for innglassing av atrium utenfor byggegrensen. Fordelen med å glasse dette arealet inn er at atriet i dag er svært lite brukervennlig, det er nesten helt fritt for sollys som medfører at miljøet i atriet er vått og ikke brukbart. Ved å legge et glasstak oppå, vil atriet være mulig å bruke til vanlig nærings- og sentrumsaktivitet.

Hensynet bak bestemmelsen er regulert byggegrense er å styre bebyggelsens plassering.

Øvre veg 10-12
Byggegrensen for bebyggelsen mot Øvre veg er for denne eiendommen regulert som et avlangt rektangel fra gang- og sykkelvegen mellom Spolertbakken og Øvre veg og halve eiendommen til Øvre veg 8 (markert med stiplet linje i sort og oransje).



Ansvarlig søker opplyser om at det er rømningstrapp mot syd som bryter regulert byggegrense. Rømningstrappen er et relativt lite tiltak og det er følgelig svært lite av bygget som bryter byggegrensen og størstedelen av bygget vil fremdeles være i tråd med regulert byggegrense og vil ligge lengre mot syd enn eksisterende bebyggelse gjør i dag. Administrasjonen kan med bakgrunn i dette ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Romsdalsgata 5
For Gjestestova er byggegrensen lagt langs fasaden til hovedbygget mot Romsdalsgata, samt rundt utstikkeren mellom Romsdalsgata og Øvre veg. Dette betyr at store deler av eksisterende bygg mot nord er plassert i strid med regulert byggegrense, og innglassing av atriumet betinger derfor dispensasjon. Med bakgrunn i at atriumet skal bygges for å gjøre arealet i Gjestestova mer brukbart, og det ikke foreligger merknad fra kulturminnemyndigheten, kan ikke administrasjonen se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

I lovens formålsbestemmelse er hensynet til universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av tiltak fremhevet. Administrasjonen kan ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon.

Kommunen skal foreta en avveining av hensynene som taler for og i mot dispensasjon.

Forhold som taler for å innvilge dispensasjon:
- Det er en relativt liten del av tiltaket som bryter byggegrensen mot syd i Øvre veg.
- Innglassing av atriumet i Gjestestova vil medføre at arealet blir mer brukbart.

Forhold som taler mot å innvilge dispensasjon:
- Bryting av byggegrensen mot syd for nytt bygg i Øvre veg 10-12 kan kanskje medføre noe mer ulemper for nabobebyggelsen enn dersom bygget ble plassert innenfor byggegrensen.

Administrasjonen finner etter ovennevnte at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innstiller på at søknaden om dispensasjon innvilges.

Kommuneplanens krav til uteomhusoppholdsareal

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav til uteomhusoppholdsareal med følgende begrunnelse:

Det klargjøres videre at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om uteplass §19.3 for boliger. Som vi forklarer i vår dispensasjonssøknad, vil enkelte av disse boligene «mangle» uteplass eller at uteplassen er for liten jfr arealkravene i kommunens plan. Det er kun en forholdsvis liten del av tomta som er ubebygget. I den delen av tomta, vil det oppstå en interessekonflikt mellom privat terrasse/stue og felles hage dersom felles uteplass/hage måtte være formålet. Vi har derfor valgt å planlegge slik at felles hageareal ikke finnes i prosjektet. Det er svært kort vei til byens parker og uteareal, og vi mener slik sett at utearealene umiddelbart utenfor boligene vil være av svært god kvalitet og ivareta beboernes interesser. Vi viser ellers til momentene i dispensasjonssøknaden.

For 7 (L2-1 til L2-7) av de 23 boligene søkes dispensasjon for ikke å bygge uteplasser/terrasser. Disse er plassert i 2. etasje i eksisterende bygning. For 2 stk boliger (L2-8 til L2-9) søkes det dispensasjon om å tillate trinn mellom boligens arealdel inne og terrassen. For 13 stk (L3-1 til L3-7 samt L4-1 til L4-6) søkes det om dispensasjon fra å tillate trinn mellom arealdelen inne og terrassen, samt størrelse og dybde på terrassen. Bolig L3-8 vil ha nybygget terrasse, og vil inneholde alle funksjonskrav i TEK10.

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

- Byggingen av disse boligene er i en eksisterende bygningsmasse som har restriksjoner mhp vern og utseende. Det vil ikke være mulig å etablere terrasser for boligene i 2. etasje mot Romsdalsgata uten å endre bygningens utseende vesentlig, og dette er derfor utelukket i prosjekteringen.
- De øvrige terrassene det søkes om dispensasjon fra, er eksisterende terrasser. Det vil ikke være mulig å imøtekomme krav om størrelse/ dybde på terrassene uten å endre fasadene vesentlig. Dette er derfor også utelukket gjennom prosjekteringen.
- Disse terrassene vil også komme et trinn opp fra boligens gulvflate pga. krav om isolasjon, oppbygning av membran og bruksliteflate på terrassene. Det vil være ugjennomførbart økonomisk å fore opp samtlige gulv i bygningen for å «nulle ut» denne terskelen. Et slikt tiltak ville også ha negativ konsekvens for eksisterende heis og trapp, samt redusert netto etasjehøyde og ført til redusert bokvalitet inne, og videre redusert mulige føringsveger for ventilasjonskanaler vesentlig. Vi ser derfor på å tillate en terskel mellom boligenes innedel og utedel, som er en helt vanlig måte å bygge slike terrasser på, som den minste ulempen veid opp mot de øvrige konsekvensene.
- Det er generelt et behov for sentrumsboliger i Molde. Dette vil aktivisere byens sentrum, som er et bredt forankret mål for kommunen.
- Boligenes tilgjengelighet generelt er ivaretatt gjennom at det er prosjektert boflater på ett plan, samt heis og terskelfrie løsninger. Dette er en etterspurt kvalitet i Molde sentrum og prosjektet ivaretar funksjonskravene i TEK10 med unntak av privat uteplass.
- Det planlagte tiltaket vil også gi vern av en eldre bygård gjennom rehabilitering og fremtidig bruk. Bybildet vil bli ivaretatt og utviklet på en positiv og hensiktsmessig måte

Vi ser ingen klare negative moment som taler mot en slik tillatelse. Det er naturligvis negativt å mangle uteplass for 7 av boligene, men de aktuelle boligene er små (1-roms, 30-45 kvm) og er rettet inn mot førstegangsetablerere og med sannsynlig noe begrenset horisont på botiden for boligeierne, som begrenser virkningen av denne mangelen. Og det er en vakker bypark i umiddelbar nærhet (på motsatt side av gaten, Fridtjof Nansens Plass) som også vil være en kompenserende kvalitet, i tillegg til de urbane kvalitetene ved adressen og boformen.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det er tilstrekkelig uteareal for boliger.
I kommuneplanens bestemmelser står det at det skal være 50 m^2 uteareal per boenhet. For sentrumsområdende kan man ved en eventuell dispensasjonsvurdering se på kvaliteten og mengden tilgjengelige offentlige områder som byrom, sjøfront, parker, gatetun og andre bilfrie miljø inngå som uteoppholdsareal til lek. Der arealkravet ikke er mulig å oppfylle, skal dette kompenseres med høyere kvalitet i utformingen av arealet. Utgangspunktet er 50 m^2 på egen grunn.

Romsdalsgata 5
I dette tilfellet vil det være 7 leiligheter som ikke vil få noen form for privat uteareal, mens de resterende leilighetene vil få privat uteareal av ulik størrelse, men man er på ingen måte i nærheten av kravet som er 50 m^2 på egen grunn.

Romsdalsgata 5 har nasjonal kulturminneverdi og det er derfor viktig at fasaden mot gaten forblir uforandret i materialbruk, proporsjoner, og detaljer. I nærheten er det også offentlige parker og Sjøfronten 3 vil også bidra til enda mer offentlig uteareal i fremtiden. Med bakgrunn i dette vurderer administrasjonen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon.

I lovens formålsbestemmelse er hensynet til universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av tiltak fremhevet. Administrasjonen kan ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon.

Kommunen skal foreta en avveining av hensynene som taler for og i mot dispensasjon.

Forhold som taler for å innvilge dispensasjon:

- Romsdalsgata har nasjonal verneverdi og det er følgelig viktig at fasaden forblir uforandret ved at det ikke bygges balkonger mot gaten.
- Det er flere offentlige parker og andre uteområder i nærheten.

Forhold som taler mot å innvilge dispensasjon:

- Det er uheldig at 7 av leilighetene ikke får noen form for privat uteareal da dette er viktig for bokvaliteten.

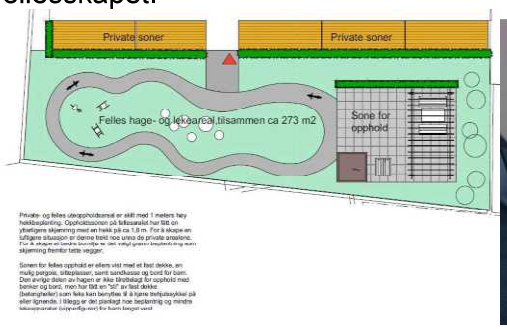
Da det er snakk om et bygg med nasjonal verneverdi og det er flere offentlige parker i nærheten vurderer administrasjonen at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

Administrasjonen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innstiller på at søknaden om dispensasjon innvilges.

<u>Øvre veg 10-12</u>

I Øvre veg 10-12 søkes det om å rive eksisterende bygg og føre opp et nytt leilighetsbygg med 20 nye boenheter. I henhold til kommunedelplanen skal man da som utgangspunkt ha et uteoppholdsareal på 50 m^2 per boenhet, totalt 1000 m^2.

Prosjektet er blitt endret i forbindelse med klagesaken og hagen er nå planlagt todelt hvor deler av hagen er uteareal for boenhetene i kjelleren mens resten av arealet er for fellesskapet.





Ansvarlig søker har også oppdatert sin søknad om dispensasjon med følgende kommentar:

Vi har endret planløsningen noe for kjelleretasje, Øvre veg 10-12, slik at hagen blir tilgjengelig for alle beboerne i Øvre Veg 10-12.
Dette vil imøtekomme seksjon for arealplan sine merknader. Vi mener fortsatt at planlagt bruk vil være noe konfliktfullt (privat vs felles), men delvis skjerming og felles tilgjengelighet vil gjøre dette akseptabelt.

- Arealet vil fremstå med god kvalitet, være horisontalt og solrikt og følge prinsippene for universell utforming/ tilgjengelighetskravene i TEK10.
- Det vil være hekkbeplantning/markert arrondering som skiller privat fra felles areal, samt bruk ab betongheller eller kontrasterende materialbruk.
- Det vil bli opparbeidet med en sittegruppe og eventuelt lekeapparat.
- Det skal lages en egen utomhusplan/ plan for hagen ifm igangsetting/produksjon av boliganlegget.

Tomten hvor nytt bygg er planlagt er på til sammen 781 m^2 så med det antall boenheter som her er planlagt vil det ikke være mulig å oppfylle kravet og løsningen blir derfor enten å minske antall boenheter i bygget eller heve kvaliteten på det utearealet man har.

Ansvarlig søker har ikke sendt inn arealoversikt over utearealet, men ut i fra de tegningene som er sendt inn har administrasjonen beregnet at utearealet for tomten vil være på ca. 450 m^2. Noe som tilsvarer ca. 22 m^2 per boenhet, hvorav 286 m^2 etter endringen vil være i felles hage og hvor de fleste boenhetene vil ha balkonger med størrelse på mellom 7 og 8,5 m^2.

Utearealet er nå i forbindelse med klagen fra Fylkesmannen i Møre og Romsdal blitt vesentlig endret. Utearealet er blitt skjermet fra boenhetene i kjelleren og arealet er blitt utformet med høyere kvalitet enn det opprinnelig forslag hadde. Fylkesmannen i Møre og Romsdal har derfor sendt en epost til kommunen hvor de nå godtar utearealet. Med

bakgrunn i dette vurderer administrasjonen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon.

I lovens formålsbestemmelse er hensynet til universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av tiltak fremhevet. Administrasjonen kan ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon.

Kommunen skal foreta en avveining av hensynene som taler for og i mot dispensasjon.

Forhold som taler for å innvilge dispensasjon:
- Alle boenhetene får privat uteoppholdsareal, men man får samtidig et felles lekeareal som er flatt, solrikt og er utformet slik at det er skjermet fra de private boenhetene.
- Det er flere offentlige parker og andre uteområder i nærheten.

Forhold som taler mot å innvilge dispensasjon:
- Kommunen arbeider med å se på kravene til uteareal i sentrum. Ideelt sett burde derfor saken avventet dette arbeidet.

Administrasjonen finner etter ovennevnte at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innstiller på at søknaden om dispensasjon innvilges.

Hvilket minimumskrav til kvalitet på uteareal man ønsker i sentrum av Molde vurderer administrasjonen til å være et svært prinsipielt spørsmål som må avgjøres politisk. Sentrumsområdet i planen hvor denne bestemmelsen er gjeldende dekker et areal på 1,16 km^2 og er dermed gjeldende for et stort antall boliger. En plan er ment å skape forutsigbarhet for utbyggere, og for de som bor i et område om hva man kan påregne å få lov til å bygge og hva man kan påregne å få på naboeiendommen.

Den kvaliteten man krever på uteareal i denne saken vil derfor skape presedens for svært mange fremtidige boligprosjekter og naboer i området. Administrasjonens vurdering er at omsøkt uteareal etter endringen har tilstrekkelig kvalitet, men planen er vedtatt av Molde kommunestyret og administrasjonen vurderer derfor at det er de som har vedtatt planen som må vurdere hva de mener er tilfredsstillende kvalitet for å kunne redusere kravet til uteareal.

Rammesøknaden

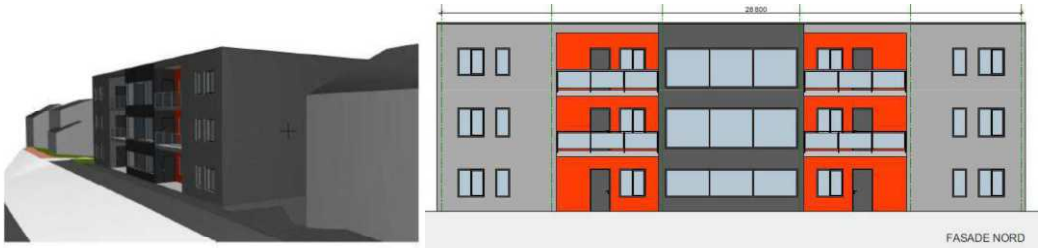
Visuelle kvaliteter
I plan- og bygningslovens § 29-2 stilles det følgende krav til visuelle kvaliteter:

"Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

For Øvre veg 10-12 har seksjon arealplan kommet med følgende uttale:

> Øvre veg er en av de viktigste og mest trafikkerte veger i Molde (sentrum) og tiltak langs vegen må vurderes med omhu. Bebyggelsen på sydside av Øvre veg vil i hht. planen både danne en siktakse mot domkirka og et gaterom når den er ferdig utbygd. Målsetningen er å unngå en sammenhengende, massiv vegg mot vegen og at den samspiller med omgivelsen for å skaffe en helhet. Det må også unngås at fasaden utformes på en måte som gir inntrykk av at Øvre veg er en bakgate, men heller prøve å gi gaten en karakter som er verdig omgivelsen.
>
> Dette prosjektet er det første nybygget i dette området, og det er derfor viktig å vurdere hvilke premisser som legges for fremtidig bebyggelse på de resterende områdene som en følge av dette.

Ansvarlig søker har i sin uttale skrevet at fasaden mot Øvre veg er delt opp i fem felt og at man har benyttet ulike farger i feltene slik at dette skaper et inntrykk av innrykk i fasaden.



Omsøkt fasade mot Øvre veg

Målsettingen og intensjonen i planen er som seksjon arealplan skriver i sin uttale å unngå en sammenhengende massiv vegg mot Øvre veg, at den utformes slik at den samspiller med omgivelsene og at man unngår å gi et inntrykk av at Øvre veg er en bakgate.

Det er ikke krav til oppdelte bygg, men at det skal være markante fasader. Planbeskrivelsen og modellen for sentrum er illustrasjoner på hvordan intensjonen i reguleringsplanen kan tilfredsstilles. I planbeskrivelsen illustreres fremtidig bebyggelse slik:



Det står også at bebyggelsens utforming vil være viktig for å definere kanten på sentrum, og formidle overgangen til villabebyggelsen og at det skal ha en tydelig struktur.

Omsøkt tiltak har fem felter i fasaden mot Øvre veg, men administrasjonens vurdering er at dette ikke er tilstrekkelig til å oppfylle planens intensjon om markerte bygg og at bygget fremdeles fremstår som massivt mot Øvre veg.

Ved å planlegge svalganger mot Øvre veg vurderer administrasjonen også at fasaden git inntrykk av at Øvre veg er en bakgate og vurderer følgelig at heller ikke på dette punktet er tiltaket i tråd med intensjonen i planen når det kommer til visuelle kvaliteter.
Som seksjon arealplan også skriver i sin uttale:

> Dette prosjektet er det første nybygget i dette området, og det er derfor viktig å vurdere hvilke premisser som legges for fremtidig bebyggelse på de resterende områdene som en følge av dette.

I det opprinnelige vedtaket stile plan- og utviklingsutvalget ett vilkår om at fasaden mot Øvre veg skulle revideres. Ansvarlig søker har i epost datert 31.10.17 gjort noen små endringer på fasaden:

- Endret gesimskant i tak mot nord – markerer ytterligere at bygningen har et relieff og at fasaden er markert og brutt opp, jfr. innspill kommet frem fra kommunen ved Gregull/Strømme.
- Endret platekledde felt i fløy mot vest og mot øst. Skaper variasjon og markerer fasaden ytterligere.
- Endring av vindusfelt i felles trapperom – harmonerer bedre mot gata og fortauet og den funksjonen som ligger der.



Administrasjonens vurdering er at endringene ikke er av en slik art at tiltaket er i tråd med intensjonen i planen når det kommer til visuelle kvaliteter. Administrasjonen anbefaler derfor at vilkåret knyttet til visuelle kvaliteter mot Øvre veg opprettholdes.

Fravik fra byggteknisk forskrift
Det søkes om fravik fra byggteknisk forskrift for følgende krav:

- TEK10 § 12-11 (3) for uteplasser som er for små til å tilfredsstille tilgjengelighetskravene, og/eller uteplasser som ligger ett trinn opp fra nivåene for leilighetsplanene.

Av pbl. § 31-2 fjerde ledd fremgår det at:

«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

For å kunne gi fravik fra tekniske krav må alle vilkårene i plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd være oppfylt.

Ansvarlig søker har kommet med følgende søknad om fravik fra TEK10:

> Dette er et eksisterende byggverk der kulturmyndighetene har interesse av å bevare uttrykket og fasadene. Det vil derfor ikke være mulig å utvide terrassene uten å endre fasadeutrykket. Ved denne interesskonflikten vil kulturmyndighetens interesser gå foran. Det vil også være uforholdsmessig kostbart å gjennomføre tiltaket slik at alle inne- og utenivå kommer på samme nivå (trinn). Dette ville medføre at prosjektet blir skrinlagt, og at arealene ikke kan benyttes til sentrumsformål. Vi mener derfor at vilkårene for fravik er tilstede, ettersom tiltaket er klart samfunnsnyttig, og at det er kryssende myndighetskrav.

Det fremgår av innsendt dokumentasjon at vilkårene i § 31-2 er oppfylt, og administrasjonen innstiller på at følgende fravik fra TEK10 § 12-11 (3) innvilges som omsøkt for Romsdalsgata 5.

Vurdering av energi- og klimamessige konsekvenser:

Saken vil ikke medføre vesentlige energi- eller klimamessige konsekvenser.

Vurdering av økonomiske konsekvenser

I utgangspunktet medfører saken ikke spesielle økonomiske konsekvenser. Som vanlig for forvaltningsvedtak kan klageinstansen etter forvaltningslovens § 36, pålegge kommunen erstatningsansvar for parters saksomkostninger dersom et vedtak endres til partens gunst. Tilsvarende er utgangspunktet for saker for domstolene at tapende part pålegges å erstatte saksomkostninger. Slik saken nå forstås, synes det lite aktuelt at kommunen kan bli pålagt slike.

Aleksander Aasen Knudsen
Enhetsleder

Gudrun Holm

Vedlegg
1 Alle relevante vedlegg, med unntak av opprinnelig søknad og gjeldende planer
2 Søknad, kart, tegninger og nabomerknader
3 Kommunedelplan
4 Kommunedelplan - bestemmelser
5 Reguleringsplan
6 Reguleringsplan - bestemmelser
7 Beskrivelse reguleringsplan for sentrum
8 Utbyggingsmuligheter

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/151

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3152-0	Gudrun Holm	25/1109/24/1216/24/1234/24/1236	23.03.2018

Fravik fra byggteknisk forskrift og igangsettingstillatelse til Romsdalsgata 5, gnr. 25 bnr. 1109 m.fl, Romsdalgata 5 og Øvre veg 10 og 12. Gjestestova AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 1109	Byggested: Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5, 6413 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Gjestestova AS
Søknad mottatt: 23.02.18	Dato for etterlysning: 22.03.18
Komplett/klar for behandling: 22.03.18	

Tiltakets art
Det søkes om fravik fra byggteknisk forskift knyttet til lydkrav for Romsdalsgata 5 og igangsettingstillatelse for Romsdalsgata 5 i forbindelse med riving og oppføring av nytt leilighetsbygg og ombygging av eksisterende bygg til leiligheter.

Tidligere vedtak i saken
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 26.09.17 i sak PUU 51/17
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 03.10.17 i sak DS 17/351.
- Igangsettingstillatelse til riving i Romsdalsgata 5 er gitt den 18.12.17 i sak DS 17/481.
- Opphevelse av kommunens vedtak og nytt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 06.03.18 i sak PUU 17/18.
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/127.
- Igangsettingstillatelse til rivingsarbeider i Romsdalsgata 5 er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/129.

KOMMUNENS VURDERING

Fravik fra byggteknisk forskrift
Det søkes om fravik fra byggteknisk forskrift for følgende krav:

- TEK10 § 13-7 sitt lydkrav for Romsdalsgata 5.

Av pbl. § 31-2 fjerde ledd fremgår det at:

«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

For å kunne gi fravik fra tekniske krav må alle vilkårene i plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd være oppfylt.

Det fremgår av innsendt dokumentasjon at vilkårene i § 31-2 er oppfylt, og følgende fravik fra TEK10 innvilges som omsøkt:

- § 13-7 – lydisolasjon.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd gis det fravik fra TEK10 § 13-7.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsetting på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Igangsettingstillatelse
Resten av tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse etter søknad. Slik søknad skal vedlegges følgende dokumentasjon:

1. Gjennomføringsplan.
2. Erklæring for lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon i den grad det ikke er dokumentert i tidligere søknader og for evt. endringer.
3. Kapasitetsavklaring/tilknytningstillatelse fra Molde Vann og Avløp KF.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

Molde kommune
Rådmannen
Byggesak og geodata

Melding om vedtak PUU 68/18

Arkitektkontoret BBW AS

Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3152	Gudrun Holm,	25/1109/24/1216/24/1234/24/1236	20.09.2018

Behandling i plan- og utviklingsutvalget - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggteknisk forskrift for bygging i støyutsatt område, gnr. 25 bnr. 1109, Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5. Gjestestova AS

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 18.09.2018

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 16.4 og TEK10 § 13-9.

Det settes følgende vilkår:

1. Planløsningen for de 12 boenhetene må utformes slik at hver boenhet har minimum 1 rom for varig opphold (soverom, stue) mot stille side.

2. Alle boenhetene med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående, og minimum 50 % av antall av rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

3. Alle boenheter hvor ett eller flere rom med støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon som sikrer behagelig innetemperatur ved alle temperaturer og solforhold, uten at vinduene må åpnes.

4. Alle boenheter må ha tilfredsstillende innendørs støynivå.

5. Støykravet for uteoppholdsareal, både på fellesareal og private balkonger må tilfredsstilles.

Begrunnelsen fremgår av enhetsleders vurdering.

Behandling

Leder Roar Beck (H) fremmet følgende alternative forslag til vilkår 1:

Planløsningen for de 12 boenhetene må utformes slik at hver boenhet har minimum 1 rom for varig opphold (soverom, stue) mot stille side.

Begrunnelse:

T-1442/2012 sier at man i sentrumsområdet og ved kollektivknutepunkt kan avvike fra anbefalingene. Eiendommen ligger innenfor sentrumsområdet. Den ligger også så nært opptil kollektivknutepunkt (bussholdeplassen, drosjer) at plan- og utviklingsutvalget mener at støykravene kan avvikes.

Ved en evt. klage fra Fylkesmannen e.a. vil det ikke være nødvendig at vedtaket får en oppsettende virkning. Plan- og utviklingsutvalget legger til grunn at planløsningen kan endres mht. endelig vedtak.

Votering:

Enhetsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Høyres alternative forslag til vilkår 1 ble enstemmig vedtatt.

Enhetsleders forslag til øvrige vilkår ble enstemmig vedtatt.

Enhetsleder forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 16.4 og TEK10 § 13-9.

Det settes følgende vilkår:

6. Planløsningen for de 12 boenheten som kun har soverom mot støyutsatt side må endres slik at hver boenhet har minimum ett (1) soverom mot stille side.

7. Alle boenhetene med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående, og minimum 50 % av antall av rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

8. Alle boenheter hvor ett eller flere rom med støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon som sikrer behagelig innetemperatur ved alle temperaturer og solforhold, uten at vinduene må åpnes.

9. Alle boenheter må ha tilfredsstillende innendørs støynivå.

10. Støykravet for uteoppholdsareal, både på fellesareal og private balkonger må tilfredsstilles.

Begrunnelsen fremgår av enhetsleders vurdering.

*Vedtaket kan påklages til **Fylkesmannen i Møre og Romsdal.** Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til byggesak og geodata i Molde kommune, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Dokumentet er elektronisk godkjent

Aleksander Aasen Knudsen
Enhetsleder

Gudrun Holm

Kopi til:

Fylkesmannen i Møre og Romsdal	Postboks 2520	6404	MOLDE
Møre og Romsdal fylkeskommune	Fylkeshuset	6404	Molde
Statens Vegvesen Region Midt	Postboks 2525	6404	MOLDE

Molde kommune
Rådmannen

Arkiv: 25/1109/24/1216/24/1234/2
4/1236
Saksmappe: 2016/3152-88
Saksbehandler: Gudrun Holm
Dato: 22.08.2018

Saksframlegg

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggteknisk forskrift for bygging i støyutsatt område, gnr. 25 bnr. 1109, Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5. Gjestestova AS

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
68/18	Plan- og utviklingsutvalget	18.09.2018

Saksprotokoll i Plan- og utviklingsutvalget - 18.09.2018

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 16.4 og TEK10 § 13-9.

Det settes følgende vilkår:

11. Planløsningen for de 12 boenhetene må utformes slik at hver boenhet har minimum 1 rom for varig opphold (soverom, stue) mot stille side.

12. Alle boenhetene med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående, og minimum 50 % av antall av rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

13. Alle boenheter hvor ett eller flere rom med støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon som sikrer behagelig innetemperatur ved alle temperaturer og solforhold, uten at vinduene må åpnes.

14. Alle boenheter må ha tilfredsstillende innendørs støynivå.

15. Støykravet for uteoppholdsareal, både på fellesareal og private balkonger må tilfredsstilles.

Begrunnelsen fremgår av enhetsleders vurdering.

Behandling

Leder Roar Beck (H) fremmet følgende alternative forslag til vilkår 1:

Planløsningen for de 12 boenhetene må utformes slik at hver boenhet har minimum 1 rom for varig opphold (soverom, stue) mot stille side.

Begrunnelse:

T-1442/2012 sier at man i sentrumsområdet og ved kollektivknutepunkt kan avvike fra anbefalingene. Eiendommen ligger innenfor sentrumsområdet. Den ligger også så nært

opptil kollektivknutepunkt (bussholdeplassen, drosjer) at plan- og utviklingsutvalget mener at støykravene kan avvikes.

Ved en evt. klage fra Fylkesmannen e.a. vil det ikke være nødvendig at vedtaket får en oppsettende virkning. Plan- og utviklingsutvalget legger til grunn at planløsningen kan endres mht. endelig vedtak.

Votering:

Enhetsleders forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Høyres alternative forslag til vilkår 1 ble enstemmig vedtatt.

Enhetsleders forslag til øvrige vilkår ble enstemmig vedtatt.

Enhetsleder forslag til vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 16.4 og TEK10 § 13-9.

Det settes følgende vilkår:

16. Planløsningen for de 12 boenheten som kun har soverom mot støyutsatt side må endres slik at hver boenhet har minimum ett (1) soverom mot stille side.

17. Alle boenhetene med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående, og minimum 50 % av antall av rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side.

18. Alle boenheter hvor ett eller flere rom med støyfølsom bruk kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert ventilasjon som sikrer behagelig innetemperatur ved alle temperaturer og solforhold, uten at vinduene må åpnes.

19. Alle boenheter må ha tilfredsstillende innendørs støynivå.

20. Støykravet for uteoppholdsareal, både på fellesareal og private balkonger må tilfredsstilles.

Begrunnelsen fremgår av enhetsleders vurdering.

Sammendrag: Det søkes om dispensasjon fra bygging i rød støysone, og i strid med støykravene i kommuneplanens arealdel for nybygg i Øvre veg 10-12.

Plan- og utviklingsutvalget har gitt rammetillatelse til utbygging av leilighetsbygg på eiendommen. I forbindelse med detaljprosjekteringen er man blitt klar over at tiltaket er i strid med støykravene. Dette er egentlig forhold som i henhold til byggesaksforskriften § 6-4 skulle vært prosjektert før det søktes om rammetillatelse, men man søker altså nå i ettertid.

Hvorfor saken sendes til politisk behandling:
Tidligere gitt dispensasjon og rammetillatelse ble behandlet politisk og dispensasjon for endring av tidligere gitt rammetillatelse må derfor også behandles politisk.

Administrasjonens konklusjon:

Administrasjonen foreslår etter en helhetsvurdering det gis dispensasjon med vilkår om planløsningen endres. Uten dette vilkåret vurderer administrasjonen at vilkårene for dispensasjon ikke er til stede. Se enhetsleders vurdering for begrunnelse.

Saksopplysninger

Søker: Arkitektkontoret BBW AS
Tiltakshaver: Gjestestova AS

Det er gitt rammetillatelse til bygging av leilighetsbygg i Øvre veg 10-12. Gjennom detaljprosjekteringen er ansvarlig søker blitt oppmerksom på kommuneplanens bestemmelse § 16.4 hvor T-1442/2012 skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven.

Det er også krav til støy i byggteknisk forskrift. Notatet opplyser om at det må søkes om dispensasjon for krav til utendørs støynivå som er gitt gjennom TEK/NS8175:2012 som det henvises til i TEK10 § 13-9.

Plansituasjon

I reguleringsplanen for Molde sentrum er Øvre veg 10-12 regulert til bolig.

I kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025 er eiendommen vist som sentrumsbebyggelse.

Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan.

Innkomne merknader og uttalelser
Seksjon arealplan har i notat datert 26.06.18 kommet med følgende uttale:

> Seksjon arealplan og landbruk viser til lover og retningslinjer or håndtering av støy og ber om at det legges spesielt vekt på skjerming av uteoppholdsarealet. Vi har ellers ingen merknad til prosjektet.

Statens Vegvesen Region Midt har i brev datert 04.07.18 kommet med følgende uttale:

> I henhold til plan- og bygningsloven § 19-1 skal regionale og statlige myndigheter, hvis deres saksområde blir direkte berørt, få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8. Vi uttaler oss som forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.
>
> **Saksopplysninger**
> Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging i rød støysone.
>
> **Statens vegvesen har ut fra vårt ansvarsområde følgende merknader**
> T-1442 er hjemlet i Molde kommune sin kommuneplan, og angir at det ikke skal etableres støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Da denne delen av fylkesveg 662 «Øvre veg» inngår som en del av gatenettet i Molde, og at det etter planen for Molde sentrum legges opp til bolig her, er dette en allerede akseptert plassering.

Statens vegvesen er positive til fortetting i sentrum, og som det nevnes, er dette i samsvar med statlige retningslinjer. Støy er imidlertid en utfordring, som stadig øker, i byer og tettsteder, og det er også et nasjonalt mål å redusere antall støyutsatte. T-1442 skal derfor legges til grunn i all planlegging, og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Beregningspunktene i fasaden viser et støynivå på 70-71 db(A). Det går ikke tydelig frem av søknaden, men slik det går frem av støyrapporten har alle de 12 boenhetene soverommet vendt mot fasaden i rød støysone. Anbefalingene i T-1442 om at minst ett soverom skal ligge mot stille side er følgelig ikke oppfylt.

Reguleringsplanen for Molde sentrum legger også opp til videre utbygging av boliger, med samme avstand til fylkesvegen, mellom domkirken og Spolertbakken. De kravene som stilles i forbindelse med denne saken kan skape presedens for videre utbygging av området, og videre for andre lignende utbyggingsprosjekter i sentrum. For å sikre et godt bomiljø må det legges inn som et vilkår for en dispensasjon at:

- Alle leilighetene skal være gjennomgående.
- Tilfredsstillende innendørs støynivå skal ivaretas, og det må gå frem mer detaljerte beregninger/vurderinger på hvordan dette kan oppnås (vindustype, veggkonstruksjon romløsninger og -volum mv.).
- Minimum ett soverom i hver boenhet må plasseres mot stilleside.

Konklusjon

Statens vegvesen vil ikke gå imot at det gis dispensasjon fra kommuneplanen for etablering av bebyggelse i rød støysone, men det forutsetter imidlertid at kommunen stiller vilkår som nevnt over.

Møre og Romsdal fylkeskommune har i brev datert 10.07.18 kommet med følgende uttale:

Møre og Romsdal fylkeskommune har ut frå sine ansvarsområde følgjande merknader:

Planfagleg vurdering

Innleiing

Vi har motteke søknad om dispensasjon om tiltak i raud støysone. Bakgrunnen for oversendinga er at det ved utforming av rammesøknad for riving av eksisterande og oppføring av nytt bygg, i Øvre veg 10-12, er blitt oppdaga nye avvik. Saka om nytt bygg har elles tidlegare vore behandla for avvik i forhold til kommuneplanens krav om uteareal og byggegrense i reguleringsplan.

Innslagspunktet for dei nyoppdaga avvika knytt til støy er kommuneplanens føresegn § 16.4, som stadfestar at Miljøverndepartementets retningsline for støy, T-1442/2012, skal leggast til grunn utforminga av tiltaket.

Retningsliner for støy T-1442/2012

Retningslinene for støy gjeld for all planlegging og byggesaksbehandling, etter plan- og bygningslova. Retningslinene er ikkje rettslag bindande, men vesentlege avvik vil kunne gi grunnlag for motsegn og klage.

Avvik frå tilrådingane

Jf. retningslinene, s. 11, bør kommunen vere varsam med å tillate støyfølsam areal-bruk i raud sone. Støyproblemet er i denne saka kjent og arealbruken er støyfølsam. Kommunen bør slikt sett vere varsam med å eventuelt gi dispensasjon.

Ved planlegging og utforming av støyfølsam arealbruk i sentrumsområde, føreset retningslina at kommunen stiller konkrete krav for at bumiljøet skal få tilfredstillande kvalitet. I retningslinene er det fokusert på at desse krava bør inngå i plan, medan det i denne samanhengen vil være krav stilt som vilkår ved eventuelt dispensasjon.

Når det gjeld avvik frå retningslinene i raud sone, til dømes der ein har behov for å bygge opp, bygge om eller utvide støyfølsam arealbruk, seier retningslinene at dette alltid bør vere avgrensa til enkeltbygg. Retningslinene føresett og at eventuelt tal på bueiningar ikkje blir høgare og at det ligg føre ein akseptabel, særskilt grunn.

Avvik og saksbehandling
I denne saka har det vore stor diskusjon kring utforminga av tiltaket. Både tidlegare og noverande avvik frå kommunale planer (i prinsippet avvik frå krav nedfelt i lov og forskrift), har vore behandla som dispensasjon(-ar) og er også formelt sett avklara gjennom klagebehandling. Dei føreliggande tiltaka i området, både i Øvre Veg 10-12 og Romsdalsgata 5, er likevel av ein slik storleik at byggeprosjekta ideelt sett burde ha vore vurderrt samla gjennom ein reguleringsprosess.

I forhold til retningslinene for støy ser vi at saka bryt prinsippa på fleire punkt, til dømes:

- Retningslinene gir i avsnittet «Rød sone» (s. 11), tydeleg signal om at kommunen bør vere varsam med å tillate støyfølsam arealbruk i raud sone.

Vår vurdering er at kommunen bør vektlegge retningslinenes signal om å vere varsam, når dei no skal behandle dispensasjon i forhold til støy.

- Retningslinene føreset i avsnitt «Avvik fra anbefalingene» (s. 11), at det blir stilt konkrete krav som kan sikre eit akseptabelt bumiljø. Krava bør vere juridisk bindande.

- Retningslinene føresett i avsnitt «andre typar avvik» (s. 11), at avvik blir avgrensa til enkeltbygg, at talet på bueiningar ikkje blir bli auka og grenseverdiane ikkje bør bli overgått utan at det ligg føre ein særskilt grunn.

Sjølv om retningslinene peikar på juridisk bindande føresegner i plan, er det ikkje noko i vegen for at bindande krav kan bli stilt som vilkår i eit dispensasjonsvedtak.

Saka gjeld både riving og oppbygging innanfor eit område avsett til bustadbygging i plan. Sett isolert blir det rive to bygg og bygd opp eitt. Talet på bueiningar innanfor området blir auka. Det er etter det vi kan sjå ikkje vist til særskilte grunnar for at ein i dette høvet skal fråvike eventuelle grenseverdiar for støy, utover at tiltaket er lokalisert i sentrum av ein by.

Spørsmålet er om problemet kan løysast gjennom omprogrammering og endra utforming av prosjektet, innanfor det same arealet. I og med at byggeprosjektet er gangsett, innser vi at dette ikkje vil bli drøfta no, men vi finn grunn til igjen å påpeike at programmeringa og utforminga av prosjektet ikkje fører til det gode bumiljøet ein bør ønske seg.

Vi finn også grunn til å peike på eit siste punkt i retningslinene:

- I kapittel 3, avsnitt «Reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningslova § 12-7», er gitt signal om å legge særskilt vekt på at bueiningar i støysoner skal ha eigna uteareal.

Når bueiningane er utsett for støy, bør kommunen med andre ord gjere ei særskilt vurdering i forhold til om bueiningane har tilgang til uteoppholdsareal og om dette uteoppholdsarealet er eigna. Dersom støysituasjonen hadde vore kjent når saka om uteopphald var til behandling, kan resultatet med andre ord ha blitt annleis.

Samla sett finn vi derfor ikkje grunnlag for å kunne tilrå dispensasjon frå støykravet.

Konklusjon
Ut i frå vårt ansvarsområde for barn og unge, og at eventuelt avvik frå støykrav innomhus føreset særskilt merksemd på eigna uteoppholdsareal, kan vi ikkje tilrå at kommunen gir dispensasjon frå støykrava.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i brev datert 06.07.18 kommet med følgende uttale.

Fylkesmannen er statens representant i fylket og har m.a. ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer frå Stortinget og regjeringa. I den kommunale planlegginga skal vi sjå til at kommunane tar omsyn til viktige regionale og nasjonale interesser som gjeld arealforvaltning, landbruk, klima og miljø, oppvekst, helse og samfunnstryggleik.

Bakgrunn
Det blir søkt om dispensasjon frå kravet i kommuneplanen si fråsegn § 16.4, kor støyretningslinje T-1442 skal leggast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl.

Det er tidlegare gitt dispensasjon frå krav til uteopphaldsareal for bueiningane.

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgande merknader:

Støy
Sørlege fasade på bygningen ligg i raud støysone, jf. støykart frå Statens vegvesen. Bygningen ligg midt i Molde sentrum og har fått løyve til å etablere bustadeiningar med fasade mot sør, der fleire bueiningar ikkje har akseptabelt støynivå utanfor vindauge til rom med støyfølsam bruk. Årsaka er at Romsdalsgata er eit verneverdig bygg med restriksjonar på endring av fasade og bygningskropp, og ønskje om etablering av fleire mindre bueiningar i bykjerna.

Fylkesmannen meiner det må utarbeidast støyrapport der støykart viser støynivå ved fasade, og kva tiltak som kan gjerast for å få tilfredsstillande støynivå for bueiningane. Vår generelle tilbakemelding for byggeprosjekt i byar er at alle bueiningar skal ha tilgang til stille side, og minst halvparten av opphaldsromma i kvar bueining skal ha vindauge i fasade med støybelastning L_{den} 55 dB eller lågare. Opphaldsrom som har støybelastning over L_{den} 65 dB (raud støysone) ved mest støybelasta vindauge (fasade) skal ha tilstrekkeleg skydd til at temperaturen inne er behageleg ved alle temperaturar- og soltilhøve utan at vindauge blir opna.

Vi har forståing for at fasadetiltak ikkje let seg gjere på grunn av verneverdiane til bygget. Som eit minimum må det difor settast krav til solskjerming og eigna ventilasjon som gir tilfredsstillande inneklima utan at vindauge blir opna.

Ved byggesakbehandlinga skal kommunen sikre tilfredstillande innandørs støynivå, jamfør byggteknisk forskrift.

Konklusjon
Opphaldsrom som har støybelastning over L_{den} 65 dB ved mest støybelasta vindauge skal ha tilstrekkeleg skydd til at inneklima er behageleg ved alle temperaturar- og soltilhøve ute, utan at vindauge blir opna. Fylkesmannen vil vurdere å klage på eit vedtak som ikkje sikrar desse krava.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal har i brev datert 20.08.18 kommet med følgende uttale, som skal erstatte uttale datert 06.07.18:

Fylkesmannen er statens representant i fylket og har m.a. ansvar for å følge opp vedtak, mål og retningslinjer frå Stortinget og regjeringa. I den kommunale planlegginga skal vi sjå til at kommunane tar omsyn til viktige regionale og nasjonale interesser som gjeld arealforvaltning, landbruk, klima og miljø, oppvekst, helse og samfunnstryggleik.

Bakgrunn
Byggeprosjektet vil føre til fortetting i sentrum, som i kommuneplanen er lagt ut til bustader. Det er allereie gitt rammeløyve for bygging av bustader i Øvre veg 10-12. I den samanheng er det søkt om dispensasjon frå kravet i kommuneplanens § 16.4 kor støyretningsline T-1442 skal leggast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl.

Etter at kommunen har påpeika feil i vår førre uttale i saka, gir vi med dette ny fråsegn som skal erstatte fråsegn av 06.07.2018.

Fylkesmannen har ut frå sine ansvarsområde følgande merknader:

Støy
For Øvre veg 10-12 er det vegen i nord som er støykjelda, og støynivået frå vegen relativt høg (raud sone). Av planteikningane ser vi at fleire bueiningar vil ha einaste soverom med vindu mot nord.
Vi viser til støyretningslinje T-1442 som seier at følgande krav bør fellast ned i føresegna: Alle bueiningar skal vere gjennomgåande. Halvparten av rom med støyfølsam bruk i kvar bueining skal ha vindu mot stille side, deriblant skal eit soverom ligge på stille side. Alle bueiningar kor eitt eller fleire støyfølsame rom kun har vindu mot støyutsatt side må ha ventilasjon som gir behageleg innetemperatur ved aller temperaturar og soltilhøve utan at vindu blir opna. Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstilt.

Ved byggesakbehandlinga skal kommunen sikre tilfredstillande innandørs støynivå, jamfør byggteknisk forskrift.

Konklusjon
Fylkesmannen vil vurdere å klage på eit vedtak som ikkje i tilstrekkeleg grad følger opp støy i byggeprosjektet.

Administrasjonen har sendt over alle uttalene som er kommet inn til ansvarlig søker og tiltakshaver slik at de har mulighet til å komme med en kommentar før saken tas opp til behandling. Administrasjonen har mottatt følgende kommentarer:

Svar på høringssvar.

Vi viser til søknad og høringssvar i denne saken.
To instanser har gitt høringssvar, og vi ønsker å gi kommentarer til begge.

Fylkeskommunen:
Vi vil aller først generelt bemerke, ettersom fylkeskommunale myndigheter synes delvis å begrunne sin tilråding om avslag på dispensasjonssøknaden i at prosjektet ikke er programmert godt nok. Vi mener fylkeskommunen på ingen måte drøfter sakens fulle sider, men kun fokuserer på delområder og plukker ut enkelte punkter i noen retningslinjer. Dermed blir anbefalingen ubalansert.

- Det er i statlige føringer lagt vekt på at byer og tettsteder skal fortettes. Boliger bør legges til sentrum og etablerte knutepunkt for å minimere transportbehovene. Alternativt bør nye boliger planlegges lagt til kollektivakser som sikrer god kollektivdekning. Dette oppfylles på begge måter i denne konkrete byggesaken.
- Molde kommune ønsker fortetting, først og fremst sentrumsnært. Dette er generelle føringer i kommunens egen kommuneplan. Kommuneplanens beskrivelse har følgende generelle formuleringer omkring planens mål: «*Molde skal ha et vitalt bysentrum. Et vitalt bysentrum er kjernen i en levende by. Arealbruken i planområdet skal styrke bysentrum*». Dette oppfylles på alle måter i denne saken.
- Molde kommune har behov for flere leiligheter. En analyse av kommunens generelle boligmasse, viser at det er for få leiligheter sett i forhold til rekkehus/enebolig er og det totale behovet for boliger.
- Molde kommune trenger boliger for unge førstegangsetablerere. Små boenheter vil være gunstig i pris, og vil kunne tiltrekke unge førstegangskjøpere. Dette er i tråd med både kommunale og sentrale føringer.
- Plan- og bygningsloven har som en uttalt føring at det i størst mulig grad skal bygges tilrettelagte boliger for alle (universell utforming). I denne byggesaken er 100% av boligene som bygges etter kravene for tilgjengelighet. Vi har gjort rede for hvilke leiligheter som ikke har alle kravene tilfredsstilt og fått dette innvilget tidligere, men disse avvikene er forholdsvis små sett i forhold til bruk og hovedformål.
- Molde kommune har regulert sentrum, både i egen reguleringsplan og i egen kommuneplan. Formålet (bolig) er sammenfallende i begge arealplanene og i byggesaken.
- Reguleringsplanen (sentrumsplanen) har fjernet biladkomst til begge tomtene, og den nye boligmassen er derfor avskåret fra å kunne parkere i rimelig nærhet av egne boliger. Følgelig er det logisk at boligene i byggesaken blir relativt små, tilrettelagt for unge som i mindre grad enn andre boligkjøpere ikke disponerer bil eller som kan akseptere en viss avstand mellom egen bolig og parkeringsmulighet.

Vi vil retorisk spørre; hva vil alternativet være? Å ikke bygge noen boliger på samme sted? Vi mener det åpenbart vil være et dårligere valg ut fra intensjoner og målsettinger satt opp i statlige, regionale og kommunale planer, vist til i punktene over. Vi mener at prosjektet vil bidra til et løft i denne bydelen av Molde sentrum. Det vil være ønskelig at dette prosjektet vil generere flere lignende prosjekt, nettopp for å øke sentrums vitalitet og ønskede utvikling av fysiske omgivelser og boligtilbud generelt i kommunen.
Når det gjelder støyforholdene til de to prosjektene, viser vi til opplysningene som vi gir i avsnittet under.

Fylkesmannen:

- Vi bekrefter at alle boligene, både i Romsdalsgata 5 og i Øvre veg 10-12, vil få balansert boligventilasjon. Det vil derfor være mulig å lufte uten at vindu blir åpnet.
- Alle boliger i Øvre veg 10-12 er gjennomgående eller har fasade mot stille side. Alle boligene kan luftes mot stille side, og alle boligene har stue og terrasse mot stille side (sør). Det vil ikke være krav om mekanisk solskjerming for boligene i Øvre veg 10-12. Alle boligene vil likevel gjennom fasadetiltak ha solskjerming gjennom balkonger, og det er beregnet at innemiljøet og temperaturen vil være innenfor akseptable verdier.
- For boligene i Romsdalsgata 5 vil boligene med fasade mot vest ligge skjermet fra rød sone (4 boliger). For de resterende boligene, vil disse ha fasade mot Romsdalsgata. Alle boliger vil få ventilasjonsanlegg, og boligene vil ikke være avhengig av å åpne vindu mot det fri for å lufte. Det vil ikke planlagt innkassede lameller som solskjerming, pga bygningens verneverdi.

Høringen hadde to andre vedlegg fra Statens vegvesen og fra Molde kommune (arealplan) som ikke ble oppdaget ved vårt svar i går.

Her følger vår kommentar til disse.

Statens vegvesen (SVV):
Vi er enige i mesteparten av Statens vegvesens høringssvar, men ber om at kravene de har stilt presiseres og justeres noe.
De har forutsatt at 3 vilkår må tilfredsstilles, og vi ønsker å drøfte disse vilkårene. Bakgrunnen for vilkårene er T-1442, retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
Innledningsvis i retningslinjene står det: «*Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan gi grunnlag for innsigelse fra statlige myndigheter.*» Vi mener derfor at det åpenbart er rom for å drøfte formuleringen i kravene som foreslås fra SVV og bruken av ordene «må/skal/krav».
Retningslinjen sier at kommunen bør stille krav, ikke at den skal stille krav.
Om planlegging av boliger i rød sone, som i dette tilfellet, er følgende avsnitt i retningslinjen relevant:

«Avvik fra anbefalingene:
Sentrumsområder og kollektivknutepunkter:
I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. I slike avviksområder bør kommunen minimum stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Kravene bør nedfelles i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende. Eksempler på krav:

- *Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.*
- *Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.*
- *Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.*
- *Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.»*

Kravene som SVV setter i høringsuttalelsen er følgende:

1. Alle leilighetene skal være gjennomgående
2. Tilfredsstillende innendørs støynivå skal ivaretas, og det må gå frem mer detaljerte beregninger/vurderinger på hvordan dette kan oppnås.
3. Minimum ett soverom i hver boenhet må plasseres på stille side.

Som alle kan se, er kravene til SVV er bare delvis klippet ut fra retningslinje T-1442. Det er gjort en seleksjon fra «*eksempler på krav kommunen kan stille*» til krav som SVV setter som vilkår. Retningslinjen sier at det er kommunen som bør stille krav. Retningslinjen åpner ikke for at andre høringsinstanser kan diktere kravene, slik som i dette tilfellet. Retningslinjen og intensjonen i veiledningen er premisset. SVV har gitt sitt høringssvar og vi vil drøfte dette her:

Krav nr. 1:

Dette er halvparten av punkt 1 i T-1442.

De 20 boligene i Øvre veg er planlagt med sin planløsning, og har fått sin godkjennelse. Alle boligene er små på grunn av prosjektets forutsetninger. Alle boligene har en stille side mot syd, og der er også uteplassen/terrassen lokalisert. Det er 5 ettromsboliger i underetasjen, samt 3 ettromsboliger i de øvrige etasjene på grunn, samlet sett 8 ettromsboliger, og disse har altså alle oppholdsrommene vendt mot stille side. Stille side er mot syd og har også utsikt. Disse 8 ettromsboligene er altså ikke støyutsatt, men er heller ikke gjennomgående ettersom det ikke er fysisk mulig i en underetasje. Intensjonen i «eksempelkravene» i T-1442 er tilfredsstilt. Dersom krav 1 fra SVV omformuleres til også å gjelde at «*ettromsboliger behøver ikke å være gjennomgående dersom de har fasade mot stille side*», vil både intensjonen i T-1442 og utbygger i Øvre veg være omforent. Det er for øvrig svært sjeldent at ettromsleiligheter har to daglysfasader, altså gjennomgående. Der leiligheter generelt er gjennomgående, er regelen 2-roms eller flere rom pr. bolig. I dette prosjektet har det vært viktig å holde leilighetene og arealene små, med tanke på planlagt kjøpergruppe (lav inngangsbillett til boligmarkedet).

Krav nr. 2:

Dette er et krav som vil bli ivaretatt i den videre prosjekteringen. Dette vil være mulig å løse gjennom kjente tekniske løsninger, og vil være en naturlig forutsetning.

Krav nr. 3:

Dette «kravet» er hentet fra punkt 2 i T-1442, men det er gjort en seleksjon og ikke satt inn i sin sammenheng. Kravet i T-1442 er at 50% av rommene til støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side. For Øvre veg 10-12, består av 12 toroms leiligheter i tillegg til de 8 ettromsleilighetene drøftet i punkt 1. Disse 12 toromsboligene er gjennomgående (Nord-Syd). Det er (naturligvis) valgt å legge stue/kjøkken mot syd, der hvor utsikt og sol finnes. Mot nord (støyutsatt side) er det i planløsning vist soverom og inngang. Dersom kravet til SVV skal møtes, vil en måtte «snu» planløsningen for å legge soverom mot syd og oppholdsrom mot nord. Det vil naturligvis kunne være mulig å møblere den rammegodkjente planløsningen på den måten slik at forslaget til SVV blir tilfredsstilt (soverom mot syd, oppholdssone i nord), men vi er helt sikre på at de fleste fremtidige mulige beboere i prosjektet vil foretrekke å ha stuen vendt mot syd. Soverom for disse 12 planlagte gjennomgående leilighetene ligger støyutsatt mot nord, men alle boligene skal ha balansert ventilasjonsanlegg, og det vil derfor være både naturlig og hensiktsmessig å holde soveromsvinduet lukket når rommet er i bruk. Rommet vil da, jfr. punkt 2, være innenfor tilfredsstillende grenseverdier for innendørs støy. En slik bruk vil være naturlig og forsvarlig og innenfor intensjonen i T 1442. Vi foreslår at kravet endres til; «Minst ett *oppholdsrom* i hver boenhet må plasseres på stille side».

Planfaglig uttalelse, Molde kommune:
Vi har ingen andre kommentarer annet enn at vi ser at seksjon for arealplan ber om at det legges vekt på skjerming av uteoppholdsarealet. I dette prosjektet har alle boenheter private terrasser vendt mot syd og stille side. Felles uteareal/hage og lekeareal, ligger også planlagt mot syd der bygningen er støyskjerm. Alt uteoppholdsareal er dermed solrikt, skjermet og med svært gode verdier for støy, vurdert ut fra plasseringen midt i Molde sentrum.

Vi bemerker også at det er Molde kommunen ved seksjon for arealplan som har regulert begge arealplanen som ligger til grunn for byggesaken. Det er regulert formålet «boliger» i rød sone fordi dette er i sentrum og det er en ønsket arealpolitikk, både i kommunen og i sentrale føringer. Vi tror dette vil være et positivt bidrag til Molde sentrum og det vil være et attraktivt tilbud til fremtidige beboere. Vi viser ellers til kommentarer i epost 8/8-2018 knyttet til høringssvar fra M&R fylkeskommune.

Konklusjon:
T-1442: *«Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan gi grunnlag for innsigelse fra statlige myndigheter.»*
Vi mener å dokumentere at intensjonen i T-1442 er ivaretatt i prosjektet. Ingen vesentlige avvik fra T-1442 er nødvendig slik prosjektet er planlagt. Utbygger ber om at de kravene som SVV forslår i sitt høringssvar modifiseres slik som foreslått, slik at intensjonen i T-1442 kan være ivaretatt kombinert med at prosjektet kan praktisk gjennomføres.
Vi håper at alle momenter med dette er besvart. Vi ber også om at disse kommentarene i dagens epost ses i sammenheng med høringsuttalelse fra M&R fylkeskommune og Fylkesmannen.

Svar på uttale fra fylkesmannen:
Fylkesmannen skriver følgende i brev av 20/8-2018 vedrørende prosjektet Øvre veg 10-12:

*«**Støy***
For Øvre veg 10-12 er det vegen i nord som er støykjelda, og støynivået frå vegen relativt høg (raud sone). Av planteikningane ser vi at fleire bueiningar vil ha einaste soverom med vindu mot nord.
Vi viser til støyretningslinje T-1442 som seier at følgande krav bør fellast ned i føresegna:
Alle bueiningar skal vere gjennomgåande. Halvparten av rom med støyfølsam bruk i kvar bueining skal ha vindu mot stille side, deriblant skal eit soverom ligge på stille side. Alle bueiningar kor eitt eller fleire støyfølsame rom kun har vindu mot støyutsatt side må ha ventilasjon som gir behageleg innetemperatur ved aller temperaturar og soltilhøve utan at vindu blir opna. Støykrav for uteopphaldsareal skal vere tilfredsstilt.
Ved byggesakbehandlinga skal kommunen sikre tilfredstillande innandørs støynivå, jamfør byggteknisk forskrift.»

Fylkesmannens påstand er ikke i samsvar med retningslinje T-1442. Vi viser ellers til vår kommentar til Statens vegvesen sin høringsuttalelse for noen uker siden.
Følgende er hva T-1442 selv sier om saken:
«Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan gi grunnlag for innsigelse fra statlige myndigheter.»

«Avvik fra anbefalingene:
Sentrumsområder og kollektivknutepunkter:
I sentrumsområder i byer og tettsteder, spesielt rundt kollektivknutepunkter, er det aktuelt med høy arealutnyttelse av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging. Forutsatt at kommunen har angitt grensene for slike områder i kommuneplanens arealdel, kan det vurderes å tillate oppføring av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. I slike avviksområder bør kommunen minimum stille konkrete krav til ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Kravene bør nedfelles i planbestemmelsene slik at de blir juridisk bindende. Eksempler på krav:
- *Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.*
- *Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.*
- *Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt.*
- *Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.*
- *Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.»*

Vår kommentar:
Det er ikke korrekt at kravene som FM skriver «bør fellast ned i føresegna». T-1442 sier at kommunen bør stille konkrete krav i planbestemmelsene (reguleringsplanen) slik at de blir juridisk bindende. (Dette er ikke gjort for arealplanene i området.) Videre er punktene i T-1442, gjengitt ordrett over, kun eksempler på krav. T-1442 sier ikke at de gjengitte kravene SKAL være krav eller BØR være krav. T-1442 sier kun at dette er EKSEMPLER på krav som kommunen KAN stille i bestemmelsene til arealplanen.
Årsaken til at T-1442 formulerer dette til «eksempler» vet vi ikke, men trolig har det sammenheng med at hver enkelt situasjon må tolkes i den situasjonen boligene står i. Uansett må man lese Retningslinjen slik den er formulert.

- De konkrete boligene i Øvre veg 10-12, som har fått sin rammegodkjennelse omtrent for et år siden.
- De konkrete boligene i Øvre veg 10-12 er 20 i antall; 8-ettroms og 12 toroms.
- Disse boligene ble besluttet å være små og dermed relativt rimelige fordi beliggenheten og adkomsten (bortregulert biladkomst/ ingen parkeringsplasser) tilsier dette.
- Alle boligene skal ha ventilasjonsanlegg slik at alle rom kan luftes uten at det må åpnes vindu for dette.
- Rom vendt mot støyfølsom side er ikke vendt mot syd og er dermed ikke utsatt for soloppvarming.
- Alle uteareal er vendt mot syd, er på stille side og solrikt.
- Alle ettromsboligene er IKKE gjennomgående. Men alle ettromsboligene har 100% av fasaden mot stille side. Hvorfor skulle disse ettromsboligene med denne beliggenheten være gjennomgående slik at de får kontakt med støyfølsom side? Vi ser ingen grunn til dette.
- Alle de 12 toromsboligene er gjennomgående og minst 50% av oppholdsrommene er vendt mot «stille side», slik som eksempelsamlingen av krav i T-1442 sier. TEK17 benytter ikke begrepene «soverom» og «stue», men det relevante begrepet er «rom for varig opphold». Det er valgt illustrert et soverom som rom for varig opphold lagt mot nord (støyfølsom side) og et rom for varig opphold er illustrert som stue/salong mot syd (stille side). Beboere kan imidlertid selv velge å la et slikt «rom for varig opphold» være rommet de vil sove i, altså «soverom» om de ønsker dette. Men vi har valgt å illustrere plantegningen slik vi mener de fleste vil innrede leilighetene med en seng i nord (støyfølsom side) og en salong i syd (stille side). Må plantegningen illustreres med et «soverom», altså en seng mot syd?
- Spørsmålene rett over avslører hvor urasjonelt slike krav er i denne situasjonen, og at de derfor er mest egnet som et eksempler på et krav. Dersom man skal følge alle «kravene», altså alle «eksempler på krav», og tegne en konvensjonell, alminnelig leilighet, ville alle leilighetene i dette tilfelle måtte være minimum treroms gjennomgående leiligheter; Ett soverom mot nord samt ett soverom mot syd og en stue, fortrinnsvis mot syd. Dette vil kreve mye areal, og ville være meget urasjonelt og vurdert som usalgbart i denne konkrete situasjonen og viser hvor galt det kan bære av sted dersom man tolker hele teksten, summen av alle punktene, som krav. Altså, dersom alle eksempler på krav skulle følges.

Vi mener at eksempelsamlingen av krav må saksbehandles saklig, altså at intensjonen bakenfor kravene og den konkrete tomta/situasjonen ses i sammenheng. Det er naturligvis anledning for kommunen til å

a. ikke felle inn noen krav i planbestemmelsen (som her)
b. gjøre en seleksjon av krav fra eksempelsamlingen
c. revidere eksempelsamlingen
d. legge til andre krav eller formuleringer

Konklusjon:
Kommunen har ikke nedfelt noen krav hentet fra T-1442 i planbestemmelsene i sine arealplaner for dette stedet.
Kravene, som er upresist gjengitt i FMs høringsuttalelse, er kun eksempler på krav som kommunen kan stille i sine planbestemmelser knyttet til arealplanene.
Det er kommunen, og ikke andre myndigheter, som kan stille krav.
Vi har redegjort for hvorfor utformingen er slik som den er omsøkt og hvorfor leilighetsplanene er illustrert som de er omsøkt.
Vi ser ingen fornuftig grunn til å endre møbleringen på leilighetsplanene.
Det er ingen vesentlige avvik fra retningslinjene ettersom alle boligene (er små) og har 50-100% av oppholdsrommene vendt mot «stille side».

Enhetsleders vurdering

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 16.4 og TEK10 § 13-9 med følgende begrunnelse:

Vi vil med dette søke om fravik fra kommuneplanen i forhold til bygningens beliggenhet (Øvre veg 10-12) innenfor rød støysone i Molde kommune. Det er regulert boligbygning med denne plasseringen, og det er også gitt rammetillatelse. Vi er i forbindelse med detaljprosjekteringen og søknad om IG blitt oppmerksom på at det er et misforhold mellom reguleringsplanen og kommuneplanen. Kommuneplanen er den nyeste av disse planene, og den sier at det ikke skal plasseres boliger i RØD støysone. Forholdet er nærmere gjort rede for og drøftet i notat fra Rådgivende Ingeniør Akustikk (RIA) i notat av 25/5-2018.

T-1442 er på generelt grunnlag tatt inn i kommuneplanen. I reguleringsplanen er det ingen føringer i forhold til støy. I rammetillatelsen er det heller ingen føringer.

Prosjektet inneholder 20 små boenheter uten adkomst for bil eller biloppstillingsplass. Prosjektet er rettet mot unge, førstegangsetablerere eller andre med ønske om en liten bolig med minimalt transportbehov. Prosjektet oppfyller reguleringsplanens og kommuneplanens intensjon om flere boliger i sentrum, større andel boliger med minst mulig transportbehov, større urbanitet i byens sentrum mm.
Anbefalinger i T-1442 om minimum en stille side for boligene samt uteområder i stille sone er oppfylt for alle 20 boligene. Alle 20 boliger har oppholdssone (stue/kjøkken) mot stille sone. 8 av boligene har ingen fasade mot RØD sone, kun fasade mot stille sone. 12 av boligene har fasade og soverom mot RØD sone. Disse 12 boligene er gjennomgående/ gjennomlyste, og har den beste boligkvaliteten, romløsningen og lyskvaliteten av disse 20 boligene.
Ventilasjonsanlegg vil gjøre det mulig å lufte alle soverom uten bruk av vindu.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at eiendommen med uteareal og bebyggelse har tilfredsstillende støynivå.

TEK10 § 13-9 sier følgende om støy:

(2) Byggverk skal, med hensyn på støy fra utendørs kilder, plasseres, prosjekteres, og utføres slik at det sikres tilfredsstillende lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Dette gjelder også støy fra strukturlydkilder.

For å oppfylle kravet i TEK10 må man enten oppfylle preakseptert ytelse, det vil si en løsning som er kvalitetssikret og som man er sikker på vil oppfylle kravet, eller man må gjennomføre en analyse i henhold til TEK10 § 2-1 annet ledd bokstav b. I dette tilfellet er det ikke gjennomført analyse, men en støyrapport som sier at det må søkes om dispensasjon fra krav til støy fra kommuneplanens arealdel og byggteknisk forskrift.

Kommuneplanens § 16.4 sier at Miljøverndepartementets retningslinje for støy i planleggingen T-1442/2012 gitt i tabell 3 skal legges til grun for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven. Kommunens støykrav er følgelig støykravene som står i T-1442/2012 og kommunen har gjort disse juridisk bindende. I retningslinjene i kommuneplanen står det at det ikke tillates støyfølsom bebyggelse, herunder bolig, i rød støysone.

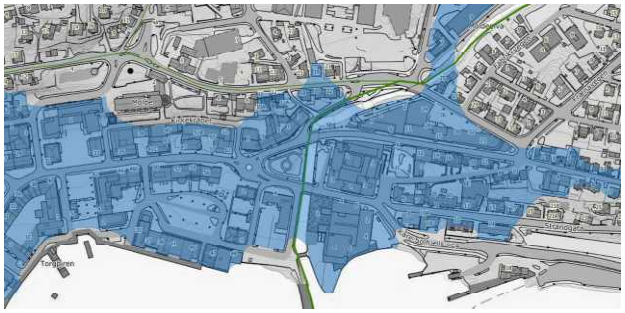
Tabell nummer 3 i T-1442/2012 som kommuneplanens arealdel har sagt skal gjelde for bygging av blant annet boliger, sier at støynivået utenfor vinduer med støyfølsum bruk ikke skal overstige Lden 55Db. Hvis utendørs støynivå er over 65 dB ligger tiltaket innenfor rød støysone.

T-1442/2012 sier at man i sentrumsområder og ved kollektivknutepunkter kan man avvike fra anbefalingene. Retningslinjen definerer kollektivknutepunkt og sentrumsområder slik:

Kollektivknutepunkt
Omfatter holdeplass for to eller flere kollektivtransportmidler med høy frekvens i rush (minimum 10 min for buss, 15 min for bane, 30 min for tog), samt et område rundt med gangavstand til holdeplassen. Knutepunktet må høy arealutnyttelse og enten inngå i SSBs sentrumssoner, eller ha tilsvarende blandet arealbruk med høy intensitet.

Sentrumsområde
Et område som har høy arealutnyttelse og enten inngå i SSBs sentrumssoner, eller ha tilsvarende blandet arealbruk med høy intensitet. I tillegg skal område ha et eller flere kollektivknutepunkt.

Følgende område ligger innenfor sentrumssonen til SSB



Eiendommen ligger derfor innenfor en sentrumssonen, men området har ikke kollektivtilbud som defineres som kollektivknutepunkt da man ikke har høy nok frekvens på kollektivtilbudet. Ansvarlig søkers argument om at tiltaket kan avvike anbefalingene fordi man faller innenfor sentrumsområder og kollektivknuterpunkter er derfor ikke korrekt.

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker og det er utarbeidet retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016). Støy bidrar til redusert velvære og mistrivsel, og påvirker folks helsetilstand. Når tiltak ønskes oppført i støyutsatt område skal kommunen i utgangspunktet vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger o.l. I utgangspunktet skal slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene for støy. For å undersøke om grenseverdiene kan oppnås må det gjennomføres en støyfaglig vurdering som sannsynliggjør støynivåer ved ulike fasader på bygget og på uteoppholdsareal. Dersom støyhensyn ikke er ivaretatt i tilstrekkelig grad kan kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1 avslå byggesøknaden, da denne bestemmelsen anses som en sikkerhetsventil.

Kommuneplanens § 16.4 punkt 6 sier at det ikke tillates støyfølsom bebyggelse, da f.eks. boliger, i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften. Preaksepterte løsninger for lyd i henhold til byggteknisk forskrift oppnås ved å tilfredsstille klasse C i NS8175:2012. For vegtrafikk er nedre grenseverdi for gul sone Lden 55 dB. I sentrumsområder i byer vil man raskt komme innenfor denne grenseverdien, men ved oppføring i gul sone bør følgende føringer oppfylles:

- Alle støyutsatte boenheter bør være gjennomgående med minst en stille side.
- Minst ett soverom bør ligge mot stille side.
- Boenheten skal ha tilgang til et egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.
- Krav il innendørs støynivå som gitt i NS8175 skal oppfylles.

I rød støysone (Lden ≥ 65 dB)bør ikke kommunen tillatelse etablering av boliger, men kommunen kan tillatelse dette forutsatt at planen har vist området som boligområde. De samme føringene som for gul sone vil da også gjelde for bygging i rød sone.
I Øvre veg er det målt støy opp mot Lden 71dB i første etasje og bygget er derfor tydelig plassert i rød støysone.
12 av 20 boenheter er planlagt med minst en fasade i rød støysone og hvor alle soverommene er plassert mot støyutsatt side. Ingen av disse 12 boenhetene har soverom mot stille side. Det opplyses om at dette skal kompenseres ved at boligene får balansert ventilasjon slik at behovet for å åpne vinduer på natt for lufting er redusert.



Figur 1 – Lydnivå Lden [dB] utenfor 1. etasje.



Figur 2 – Lydnivå Lden [dB] utenfor 2. etasje.



Figur 3 - Lydnivå Lden [dB] utenfor 3. etasje.

Desibelskalaen er en logaritmisk skala som angir lydstyre. Dette betyr at når lydnivået øker med 10 dB, tidobles lydenergien og en økning på 3 dB dobler lydenergien. Menneskets subjektive oppfatning av lydsyrke følger imidlertid ikke skalaen og hva den enkelte opplever som for høy støy vil være individuelt. Eksempler på ting som er rundt 70 dB kan f.eks. være en støvsuger, hårføner, og stillegående vaskemaskiner som sentrifugerer. Fra 80 desibel og oppover øker risikoen for hørselsskader, f.eks. tinnitus, betraktelig.

Folkehelseinsitituttet (Fhi) forsker på blant annet støy og har laget flere rapporter, blant annet rapport 2003:6 hvor det er gjennomført en helsefaglig utredning om støy og søvnforstyrrelser, og *«beregning av helsebelastning som skyldes vegtrafikkstøy i Norge»* utarbeidet i 2012 på vegne av Miljødirektoratet. Folkehelseinstitutten sin forskning viser at for noen vil uønsket støy i form av f.eks. trafikkstøy klart gi søvnproblemer fordi man vekkes om natten. Det er stor forskjell på menneskers ømfintlighet for støy når det gjelder søvn, men folkehelseinstituttet sin forskning viser at ved et lydnivå på mellom 70-74,9 dB om natten vil 22,5 % bli sterkt søvnforstyrret, og de har deretter forsket videre på hvilke helseutfordringer dette kan gi. 12 av de omsøkte boenhetene har ikke soverom mot stille side, men mot støyutsatt side hvor støynivået er på over 69 dB.

Planløsningen i omsøkt prosjekt for etasjene 1, 2, og 3 er som vist under. I underetasjen har alle boenhetene soverom mot stille side.



Planløsningen viser at fire leiligheter i hver etasje, totalt 12, kun har soverom mot støyutsatt side. Leilighetene er gjennomgående så det vil være mulig å plassere minst ett soverom mot stille side, men siden denne siden er mot syd hvor utsikten er forstår administrasjonen at utbygger som utgangspunkt ikke ønsker dette.

Det er flere bygg i Molde sentum som er bygd nær veg, men svært mange av disse er bygd for en del år siden og det er også godt mulig at planløsningen innvendig viser at de har minst ett soverom mot stille side. Støyen vil også påvirkes av blant annet hastigheten, antall og typer biler som kjører forbi, og støynivået i storgata vil da være annerledes enn i Øvre veg på grunn av antall/type biler og fartsgrense. Administrasjonen vurderer allikevel at nye byggeprosjekt, spesielt når det er snakk om nybygg og ikke ombygging av eksisterende bygg, bør rette seg etter gjeldende teknsike krav når de bygges. Administrasjonen mener at

dersom det er bygd bygninger i Molde sentrum som er uheldige med tanke på støy, så bør man ikke fortsette med dette for nye tiltak og heller da eventuelt ta lærdom av tidligere prosjekt og justere kursen. Administrasjonen mener ikke at det ikke skal bygges boliger på denne tomten, men at støyforholdende i en boenhet, og da spesielt når man skal sove, er så viktig at planløsningen bør endres slik at minimum ett soverom er mot stille side for alle boenhetene og at dette må inn som et vilkår for dispensasjon.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Statens Vegvesen vurderer at der er nødvendig med en rekke vilkår blant annet knyttet til planløsningen dersom det skal kunne bygges på eiendommen. De opplyser også om at dersom disse vilkårene ikke legges inn i vedtaket så vil de påklage kommunens vedtak.

Fylkesmannen og Statens Vegvesen skriver at alle boenheter må være gjennomgående og ha en stille side, og minimum halvparten av rom til støyfølsom bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Alle boenheter må ha minimum ett soverom mot stille side. Boenhetene må ha balansert ventilasjon som sikrer tilfredsstillende innetemperatur ved alle temperaturer og solforhold uten å måtte åpne vinduene, og støykravet for utearealer må være tilfredsstilt. Administrasjonen støtter seg til Fylkesmannen i Møre og Romsdal og Statens Vegvesen sine vurderinger knyttet til vilkår for dispensasjon og vurderer at dersom man legger inn disse vilkårene, så kan man si at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Uten disse vilkårene vurderer administrasjonen at vilkårene for dispensasjon ikke er tilstede, og vedtaket vil trolig bli påklaget av både Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Møre og Romsdal.

Det kan også stilles spørsmål til om balansert ventilasjonsanlegg er tilstrekkelig som et kompenserende tiltak for støy, slik tiltakshaver og ansvarlig søker foreslår. Balansert ventilasjonsanlegg vil kjøle ned luften, men kjøling på ventilasjonsanlegget kan være ineffektivt og ta ganske lang tid på grunn av de store mengdende med luft som skal flyttes.

Administrasjonen mener også at støy er forhold som ansvarlig prosjekterende skulle undersøkt før det ble søkt om rammetillatelse, da både behov for dispensasjon og tiltakets «ytre rammer» herunder plassering og støy(sikkerhet mot fare) skal avklares på rammestadiet i henhold til byggesaksforskriften § 6-4. Det er altså ikke tilstrekkelig å komme med dette etter at det er gitt rammetillatelse.

Kommunen skal foreta en avveining av hensynene som taler for og i mot dispensasjon.

Forhold som taler for å innvilge dispensasjon:
- Arealet er satt av til boligområde i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.
- Kommunen ønsker flere boliger i sentrum

Forhold som taler mot å innvilge dispensasjon:
- Støynivået, spesielt når man skal sove, er viktig for helsen.
- Fylkesmannen og Statens Vegvesen vurderer å påklage vedtaket dersom støyforholdene ikke i tilstrekkelig grad ikke følges opp i byggeprosjektet.

Som nevnt ovenfor vurderer administrasjonen at tiltaket kun oppfyller vilkårene om å gi dispensasjon dersom planløsningen på 12 av boenhetene endres. Dersom dette gjennomføres vurderer administrasjonen at fordelene er klart større enn ulempene.

Administrasjonen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og innstiller på at søknaden om dispensasjon innvilges med vilkår.

Vurdering av energi- og klimamessige konsekvenser:

Saken vil ikke medføre vesentlige energi- eller klimamessige konsekvenser.

Vurdering av økonomiske konsekvenser

I utgangspunktet medfører saken ikke spesielle økonomiske konsekvenser. Som vanlig for forvaltningsvedtak kan klageinstansen etter forvaltningslovens § 36, pålegge kommunen erstatningsansvar for parters saksomkostninger dersom et vedtak endres til partens gunst. Tilsvarende er utgangspunktet for saker for domstolene at tapende part pålegges å erstatte saksomkostninger. Slik saken nå forstås, synes det lite aktuelt at kommunen kan bli pålagt slike.

Aleksander Aasen Knudsen
Enhetsleder

Gudrun Holm

Vedlegg
1 Søknad om igangsettingstillatelse
2 Planfaglig uttalelse
3 Molde kommune - høring - ombygging av Romsdalsgata 5 og Øvre veg 10-12 - fråsegn til søknad om dispensasjon frå kommuneplan og reguleringsplan
4 Uttale
5 Uttale til høringssvar
6 Ytterligere kommentar til høringsuttalelser
7 Uttale
8 Uttale fra ansvarlig søker
9 Kommunedelplan
10 Kommunedelplan - bestemmelser
11 Reguleringsplan
12 Reguleringsplan - bestemmelser
13 Beskrivelse reguleringsplan for sentrum
14 Utbyggingsmuligheter
15 Kart og tegninger del 1
16 Kart og tegninger del 2
17 Retningslinje for støy (T-1442/2012)

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/434

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3152-0	Gudrun Holm	25/1109/24/1216/24/1234/24/1236	27.09.2018

Dispensasjon og igangsettingstillatelse, gnr. 25 bnr. 1109 m.fl. Øvre veg 10 og 12. Gjestestova AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 1109	Byggested: Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5, 6413 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Gjestestova AS
Søknad mottatt: 06.06.18 og 11.09.18	Dato for etterlysning: -
Komplett/klar for behandling: 18.09.18	

Tiltakets art
Det søkes om igangsettingstillatelse for hele tiltaket i forbindelse med riving og oppføring av nytt leilighetsbygg og ombygging av eksisterende bygg til leiligheter.

Tidligere vedtak i saken
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 26.09.17 i sak PUU 51/17
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 03.10.17 i sak DS 17/351.
- Igangsettingstillatelse til riving i Romsdalsgata 5 er gitt den 18.12.17 i sak DS 17/481.
- Opphevelse av kommunens vedtak og nytt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 06.03.18 i sak PUU 17/18.
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/127.
- Igangsettingstillatelse til rivingsarbeider i Romsdalsgata 5 er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/129.
- Fravik fra byggteknisk forskrift og igangsettingstillatelse til Romsdalsgata 5 er gitt den 23.03.18 i sak DS 18/151.
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggteknisk forskrift er gitt den 18.09.18 i sak PUU 68/18.

Innkomne uttalelser og merknader:
Innkomne merknader og uttaler er behandlet i forbindelse med dispensasjonssøknaden i vedtak PUU 68/18.

Kommunen gjør fritak fra kravet om å varsle naboer og gjenboere om dispensasjonen, da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningslovens § 19-1.

KOMMUNENS VURDERING

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra TEK10 13-4 annet ledd med følgende begrunnelse:

> Det søkes med dette om dispensasjon fra TEK10 vedr. vindu med brannkrav.
> Dette er fastvindu mot nord (svalgang), altså vinduer i den fasaden som er omtalt som «støyside» der det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanen på grunn av for høyt støynivå på utsiden av vinduene.
> Innsiden av vinduene vil overholde alle krav i forskriftene i forhold til innvendig støynivå.
>
> Det er tenkt benyttet fastvindu med lufteluker (securo-ventil). Type løsning tilsvarende som beskrevet i NBI byggdetaljblad 571.957 (vedlegg). Dette er en generelt anbefalt teknisk løsning for alle oppholdsrom mot fasade der det er brannkrav.
> Vi har for øvrig oppfattet gjennom hele «TEK10-tiden» at denne løsningen har vært en preakseptert løsning også innenfor regelverket til TEK10, og aldri søkt om dispensasjon for en slik løsning tidligere.
> Innenfor TEK17 er dette helt tydelig en preakseptert løsning, som dere skriver. Det er derfor ikke søkt om dispensasjon for å benytte slike vinduer tidligere i saken.
> Vi ber om denne eposten behandles som en dispensasjonssøknad dersom dette er nødvendig for IG-søknaden.
>
> Vi ser ingen grunner til å ikke gi dispensasjon.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilfredsstillende lufttemperatur innendørs da både høy og lav lufttemperatur kan forårsake komfort- og helseproblem. Ved å ha krav til at vindu skal kunne åpnes mot det fri kan rommet ventileres dersom ventilasjonssystemet eller temperaturreguleringen skulle svikte. Vinduer mot det fri gir også gode muligheter for rask utlufting, ved for eksemplet matlaging og vasking.

Prosjektet prosjekteres etter TEK10 hvor det i preaksepterte ytelser i VTEK ikke åpnes for ikke å ha åpningsbare vinduer på rom for varig opphold. I TEK17 er det kommet inn en preakseptert ytelse om at der oppfyllelse av kravet kommer i konflikt med krav til branncellebegrensende vegger, kan det benyttes et brannklassifisert fastvindu i kombinasjon med brannventil eller lufteluke med tilstrekkelig kapasitet. I høringsnotatet for TEK17 skriver Direktoratet for byggkvalitet at denne preaksepterte ytelsen foreslås for å løse utfordringen med å oppfylle kravet til åpningsbare vindu og samtidig oppfylle krav til branncellebegrensende vegger. De skriver videre at endringen i den preaksepterte ytelsen kan medføre mindre behov for å søke om dispensasjon fra det tekniske kravet for å oppfylle brannkravet. I dette tilfellet vil man benytte seg av brannklassifisert fastvindu med brannklassifisert lufteluke. Med bakgrunn i endringen i teknisk forskrift vurderer kommunen at hensynet bak ikke blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon.

Forhold som taler for:
- Vindustypen er nødvendig for å oppfylle krav til branncellebegrensende vegger.
- Vindutypen er i tråd med ny preakseptert ytelse i TEK17.

Forhold som taler mot:
- Ingen spesielle forhold

Kommunen finner etter ovennevnte at det foreligger en klar overvekt av forhold som taler for, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Teknisk infrastruktur
Det er ikke opplyst om tiltaket benytter seg av eksisterende vann- og avløpsledninger eller om tiltaket betinger ny tilknytningstillatelse fra Molde Vann og Avløp KF. Dette må ansvarlig søker og tiltakshaver selv avklare med Molde Vann og Avløp KF, men tillatelsen gis under forutsetning av at det søkes om og gis tilknytningstillatelse dersom dette er nødvendig.

Ansvar og kontrollomfang
Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra TEK10 § 13-4 annet ledd.

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Dersom tiltaket ikke er påstartet innen denne tid faller dispensasjonen bort.

Det settes følgende vilkår:
1. Vinduene må oppfylle preakseptert ytelse i TEK17 § 13-4 annet ledd.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse til resten av tiltaket på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Før arbeidet igangsettes
Det må undersøkes om det ligger ledninger, kabler o.l. der det skal graves, eller om tekniske innretninger på/ved tomten kommer i konflikt med tiltaket, før eventuell utgraving påbegynnes. Eventuell omlegging/flytting av disse må skje etter nærmere avtale med Molde Vann og Avløp KF, Istad Nett AS eller den etaten de hører under.

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Varsel om tilsyn
Kommunen vil føre tilsyn med tiltakets plassering. Ansvarlig søker skal sørge for at det etter at forskaling er satt opp, og før grunnmur blir bygd, blir sendt rapport til kommunen om tiltakets beliggenhet i plan og høyde.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 18/573

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3152-0	Gudrun Holm	25/1109/24/1216/24/1234/24/1236	17.12.2018

Igangsettingstillatelse for løfteinnretninger, gnr. 25 bnr. 1109 m.fl. Øvre veg 10 og 12 og Romsdalsgata 5. Gjestestova AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 1109	Byggested: Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5, 6413 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Gjestestova AS
Søknad mottatt: 04.12.18	Dato for etterlysning: -
Komplett/klar for behandling: 04.12.18	

Tiltakets art
Det søkes om igangsettingstillatelse for løfteinnretninger i forbindelse med riving og oppføring av nytt leilighetsbygg og ombygging av eksisterende bygg til leiligheter.

Tidligere vedtak i saken
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 26.09.17 i sak PUU 51/17
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 03.10.17 i sak DS 17/351.
- Igangsettingstillatelse til riving i Romsdalsgata 5 er gitt den 18.12.17 i sak DS 17/481.
- Opphevelse av kommunens vedtak og nytt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 06.03.18 i sak PUU 17/18.
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/127.
- Igangsettingstillatelse til rivingsarbeider i Romsdalsgata 5 er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/129.
- Fravik fra byggteknisk forskrift og igangsettingstillatelse til Romsdalsgata 5 er gitt den 23.03.18 i sak DS 18/151.
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggteknisk forskrift er gitt den 18.09.18 i sak PUU 68/18.
- Dispensasjon og igangsettingstillatelse er gitt den 27.09.18 i sak DS 18/434.

KOMMUNENS VURDERING

Ansvar og kontrollomfang

Ansvarsretten oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen, erklæring må sendes inn senest før foretaket starter arbeidet. Se www.dibk.no for mer informasjon og veiledning.

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

MOLDE KOMMUNE
Byggesak og geodata

Melding om vedtak
Nr. 19/238

Arkitektkontoret BBW AS
Julsundvegen 4
6412 MOLDE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	2016/3152-0	Gudrun Holm	25/1109/24/1216/24/1234/24/1236	20.05.2019

Dispensasjon og endring av gitt tillatelse, gnr. 25 bnr. 1109, Romsdalsgata 5. Gjestestova AS

Søknaden innvilges på vilkår, se nederst.

SAKSOPPLYSNINGER

Gnr/bnr: 25 / 1109	Byggested: Øvre veg 10-12 og Romsdalsgata 5, 6413 MOLDE
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret BBW AS	Tiltakshaver: Gjestestova AS
Søknad mottatt: 07.03.19 og 25.04.19	Dato for etterlysning: 25.03.19
Komplett/klar for behandling: 25.04.19	

I kommuneplanens arealdel for Molde, del 1, 2015-2025 er eiendommen avsatt til: bevaringsverdig sentrumsbebyggelse
I reguleringsplan for Molde sentrum er eiendommen avsatt til: bevaringsverdig sentrumsbebyggelse

Tiltakets art
Det søkes om endring i forbindelse med riving og oppføring av nytt leilighetsbygg og ombygging av eksisterende bygg til leiligheter. Endringene gjelder endring ved heis, takhøyde i en leilighet, og krav til nedbørshåndtering.

Tidligere vedtak i saken
- Dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 26.09.17 i sak PUU 51/17
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 03.10.17 i sak DS 17/351.
- Igangsettingstillatelse til riving i Romsdalsgata 5 er gitt den 18.12.17 i sak DS 17/481.
- Opphevelse av kommunens vedtak og nytt vedtak om dispensasjon og rammetillatelse er gitt den 06.03.18 i sak PUU 17/18.
- Formelle og tekniske betingelser til rammetillatelsen er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/127.
- Igangsettingstillatelse til rivingsarbeider i Romsdalsgata 5 er gitt den 12.03.18 i sak DS 18/129.
- Fravik fra byggteknisk forskrift og igangsettingstillatelse til Romsdalsgata 5 er gitt den 23.03.18 i sak DS 18/151.
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggteknisk forskrift er gitt den 18.09.18 i sak PUU 68/18.
- Dispensasjon og igangsettingstillatelse er gitt den 27.09.18 i sak DS 18/434.

- Igangsettingstillatelse for løfteinnretninger er gitt den 17.12.18 i sak DS 18/573.

Innkomne uttalelser og merknader:
Norsk heiskontroll har i epost datert 22.03.19 uttalt at deres vurdering er at tiltaket betinger dispensasjon fra byggteknisk forskrift § 15-11b (2) sitt krav om fritt sikkerhetsrom for heis. En forutsetning for dispensasjonen er at det er umulig å oppnå kravet til fritt sikkerhetsrom, og at eksisterende sikkerhetsrom i heissjakten ikke reduseres.

KOMMUNENS VURDERING

Avklaring i forhold til plangrunnlaget
Reguleringsplanen er gjeldende så lenge den ikke er i motstrid med senere vedtatt kommunedelplan. Tiltaket vurderes å være i tråd med gjeldende plan.

Form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal og visuell utforming
Tiltaket vurderes å oppfylle relevante krav og hensyn.

Dispensasjon
Det søkes om dispensasjon fra TEK10 § 15-11 b (2) med følgende begrunnelse:

> Det søkes herved om dispensasjon fra TEK 10 § 15-11b (2) for installasjon av ny heis i eksisterende heissjakt i Gjestestova, Romsdalsgata 5. Eksisterende heissjakt er for liten til å tilfredsstille fritt sikkerhetsrom etter standard EN 81-20, der det kreves at heissjakten skal ha 3400 mm høyde fra øverste stopp til tak i sjakten og en grubedybde på 1050 mm fra nederste stopp. I eksisterende sjakt er det 3220 mm høyde og 920 mm dybde. Eksisterende sikkerhetsrom blir ikke redusert i henhold til Tek 10 § 15-11b (2), og den nye heisen er innenfor standard EN 81-21 (installasjon av nye heiser i eksisterende sjakter).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon fra regler som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dersom man etter en vurdering finner at slike hensyn ikke vil bli vesentlig tilsidesatt, må det deretter foretas en samlet vurdering der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For at det skal kunne gis dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene.

Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre fritt sikkerhetsrom over og under heisens ytterstilling. Kravet gjelder for å hindre personskader. I dette tilfellet er det snakk om å montere en ny heis i eksisterende sjakt hvor kravet til fritt sikkerhetsrom ikke oppfylles. Heisen oppføres følgelig i henhold til EN 81-21. Kommunen har vært i kontakt med Norsk Heiskontroll som vurderer at det er behov for dispensasjon, men at dispensasjon kan gis gitt at eksisterende sikkerhetsrom ikke reduseres og personsikkerheten ivaretas. Ansvarlig søker har opplyst om at disse kravene oppfylles og hensynet bak bestemmelsen vurderes følgelig å ikke bli vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon.

Forhold som taler for:
- Tiltaket gjelder montering av ny heis i eksisterende sjakt hvor fritt sikkerhetsrom ikke reduseres og hvor personsikkerheten ivaretas.

Forhold som taler mot:
- Ingen spesielle forhold

Kommunen finner etter ovennevnte at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for, og at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Fravik fra byggteknisk forskrift
Det søkes om fravik fra byggteknisk forskrift for følgende krav:

- TEK10 § 12-7 (1) – takhøyde
- TEK10 § 13-17 (2) – krav til nedbørshåndtering

Av pbl. § 31-2 fjerde ledd fremgår det at:

«Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.»

For å kunne gi fravik fra tekniske krav må alle vilkårene i plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd være oppfylt.

Kommunen har vært svært restriktive med å gi dispensasjon og/eller fravik fra kravet til romhøyde. For noen år siden ble denne bestemmelsen revidert der kravet ble mindre for rom innenfor en eksisterende boenhet, men man tydeliggjorde samtidig viktigheten av romhøyde i egne boenheter. Kommunen har tidligere avslått nær sagt alle søknader om reduksjon av romhøyde da romhøyde er svært viktig når det kommer til romfølelsen, lys, ventilasjon m.v. I dette tilfellet er det snakk om en reduksjon på 5 cm. Reduksjonen i seg selv er ikke stor, og vil trolig ikke merkes av de aller fleste, men samtidig er kravet satt til 2,4 meter av en grunn, og all fravik vil i utgangspunktet være en reduksjon av bokvaliteten som kommunen ikke vil godta. Dette tilfellet er allikevel spesielt i og med at det er snakk om en bruksendring i et bygg som er registrert som et kulturminne av Riksantikvaren med regional verneverdi. Det er derfor viktig å bevare mest mulig av eksisterende bygg sine rammer, og med bakgrunn i dette vurderer kommunen at vilkårene for fravik er oppfylt. Denne typen fravik ville etter kommunens vurdering ikke vært aktuelt dersom bygget ikke hadde denne regionale verneverdien.

Det fremgår av innsendt dokumentasjon at vilkårene i § 31-2 er oppfylt, og følgende fravik fra TEK10 innvilges som omsøkt:

- TEK10 § 12-7 (1) – takhøyde
- TEK10 § 13-17 (2) – krav til nedbørshåndtering

VEDTAK

Byggesak og geodata har i dag gjort følgende vedtak etter delegert myndighet:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra TEK10 § 15-11b (2).

Dispensasjonen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller dispensasjonen bort dersom tiltaket ikke er igangsatt.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd gis det fravik fra TEK10 § 12-7 (1) og TEK10 § 13-17 (2).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknad om endring av tillatelse på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, etter denne tid faller tillatelsen bort dersom tiltaket ikke er påstartet.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 til fylkesmannen i Møre og Romsdal. Klagefristen er 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen må være grunngitt og skriftlig. Opplys om hvilket vedtak det klages over, bruk vårt referansenummer, hva det er med vedtaket dere klager på, og skriv argumentene for deres syn på saken.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om det er klaget i rett tid, må det oppgis når dette vedtaket kom fram. Det er også anledning til å kreve at gjennomføring av vedtak utsettes inntil klagefristen er utløpt og klagen er behandlet.

Klagen skal sendes til Molde kommune, merk brevet med Byggesak og geodata.

VIDERE SAKSGANG

Gebyr
Saksbehandlingen er gebyrbelagt og det beregnede gebyret må innbetales til Molde kommune. Faktura blir sendt tiltakshaver.

Endring av tillatelse
Tiltaket må gjennomføres i henhold til den tillatelsen som er gitt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må det søkes om endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før den gjennomføres.

Ferdigmelding
Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker skriftlig søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Vennligst oppgi «vår ref.» eller saksbehandler ved all henvendelse i denne saken

Gudrun Holm
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent

MOLDE KOMMUNE

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00339-16	Gudrun Holm	18.06.2020

Øvre veg 12 B, avslag på søknad om endring av gitt tillatelse for oppføring av søppelhåndteringsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	24 / 1236 / 0 / 0
Sakspart:	Jostein Bø
Ansvarlig søker:	ARKITEKTENE BBW AS
Sektormyndighet:	MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
Sektormyndighet:	FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL (Datterselskap)
Sektormyndighet:	STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED
Tiltakshaver:	GJESTESTOVA AS

Vedtak

Byggesakskontoret avslår søknaden. Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelse(r) er bakgrunn for avslaget: plan- og bygningslovens § 1-6.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Gudrun Holm
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Vedtak

Molde kommune
Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Mottakere:
ARKITEKTENE BBW AS

Kopi til:
MØRE OG ROMSDAL FYLKESKOMMUNE
FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL (Datterselskap)
STATENS VEGVESEN REGION MIDT MOLDE KONTORSTED
GJESTESTOVA AS

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Den 09.06.20 har hovedutvalget for teknisk, plan, næring og miljø avslått søknaden om dispensasjon fra regulert bygglinje og formål gangvei for oppføring av avfallshåndteringsanlegg.

I henhold til plan- og bygningslovens § 1-6 annet ledd kan iverksetting av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven kun skje dersom tiltaket ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. Kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. I denne saken foreligger det ikke dispensasjon og tiltaket er følgelig i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter og kommuneplanens arealdel og innsendt søknad om endring av gitt tillatelse må følgelig avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-6.

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Postadresse:
Rådhusplassen 1, 6413 Molde
www.molde.kommune.no
postmottak@molde.kommune.no
Telefon: 71 11 10 00
Org.nr: 921 221 967

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

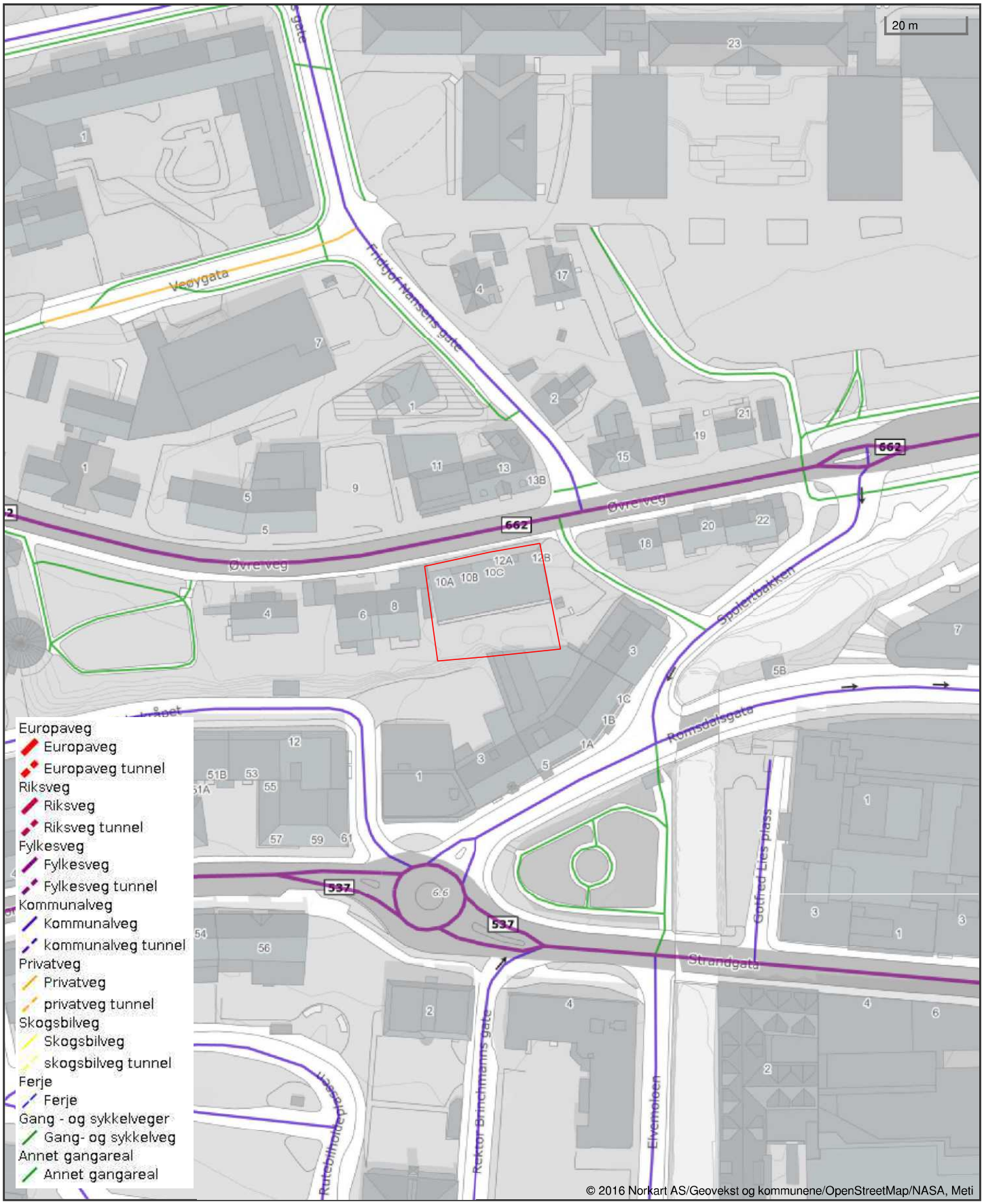
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse: www.molde.kommune.no Telefon: 71 11 10 00
Rådhusplassen 1, 6413 Molde postmottak@molde.kommune.no Org.nr: 921 221 967

Utskriftsdato: 29.01.2024

Vegstatuskart for eiendom 1506 - 24/1234//



Utskriftsdato: 04.03.2026

Molde kommune

Adresse: Rådhusplassen 1, 6413 Molde
Telefon: 71 11 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1506	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	1234	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	15
Adresse	Øvre veg 10C, 6413 MOLDE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 080,62 kr
Eiendomsskatt	5 329,00 kr
Renovasjon	879,69 kr
Vann	1 884,34 kr
Sum	**10 173,65 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANN - ABONNEMENTSLEDD	15%	74 m2	12.63	1/1	0 %	934,40 kr	0,00 kr
VANN - STIPULERT FORBRUK	15%	74 m3	12.70	1/1	0 %	939,50 kr	0,00 kr
AVLØP - ABONNEMENTSLEDD	15%	74 m2	15.01	1/1	0 %	1 110,56 kr	0,00 kr
AVLØP - STIPULERT FORBRUK	15%	74 m3	14.60	1/1	0 %	1 080,77 kr	0,00 kr
Renovasjon - Fastledd pr boenhet	25%	1 stk	3295.00	1/1	0 %	3 295,00 kr	0,00 kr
Renovasjon - Restavfall 660 l 2. uke	25%	1 stk	4442.50	1/20	0 %	222,13 kr	0,00 kr
Renovasjon - Bioavfall 140 l hver 2. uke	25%	1 stk	2281.25	1/20	0 %	114,06 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
eSkatt - Boliger	0%	2165100 Prom	3.60	1/1	0 %	7 794,00 kr	0,00 kr
					Sum	**15 490,42 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skatteetaten

Dato
04.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN MOLDE AS
Kirkebakken 5
6413 MOLDE

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1506 MOLDE

Gnr 24 Bnr 1234 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Øvre veg 10C, 6413 MOLDE

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 773 403
Som sekundærbolig:	kr 3 093 612

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

VEDTEKTER FOR ØVRE VEI 10_12 SAMEIE

§ 1 – Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Øvre vei 10_12 sameie (heretter Sameiet) og omfatter gnr. 24 bnr. 1234 i Molde kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 20 seksjoner, hvorav alle er boligseksjoner, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er hjemmelshaverne av seksjonene.Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser i leilighetene.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

Det er ikke parkering på tomten.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

. A) inventar

. B) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

. C) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

. D) skap, benker, innvendige dører med karmer

. E) listverk, skillevegger, tapet

. F) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

. G) vegg, gulv og himlingsplater

. H) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

. I) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt

brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonsloven § 34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Se nærmere bestemmelser, herunderom ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold, i eierseksjonsloven § 33.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 – Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

6.1 – Hovedregel om felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Se også punkt 6.2 nedenfor.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

6.2 – Særregulering av enkelte kostnader

> Naboeiendommen mot sør - Romsdalsgata 5 - har felles system for tappevann / radiator som kun betjener boligseksjonene. Kostnader knyttet til fellessystem for tappevann / radiator dekkes derfor av boligseksjonene for disse to eiendommene. Boligsameiet Øvre veg 10- 12, skal dekke sin andel av kostnadene.

§ 7 – Forretningsfører -

Forretningsførselen ivaretas av styret som kan kjøpe tjenester for regnskapsførsel mv.

§ 8 – Årsmøte

Eierseksjonssameiet øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte

holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

. A) Styrets årsberetning

. B) Årsregnskap

. C) Valg av tre styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år

. D) Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold

. E) Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert full- makt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om:

. A et søksmål mot en selv eller ens nærstående

. B ens eget eller nærstående sitt ansvar overfor sameiet

. C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser

. D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer. Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 – Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eier- seksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Der- som eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og ut- leie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Protokoll fra årsmøte i Øvre Vei 10 12 Sameie for året 2024

Tid og Sted: 26.november 2025 kl.19 i kontorene til Lønseth Eiendom AS i Storgata 18 i Molde. Lokalet er i 3.etg.

Følgende saker ble vedtatt:

1. Valg av møteleder.
   Trond Lønseth ble valgt som møteleder

2. Godkjennelse av innkalling og saksliste.
   Innkallingen ble godkjent

3. Styret Årsberetning:

   Årsberetning ble godkjent

4. Valg av 2 personer til å undertegne protokollen.
   Trond Lønseth og Jon Ferdinand Horvlid ble valgt til å undertegne protokollen.

5. Godkjennelse av årsregnskap, med fastsettelse av resultat for 2024.
   Årsregnskapet ble godkjent.

6. Valg av styre i sameiet
   Vedtak: Trond Lønseth velges for to nye år som styret leder Synnøve Martinsen og Jon Ferdinand Horvlid velges som styremedlemmer for ett år.

Ingen andre saker var oppe til behandling og møte ble hevet

BankID Signing
Synnøve Martinsen
2025-05-10
BankID Signing
Trond Lønseth (Øvre vei 10 12
2025-05-12
BankID Signing
Jon Ferdinand Horvli
2025-05-12

Årsoppgjør for

ØVRE VEI 10 12 SAMEIE

826776552

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold Side

Resultatregnskap 2
Eiendeler 3
Egenkapital og gjeld 4
Noter 5

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		280 106	274 049
Sum driftsinntekter		**280 106**	**274 049**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-333 519	-173 751
Sum driftskostnader		**-333 519**	**-173 751**
Driftsresultat		**-53 412**	**100 298**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 052	965
Annen finansinntekt		3 186	2 925
Sum finansinntekter		**4 238**	**3 890**
Netto finans		**4 238**	**3 890**
Årsresultat		**-49 174**	**104 188**
Overføringer			
Annen egenkapital		-49 174	104 188
Sum overføringer		**-49 174**	**104 188**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		30 416	8 689
Andre kortsiktige fordringer		16 830	14 842
Sum fordringer		**47 247**	**23 531**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 589	442 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**458 589**	**442 711**
Sum omløpsmidler		**505 836**	**466 242**
SUM EIENDELER		**505 836**	**466 242**

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		97 750	97 750
Sum innskutt egenkapital		**97 750**	**97 750**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		310 500	359 674
Sum opptjent egenkapital		**310 500**	**359 674**
Sum egenkapital		**408 250**	**457 424**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 586	8 818
Sum kortsiktig gjeld		**97 586**	**8 818**
Sum gjeld		**97 586**	**8 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**505 836**	**466 242**

Molde_____/_____ 2025

Trond Lønseth styrets leder	Jon Ferdinand Horvli styremedlem	Synnøve Martinsen styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet inneholder inntekter og kostnader for 12 måneder i 2024.

Andelen felleskostnader som innbetales fra sameierne inntektsføres i den perioden det gjelder.

Alle vedlikeholdskostnader kostnadsføres i utførelsesåret.

Hovedprinsipp

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Spesifiserte andre driftskostnader

	2024	2023
Lys, varme	199 007	63 528
Renhold	29 258	36 486
Annen kostnad lokaler	11 240	9 750
Leie datasystemer	6 767	4 545
Reparasjon og vedlikehold	26 144	6 970
Regnskapshonorar	17 908	19 236
Forsikringer	40 788	30 997
Bank- og kortgebyr	2 407	2 239
Sum	**333 519**	**173 751**

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613167182
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921221967	MOLDE KOMMUNE	Rådhusplassen 1, 6413 MOLDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
931170759	Gjestestova AS		Fløtmannsgata 2, 6413 MOLDE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1506	24	1234

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1506	24	1234	0	1	40 / 1189	Boligseksjon	Nei	Nei
1506	24	1234	0	2	37 / 1189	Boligseksjon	Nei	Nei
1506	24	1234	0	3	37 / 1189	Boligseksjon	Nei	Nei
1506	24	1234	0	4	37 / 1189	Boligseksjon	Nei	Nei
1506	24	1234	0	5	39 / 1189	Boligseksjon	Nei	Nei
1506	24	1234	0	6	77 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	7	63 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	8	55 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	9	62 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	10	76 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	11	75 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	12	64 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	13	55 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	14	66 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	15	74 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	16	75 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	17	51 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	18	67 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei
1506	24	1234	0	19	64 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 2717295 Tinglyst: 08.07.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2717295/200
Uthentet 2024-01-30 10:10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1506	24	1234	0	20	75 / 1189	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2717295/200
Uthentet 2024-01-30 10:10

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Molde Kommune	Rådhusplassen 1	Bjørnar Vassdal

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Gjestestova AS	93117059	trond@lonseth	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Fløtmannsgata 2	6413	Molde	90750135

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1502	Molde	24	1234	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
931170759	Gjestestova AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	40		13	B	55	B	25				37				49			
2	B	37		14	B	66	B	26				38				50			
3	B	37		15	B	74	B	27				39				51			
4	B	37		16	B	75	B	28				40				52			
5	B	39		17	B	51	B	29				41				53			
6	B	77	B	18	B	67	B	30				42				54			
7	B	63	B	19	B	64	B	31				43				55			
8	B	55	B	20	B	75	B	32				44				56			
9	B	62	B	21				33				45				57			
10	B	76	B	22				34				46				58			
11	B	75	B	23				35				47				59			
12	B	64	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		1189				Nevner =		1189											

Dato	Innsenderens underskrift
10/6-2020	Trond Lonseth

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
10/6-2020	Trond Linseth

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
MOLDE 10/6 -2020	Trond Lønseth	TROND LØNSETH
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1506	MOLDE	24	1234	

Dato	Underskrift	Stempel
17/6-2020	Bjørnar Vassdal	MOLDE KOMMUNE BYGGESAK OG GEODATA

Dato	Innsenderens underskrift
10/6-2020	Trond Lønseth

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

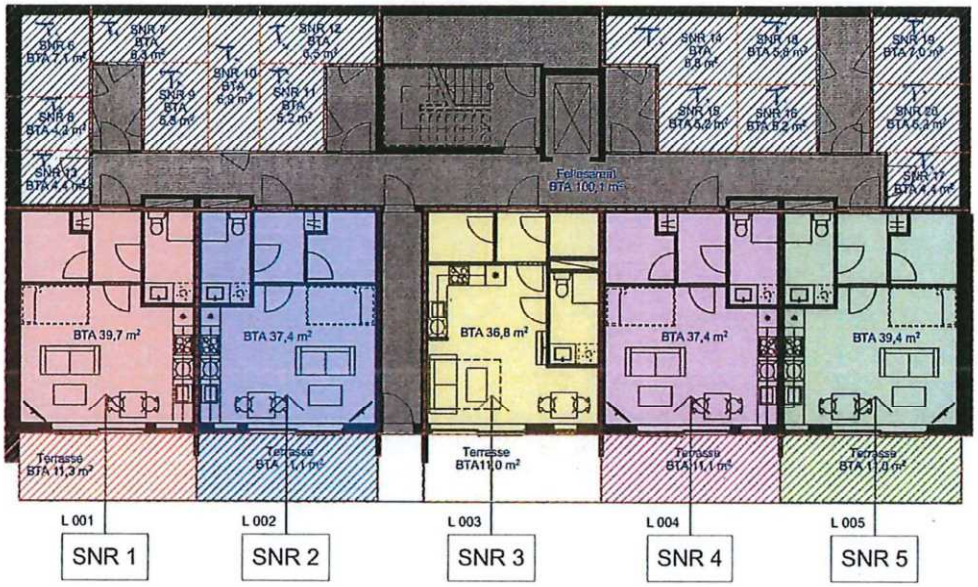
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

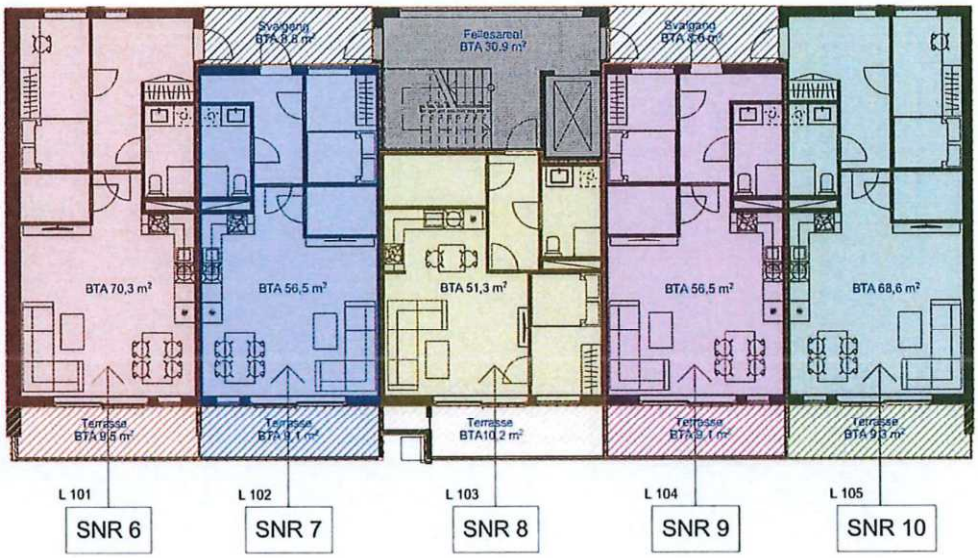
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
10/6-2020	Trond Ørsett

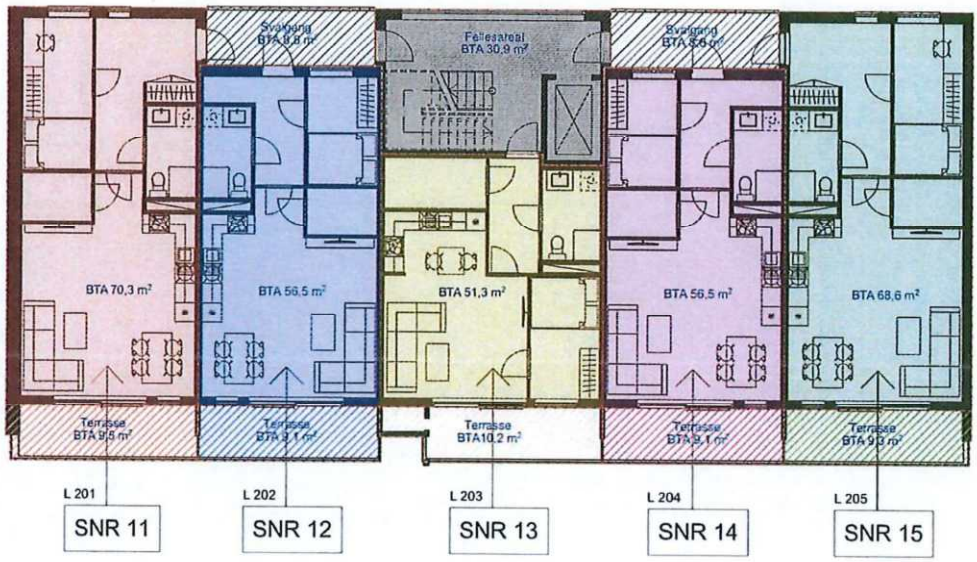

X 6957800
X 6957780
X 6957760
Y 406120
12B
12A
10C
10B
10A
24/1234
FELLES
N
Målestokk 1:200
Molde kommune/ Byggesak og geodata



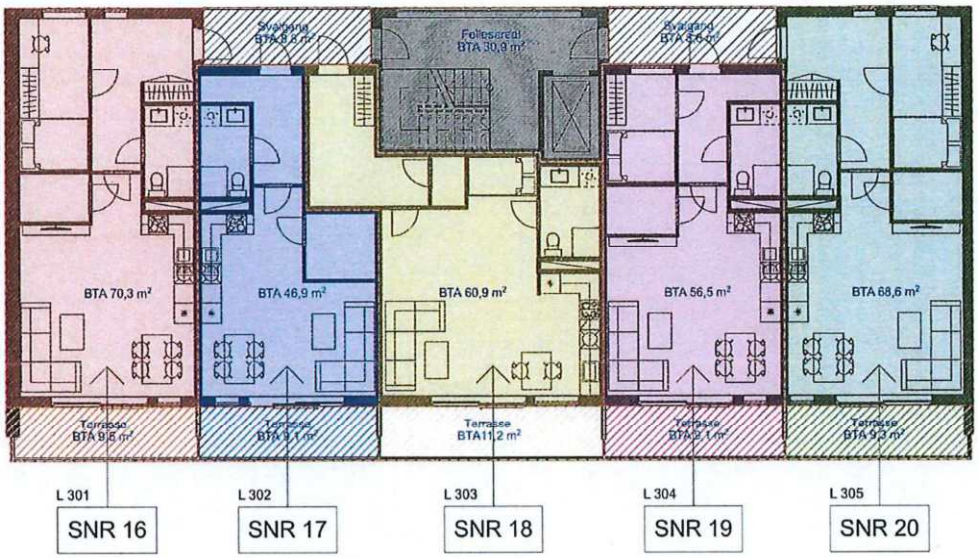
Seksjonering - Plan u. etasje Adresse: Øvre veg 10 a, b, c og 12 a, b, 6413 Molde GBNR: 24 / 1234 og 1236	TEGNET DATO 13.02.20	TEGNET AV HBF	KONTROLL KB	MÅLESTOKK 1:200	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201574		MÅL mm		



Seksjonering - Plan 1. etasje Adresse: Øvre veg 10 a, b, c og 12 a, b, 6413 Molde GBNR: 24 / 1234 og 1236	TEGNET DATO 13.02.20	TEGNET AV HBF	KONTROLL KB	MÅLESTOKK 1:200	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201574		MÅL mm		



Seksjonering - Plan 2. etasje Adresse: Øvre veg 10 a, b, c og 12 a, b, 6413 Molde GBNR: 24 / 1234 og 1236	TEGNET DATO 13.02.20	TEGNET AV HBF	KONTROLL KB	MÅLESTOKK 1:200	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
	KORRIGERT DATO	PROSJEKTNR. 201574		MÅL mm		



Seksjonering - Plan 3. etasje Adresse: Øvre veg 10 a, b, c og 12 a, b, 6413 Molde GBNR: 24 / 1234 og 1236	TEGNET DATO 13.02.20 KORRIGERT DATO	TEGNET AV HBF	KONTROLL KB	MÅLESTOKK 1:200	KONF.TEGN.NR.	SKJ. / DET. NR.
		PROSJEKTNR. 201574		MÅL mm		

enova

Energiattest



Adresse **Øvre veg 10C, 6413 MOLDE**	
Dato for energimerking **08.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278345**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300675291**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **1234**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **82,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **83,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 155 kWh**



Øvre veg 10C, 6413 MOLDE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øvre veg 10C, 6413 MOLDE

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

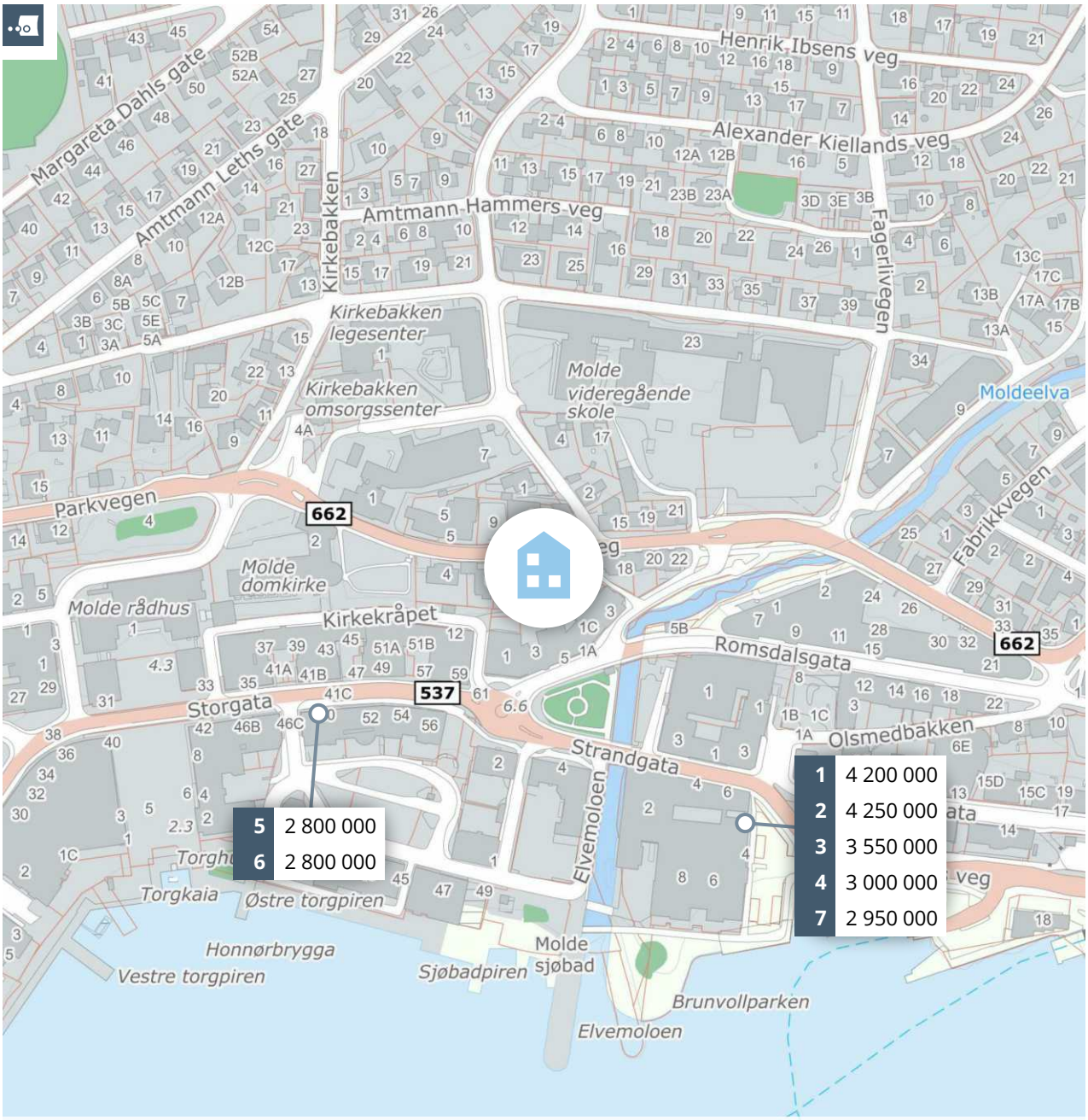
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

ØVRE VEG 10 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Molde den 16.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emil Hollingen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre veg 10 C, 6413 MOLDE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 24 BNR 1234 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 1506 MOLDE GRUNNKRETS SENTRUM 1

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	45 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kåre Solhjells veg 2 70 m² 2018 2. etg 2 sov	05.06.2024	4 150 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**60 000**
2	Kåre Solhjells veg 2 70 m² 2018 2. etg 2 sov	22.01.2025	4 200 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**60 714**
3	Kåre Solhjells veg 2 56 m² 2018 4. etg 1 sov	08.04.2025	3 500 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**63 393**
4	Kåre Solhjells veg 2 49 m² 2018 4. etg 1 sov	10.11.2025	3 090 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**61 224**
5	Storgata 50 43 m² 2017 2. etg 1 sov	18.06.2025	2 900 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**65 116**
6	Storgata 50 50 m² 2017 3. etg 1 sov	16.12.2024	2 850 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**56 000**
7	Kåre Solhjells veg 2 56 m² 2018 2. etg 1 sov	30.04.2024	2 900 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**52 679**

Innhold:
Leiligheten inneholder entré/gang, teknisk rom/bod, soverom, bad/vaskerom og kjøkken/stue. Fra stuen er det utgang til balkong. Bygget er utstyrt med heis.

Standard:
Boligen har standard fra byggeår 2020. Boligen har alminnelig bruksslitasje.

Parkering:
Ingen parkering.

Kontroll av tegninger og ferdigattest:
Leiligheten er bygd iht godkjente tegninger. Bygget har ferdigattest datert 30.11.2021 ifølge matrikkelen.

Kilder:
Opplysninger på befaring
Opplysninger fra matrikkelen

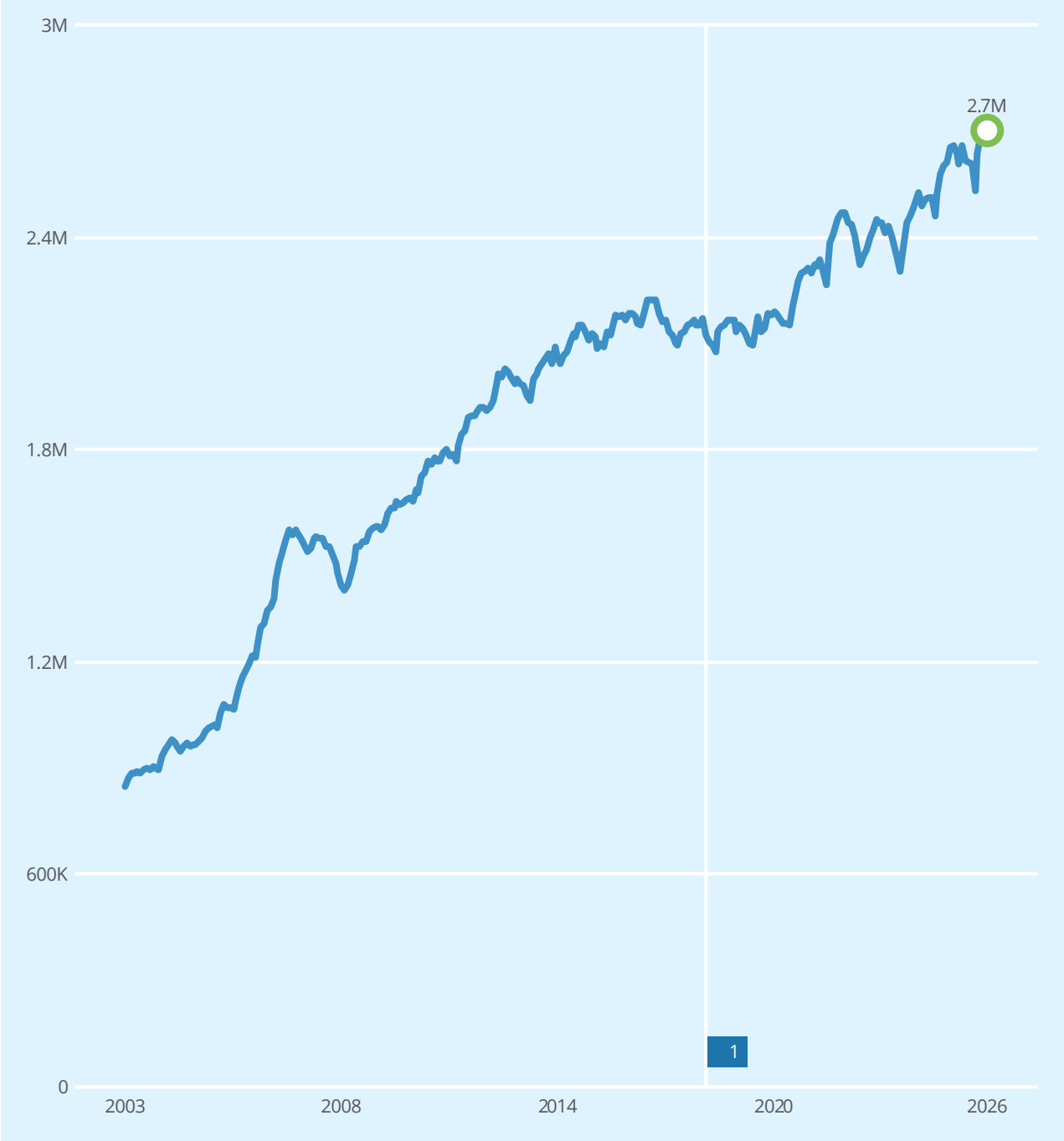
Grunnboksutskrift
Godkjente tegninger
Seksjonering

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SENTRUM 1 grunnkrets nå

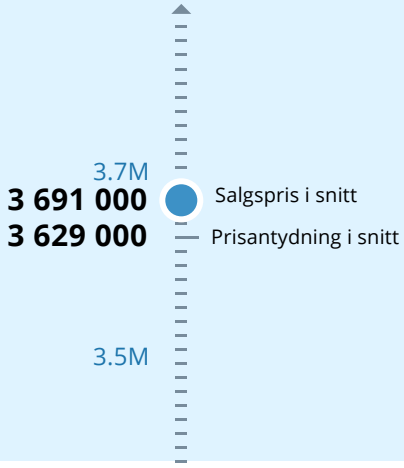
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
6
dager

Leiligheter solgt i SENTRUM 1 grunnkrets siste 12 mnd

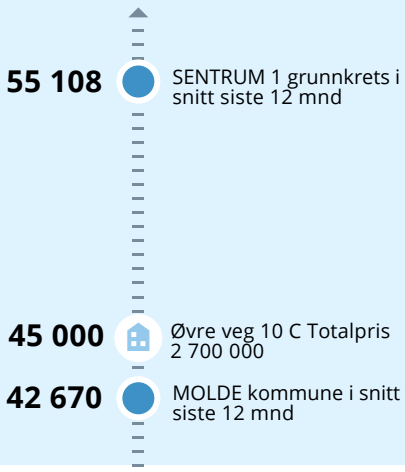
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre veg 10C, 6413 Molde
Gnr. 24, Bnr. 1234, Snr. 15, Molde kommune.

Oppdragsnummer:
45260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Molde
Saksbehandler: Emil Hollingen
Telefon / Mobil: 71 25 45 00 / 415 92 020
E-post: emil.hollingen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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