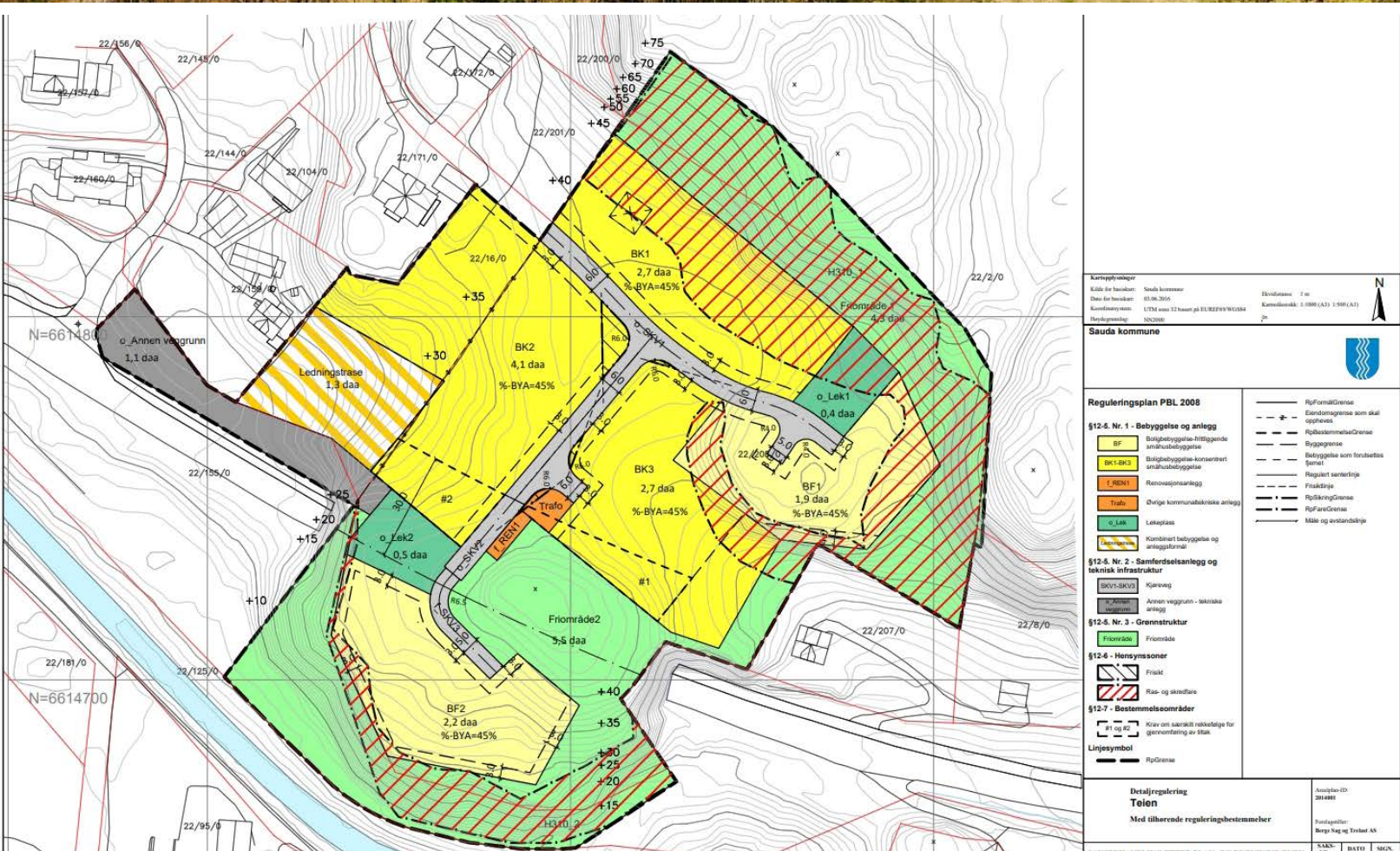






Eiendomsmegler

Kurt Inge Nybru

Mobil 915 23 026

E-post kurt.nybru@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sauda
Skulegata 13, 4200 Sauda. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-
Omkostn.: Kr 146 350,-
Total ink omk.: Kr 5 946 350,-
Selger: Tore Ness Øye

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 23361 m²

Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 217
Oppdragsnr.: 1402240011

Teien / Saudasjøen - Meget flott tomteområde på 23,4 da. - Godkjent reguleringsplan

Et av de flotteste tomteområdene i Sauda til salgs!

Her får du panoramautsikt ut over fjorden, sol fra tidlig morgen til langt på kveld, turløyper og golfbane i nabolaget.

Barnevennlig beliggenhet med gangavstand til barneskolen. Innenfor gangavstand har en også barnehage, badeplasser ved sjøen eller i ferskvann og få minutters kjøring opp i skiløypene eller skitrekket. Tomteområdet har godkjent reguleringsplan med 5 delfelt. Området kan bygges ut i etapper.

I området tillates oppført ulike typer boliger. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 % av tomtas nettoareal.

Eiendommen/ planområdet selges samlet, om det er for utvikling eller til eget bruk for en bolig / småbruk.

Om en ønsker å kjøpe kun en tomt på feltet, ta kontakt ved interesse så kan du bli holdt oppdatert.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	17
Plankart	21
Planbestemmelser	22
Planbeskrivelse	31
Budskjema	93

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23361 m²

Tomtebeskrivelse

Samlet tomteareal for hele planområdet Teien utgjør ca. 23,4 da.
Gnr. 22, bnr. 217, ca. 23.361 kvm.

Tomteinndeling er kun illustrasjon og ikke bindende. Ved flere kjøpere/interessenter vil steg 2 være å detaljregulere delfelt med tomteinndeling. Normalt vil en tomt basert på avsatt areal og antall enheter utgjøre pluss minus 500 kvm.

Beliggenhet

Beliggende i Saudasjøen, med kort avstand til bl.a. barneskole, golfbane, turløyper og badeplasser. Saudasjøen har også barnehage, camping, hotell og mange arbeidsplasser. 5 minutt fra Sauda sentrum.

Golfbanen ligger like bak feltet. Det kan være muligheter for å etablere en adkomst/sti fra feltet og opp til golfbanen. Turløyper like ved til bl.a. Rødstjødna og dagsturhytta .

Bebyggelsen

Området består av eneboliger

Skolekrets

Risvoll barneskole

Diverse

Tomtens beskaffenhet er ikke undersøkt og det må tas forbehold om tilstand og type masser det består av. Kjøper må således bære alt ansvar knyttet til grunnforhold og til videre utvikling/bebyggelse.

Se planbeskrivelse: Ved Teien har NGU kartlagt løsmassene som «tynn morene» og «elveavsetning». I felt har geolog observert relativt lite løsmasser utenom på selve jorden, se eget fagnotat, vedlegg H, der skredfare er vurdert.

Tomteinndeling er kun illustrasjon og ikke bindende. Ved flere kjøpere/interessenter vil

steg 2 være å detaljregulere delfelt med tomteinndeling. Normalt vil en tomt basert på avsatt areal og antall enheter utgjøre pluss minus 500 kvm.

Eksisterende enebolig som står på eiendommen er i dårlig forfatning og er å anse som rivningsobjekt. Det er ingen vann, avløp eller strøm tilknyttet boligen i dag og den har ikke vært bebodd på veldig lang tid. Ved opparbeidelse av delfelt BK1 skal bygning rives.

Se salgsoppgave med utfyllende planbeskrivelse , plankart og reguleringsbestemmelser. Kontakt megler for mer informasjon.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Ligningsverdi for tomt settes normalt til 100 % av kjøpesum. Ved bebyggelse av tomten skal ligningsverdien i følge skatteetaten ved førstegangstaksering av nybygde boliger verken overstige 30 prosent av eiendommens kostpris inkludert grunn, eller 30 prosent av eiendommens markedsverdi.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 217 i Sauda kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Ved fradeling vil enkelte rettigheter og heftelser følge eiendommen. Kjøper aksepterer at rettigheter/heftelser som er relevante for eiendommen og planområdet følger eiendommen.

Vei, vann og avløp

§51. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Sauda kommune.

Etappevis utbygging kan godkjennes. Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Sauda kommune.

Hovedanlegg for vann- og avløp skal overtas av kommunen etter etablering for videre drift og vedlikehold.

Utbygging av kommunalteknisk anlegg skal inngå i en utbyggingsavtale mellom Sauda kommune og utbygger.

Regulerings- og arealplaner

Det foreligger reguleringsplan: DETALJREGULERING FOR TEIEN, GNR/BNR 22/16, 22/208 M.FL

PLANID: 2014001

Vedtatt i kommunestyret: 01.02.2023

Plankart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgaven.

Kommentar:

§37 G/ S-tunell: bestemmelsen er ved en inkurie inntatt i planen. Bestemmelsen er vedtatt skal ut av planen.

Kryss til fv. 520 er ferdigstilt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygget, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke

gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

145 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

146 350 (Omkostninger totalt)

162 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 946 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 962 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 965 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 146 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar kr 14.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 8.180,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag oppad begrenset til kr 15.000,-, samt øvrige avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kurt Inge Nybru
Eiendomsmegler
kurt.nybru@aktiv.no
Tlf: 915 23 026

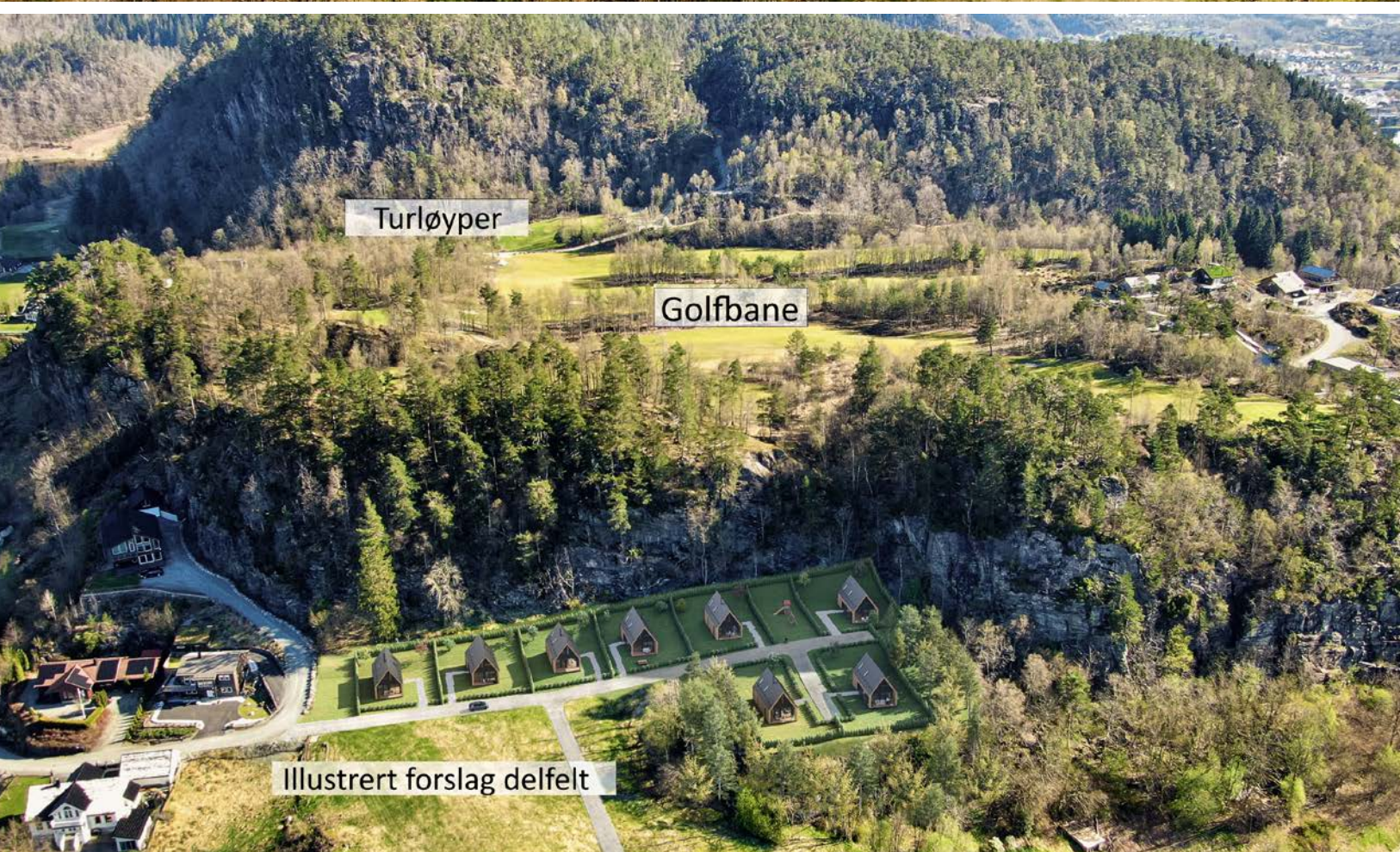
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sauda, organisasjonsnummer 987031204
Skulegata 13, 4200 Sauda

Salgsoppgavedato

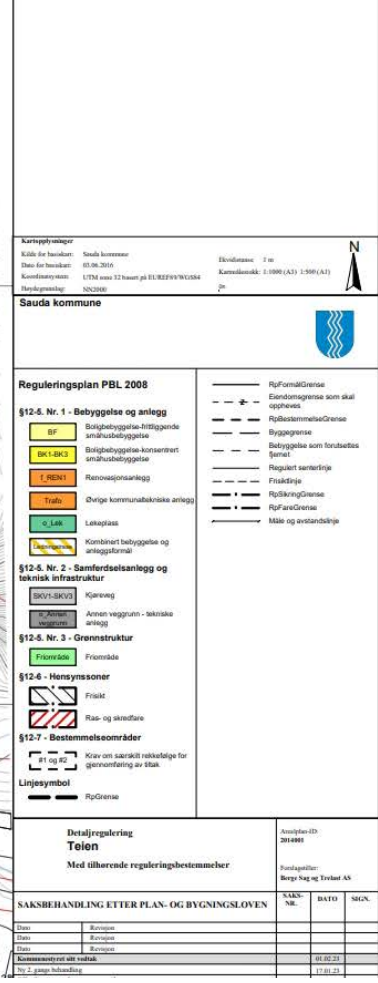
21.10.2025















Nabolagsprofil

1135-22/217/0/0 - Nabolaget Saudasjøen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nesbakken 0.1 km
Linje 150

Skoler

Risvoll skule (1-7 kl.) 85 elever, 7 klasser	1 min 0.6 km
Sauda ungdomsskule (8-10 kl.) 184 elever, 9 klasser	4 min 2.8 km
Sauda vidaregåande skule 374 elever	6 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

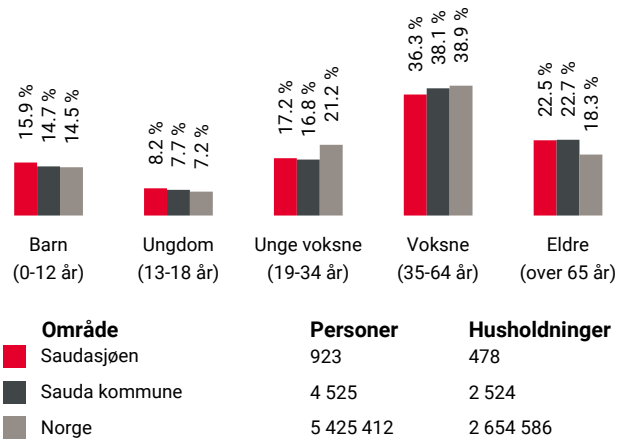
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Barnehager

Leabøen barnehage (1-5 år) 45 barn	2 min 1.3 km
Veslefrikk barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 3.5 km
Brakamoen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 4.6 km

Dagligvare

Bunnpris Sauda PostNord	3 min 2.2 km
Kiwi Sauda	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Støynivået
Lite støynivå 97/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

- 

Risvoll skole
Aktivitetshall, ballspill

1 min 
0.5 km
- 

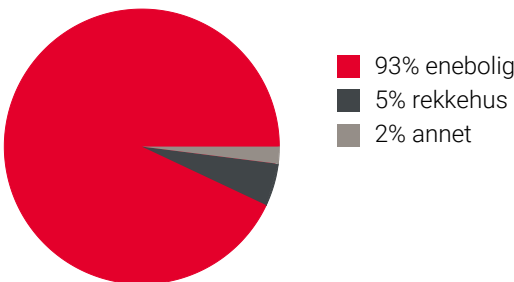
Sauda vgs og ungdomsskole
Ballspill, sandvolleyball

4 min 
2.9 km
- 

Frisk & Rask Treningssenter

4 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

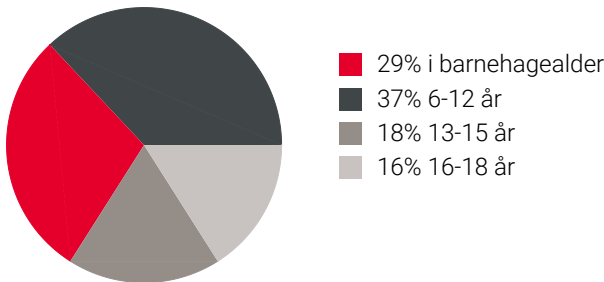
Apotek 1 Sauda

4 min 
- 

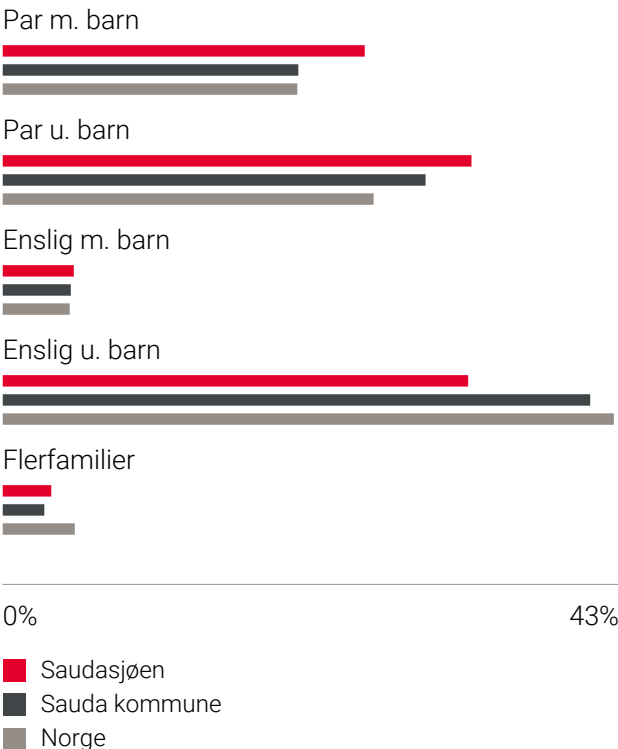
Sauda Vinmonopol

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

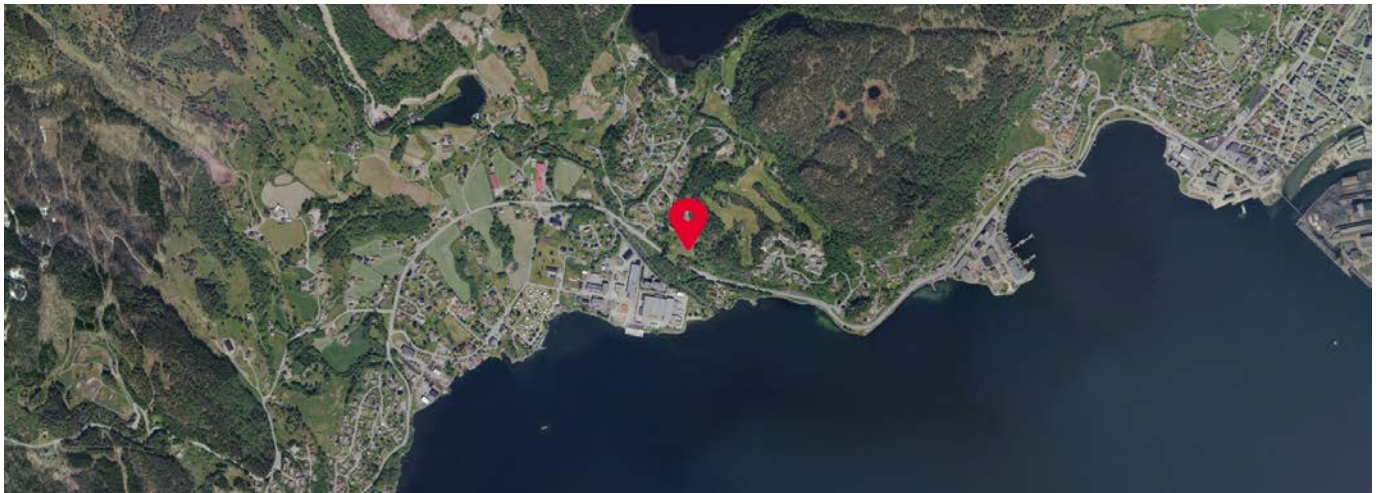


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Vedlegg

Planbestemmelser

DETALJREGULERING FOR TEIEN, GNR/BNR 22/16, 22/208 M.FL

Arkivsak: 14/121
PLANID: 2014001

Vedtatt i kommunestyret: 01.02.2023

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på kartet er vist med reguleringsgrense.

Innenfor planens avgrensing skal arealbruken være som vist på plankartet og med følgende reguleringsformål:

I. Bebyggelse og anlegg

- a) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 og BF2)
- b) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)
- c) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK3)
- d) Renovasjonsanlegg
- e) Øvrige kommunaltekniske anlegg - trafo
- f) Lekeplass
- g) Kombinert bebyggelse og anleggsformål

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Kjøreveg
- b) Annen veggrunn

III. Grønnstruktur

- a) Friområde

IV. Hensynssoner

- a) Faresone – ras- og skredfare
- b) Sikringssone – friskt

V. Bestemmelsesområde

- a) Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak

VI. Fellesbestemmelser

VII. Rekkefølgekrav

I. Bebyggelse og anlegg

a) Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1 og BF2)

- §1. I området tillates oppført enebolig (evt enebolig med sekundærleilighet) med tilhørende anlegg.
- §2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).
- §3. Eiendommene innenfor område kan oppdeles. Ved fradelinger i området skal det utarbeides tomtedelingsplan for aktuelt delområde. Tomtedelingsplan skal godkjennes av kommunen.
- §4. Maks mønehøgde ved annen takform enn flatt tak settes til 8,5m og maks gesimshøgde settes til 7m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak skal laveste gesimshøyde være maks 7m. For bygninger med saltak med oppløft/ark/kvist, er ikke gesimshøyde målbar der oppløft/ark/kvists bredde er lik eller mindre en 1/3 av bygningens lengde. Ved flatt tak settes gesimshøyde til maks 7,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.

b) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 og BK2)

- §5. I området tillates oppført rekkehus, tomannsbolig og/eller enebolig med tilhørende anlegg.
- §6. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).
- §7. Eiendommene innenfor området kan oppdeles. Ved fradelinger i området skal det utarbeides tomtedelingsplan for aktuelt delområde. Tomtedelingsplan skal godkjennes av kommunen.
- §8. Maks mønehøgde ved annen takform enn flatt tak settes til 8,5m og maks gesimshøgde settes til 7m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak skal laveste gesimshøyde være maks 7m. For bygninger med saltak med oppløft/ark/kvist, er ikke gesimshøyde målbar der oppløft/ark/kvists bredde er lik eller mindre en 1/3 av bygningens lengde. Ved flatt tak settes gesimshøyde til maks 7,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §9. Eksisterende bygning innenfor BK1 skal rives.

c) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK3)

- §10. I området tillates oppført flermannsbolig, rekkehus, tomannsbolig og/eller enebolig med tilhørende anlegg.
- §11. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 45 % av tomtas nettoareal jf. H-2300 veileder grad av utnytting (inkl. garasje eller carport, bod og biloppstillingsplass).
- §12. Maks mønehøgde ved annen takform enn flatt tak settes til 8,5m og maks gesimshøgde settes til 7m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak skal laveste gesimshøyde være maks 7m. For bygninger med saltak med oppløft/ark/kvist, er ikke gesimshøyde målbar der oppløft/ark/kvists bredde er lik eller mindre en 1/3 av bygningens lengde. Ved flatt tak settes gesimshøyde til maks 7,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.
- §13. Innenfor området tillates etablert felles parkeringsplass og felles renovasjonsplass.
- §14. Dersom området bygges ut med frittliggende småhus skal det utarbeides tomtedelingsplan som skal godkjennes av kommunen.

d) Renovasjonsanlegg (f_REN1)

- §15. Området f_REN1 kan nyttes som felles renovasjonsplass for boliger innenfor BF2 og BK3

e) Øvrige kommunal tekniske anlegg – trafo

- §16. I området kan oppføres trafo og miljøstasjon.

f) Lekeplass (o_Lek1 og o_Lek2)

- §17. Området skal nyttes som lekeplass i mest mulig naturtilstand. Det skal settes opp bord, benker og lekeapparater i området.
- §18. Lekeplass opparbeides iht. godkjente tekniske planer og skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse for boligene lekeplassen betjener.
- §19. Lekeplass skal sikres med gjerde mot vegbane og annen potensiell fare, før den tas i bruk.

g) Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Ledningstrase)

- §20. Innenfor området kan det etableres ledningsnett for vann og spillvann.
- §21. Det tillates terrenginngrep innenfor området ved opparbeidelse av boligbebyggelse innenfor område BK2.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2 og f_SKV3)

- §22. Kjøreveger innenfor planområdet med tilhørende frisikt skal opparbeides iht. tekniske planer godkjent av kommunen. Opparbeidelsen skal være ferdigstilt og godkjent før det gis brukstillatelse til de boliger som veganlegget betjener.
- §23. Opparbeidelse av veganlegg kan utføres i etapper etter avtale med Sauda kommune.
- §24. Byggeplan for veg o_SKV2 og f_SKV3 som ligger over Nestunnelen på fv. 520 skal sendes til vegeier av fv. 520 for godkjenning.
- §25. Veg f_SKV3 er felles adkomstveg for eneboliger på område BF2.

b) Annen veggrunn

- §26. Innenfor området kan det etableres ledningsnett for vann og spillvann.
- §27. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal terreng og vegetasjon tilbakeføres til situasjonen før anleggsarbeidet tok til.

III. Grønnstruktur

- §28. Området skal så langt som mulig få utvikle seg fritt. Død ved bør ikke fjernes så langt den ikke er til fare for ferdsel og opphold i området. Svartelistede karplanter bør likevel fjernes.

Sikringsarbeid for å redusere skred- og rasfare tillates innenfor området.

a) Friområde 1

- §29. Det tillates ikke tiltak utover sikringsarbeid innenfor området.

Friområde 2

- §30. Området skal være tilgjengelig for offentligheten.
- §31. Snølagring kan forekomme innenfor området, men skal ikke komme i konflikt med områdets tilgjengelighet.
- §32. Sikringstiltak/gjerder for tunnelmunnninger på Nestunnelen på fv. 520 tillates etablert innenfor området.
- §33. Det tillates terrenginngrep innenfor området ved opparbeidelse av o_SKV2 og f_SKV3.
- §34. Sikringstiltak/gjerder mot utbyggingsområder tillates innenfor området.

IV. Hensynssoner

a) Skred og rasfare (H310_1 og H310_2)

§35. Innenfor området skal utsprengring av byggegrop for ny bebyggelse eller andre terrenginngrep vurderes med tanke på fare for ras/steinsprang av geolog eller andre med fagkunnskap på området. Vurderinger og sikringstiltak skal gjøres for det enkelte delområde. Alle nødvendige sikringstiltak innenfor det aktuelle delområde og tilhørende lekeplass skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor delområdet. Planen har følgende delområder: BK1, BK2, BK3, BF1 og BF2.

b) Frisiktsone

§36. Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

V. Bestemmelsesområde

a) ~~Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#1 og #2)~~

§37. ~~GS-veg tunnel langs fv. 520 skal etableres før det kan bygges boliger innenfor — bestemmelsesområde #1 og #2.~~

VI. Fellesbestemmelser

§38. Det skal etableres frisikt ved private avkjørsler på 3x25 m, målt 3 m fra regulert vegkant og 25 m langs senterlinje hovedveg.

§39. Tilgjengelighetsstandard for bevegelseshemmede skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang- og sykkelveger, så langt dette i praksis kan gjennomføres.

§40. Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

a) Byggesøknad og fradelinger

§41. Ved søknad om byggetillatelse for flermannsbolig skal det innleveres detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 som skal vise:

- Plassering av bolig
- Plassering av garasje eller carport
- Biloppstillingsplasser
- Målsetting
- Adkomst
- Offentlig tilkomst til snølagringsområdet
- Snuplass
- Høyde på bebyggelse
- Høyde på terreng etter opparbeidelse
- Evt. forstøtningsmurer med høyde topp/bunn

- Felles renovasjonsplass
- Uteoppholdsareal

Godkjent utomhusplan er bindende for utbygging. Opparbeidelse iht. godkjent plan skal være ferdigstilt og godkjent før boliger i området gis brukstillatelse. Om særlige grunner taler for det kan Sauda kommune godkjenne mindre avvik fra utomhusplanen.

§42. Ved byggesøknad for frittliggende småhus skal innleveres **situasjonsplan** i 1:500 som skal vise:

- Plassering av bolig og garasje
- Biloppstillingsplass
- Adkomst
- Frisikt for avkjørsel
- Snuplass på egen eiendom for frittliggende småhus
- Renovasjonsplass

Garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om den ikke bygges samtidig. Denne plassering er ikke bindende.

§43. Ved fradelinger for frittliggende småhus skal det utarbeides **tomtedelingsplan** for aktuelt delområde som skal godkjennes av kommunen. Denne skal vise

- Eiendomsgrenser (nye/gamle)
- Areal på eiendom iht. ønsket deling
- Plassering av bolig og garasje
- Biloppstillingsplass
- Adkomst
- Frisikt for avkjørsel
- Snuplass på egen eiendom

Tomtedelingen er bindende for fradeling, mens plassering av bygninger og snuplass på egen eiendom som vises på tomtedelingsplanen bare illustrerer en mulig utnyttelse av eiendommen.

b) Byggegrenser

§44. Boligbebyggelsen skal ikke overskride byggegrense.

§45. Bygninger tillates oppført inntil 1 meter fra nabogrense såfremt gjeldende tekniske forskrifter etterkommes. Ved søknad om tiltak skal det foreligge brannfaglig dokumentasjon.

c) Garasjer/carport

§46. Garasje/carport tillates oppført med gesimshøyde på inntil 3,5 m over garasjegulv og mønehøyde på inntil 5,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/carport skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

§47. Ved søknad om tillatelse til oppføring av bolig skal garasjeplassering vises på situasjonsplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.

§48. Garasje/carport plassert vinkelrett på kjørevege, skal plasseres minst 5 m ifra regulert vegside.

d) Parkering

§49. For enebolig/tomannsbolig og/eller rekkehus skal det avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet, der minst en kan være i garasje/carport. For flermannsboliger skal det avsettes 1,0 parkeringsplass per 50 kvm boenhet, der minst en kan være i garasje/carport. Ved etablering av sekundærleilighet avsettes en ekstra biloppstillingsplass per sekundærleilighet.

§50. Det skal settes av tilstrekkelig areal for snuplass inne på egen eiendom.

e) Veg-, vann- og avløpsanlegg

§51. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Sauda kommune. Etappevis utbygging kan godkjennes. Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Sauda kommune. Hovedanlegg for vann- og avløp skal overtas av kommunen etter etablering for videre drift og vedlikehold. Utbygging av kommunalteknisk anlegg skal inngå i en utbyggingsavtale mellom Sauda kommune og utbygger.

f) Gjerder/murer

§52. Tette gjerder og forstøtningsmurer med en høyde på høyere enn 0,5 m over regulert veg må søkes og godkjennes før igangsetting av arbeid.

g) Renovasjonsplasser

§53. Renovasjonsplass skal tilpasses eiendommen estetisk og funksjonelt, og skal være iht. krav fra renovasjonsansvarlig. Flermannsboliger innenfor BK3 skal ha en felles renovasjonsplass. Eneboliger/tomannsboliger/rekkehus innenfor BF1, BK1 og BK2 renoverer på egen eiendom. Sekundærleilighet skal ha felles renovasjon med hovedboenhet. Boliger innenfor BF2 og BK3 kan benytte f_REN1 som felles renovasjonsplass.

h) Støy

§54. For område BF1 og BF2, samt område avsatt til o_Lek2 kreves innlevert støyrapport ved søknad om tiltak. Evt. påkrevd støytiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til boliger eller private/ felles uteplass som tiltaket skjermer for.

§55. Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal følges:

Boliger:

Støynivået utenfor fasade ved rom med støyfølsom bruk skal ikke overstige $L_{den}=55$ dBA. Innendørs støynivå skal ikke overstige $L_{ekv}=30$ dBA. Overstiges disse verdiene skal det gjennomføres støytiltak (lokalt).

Lek-/uteopphold:

Støy på uteoppholdsareal skal ikke overstige $L_{den}=55$ dBA. Overstiges disse verdiene skal det gjennomføres støytiltak (lokalt).

i) Uteoppholdsareal

- §56. For enebolig/tomannsbolig/rekkehus kreves tilgang til min. 20 kvm privat uteplass.
- §57. For flermannsboliger kreves tilgang til min. 5 kvm privat uteplass per boenhet, samt tilgang til min. 15 kvm fellesareal per boenhet.
- §58. Alle overnevnte arealer skal ha lavere støynivå enn 55dBA.

j) Estetikk/miljø

- §59. Bygninger og utemiljø skal bli planlagt og utført med en god estetisk utforming i samsvar med dets funksjon, samt med respekt for nabobebyggelsen og naturgitte formasjoner. Garasjer og boder skal tilpasses bolig i form og farge.

k) Miljørettet helsevern

- §60. Ved alle tiltak innen planområdet skal det tas hensyn til forskrift om miljørettet helsevern.

VII. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §61. Før det blir gitt tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge en tilstandsvurdering av tunnel som skal være godkjent av vegeier
- §62. o_Lek1 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger i planområdet.
- §63. o_Lek2 skal opparbeides samtidig med utbyggingen og ferdigstilles før det blir gitt brukstillatelse for boliger innenfor området BF2
- §64. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan som viser hvordan vei, vann og avløp, samt overvannshåndtering, skal løses.
- §65. Før støyutsatt bebyggelse og leke- og uteoppholdsreal blir tatt i bruk skal skjerming være etablert i henhold til T-1442.

- §66. Evt. nødvendige fjellsikringstiltak skal være gjennomført for hele delområdet og tilhørende lekeplass før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor aktuelt delområde.
- §67. Utbredelse av svartelistede planter kartlegges før byggestart. Utbredelse og artssammensetning avgjør videre vurdering av spredningsforebyggende tiltak.
- §68. Før tiltak innenfor området tillates skal det lages en plan for håndtering av dyrka mark. Planen skal dokumentere at matjorden så langt det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer og nyttes på en landbruksfaglig tilfredsstillende måte. Denne planen skal godkjennes av landbrukskontoret.
- §69. Før alle arbeider som kan medføre rystelser på Nestunnelen og forskjæringer på fv. 520 slik som sprengning, pigging, graving etc. skal det innhentes godkjenning fra vegeier.
- §70. Tunnelmunninger på Nestunnelen på fv. 520 må sikres med sikringstiltak/gjerder før det kan bygges innenfor bestemmelsesområde #1 og #2, BF2 og o_LEK2. Utforming av sikringstiltak skal godkjennes av vegeier før det anlegges. Når anlegget er oppført skal det vederlagsfritt overføres til vegeier som overtar drift og vedlikehold.
- §71. Tiltak som ligg til fv. 520 skal inngå i teknisk plan som skal utarbeides i samsvar med vegvesenets håndbok R700 Tegningsgrunnlag og skal godkjennes av vegeier før byggestart.
- §72. Før det gis byggetillatelse i området skal det utarbeides en utbyggingsavtale. Avtalen skal inneholde krav om innbetaling av 20 000 kr for hver tomt som blir solgt i feltet for utbygging av g/s-veg Grønsdal som vedtatt i formannskapet 28.01.2015. Videre skal utbedring av Grønsdalskrysset, kommunaltekniske anlegg og vedlikeholdsansvar av sikringstiltak inn i en utbyggingsavtale. Størrelsen på anleggsbidraget for utbedring av Grønsdalskrysset skal avklares før utbyggingsavtale vedtas.
- §73. Kryss til fv. 520 skal være opparbeidet før det gis tillatelse til etablering av nye boliger i området. Kommunen kan allikevel gi tillatelse til oppføring av boliger innenfor rammen på 25 enheter gitt av vegeier. Sauda kommune holder oversikt over antall enheter.

18.02.21, COWI AS
04.01.2023, Sauda kommune

02 2021
BERGE SAG OG TRELAST AS

Teien i Sauda kommune

Reguleringsplan

PLANBESKRIVELSE

OPPDRAGSNR.	A085617
VERSION	Endret etter 2.gangsbehandling
UTGIVELSESdato	19.10.2017 revidert 18.02.21
UTARBEIDET	Hjørdis Hausken
KONTROLLERT	Werner Grønås
GODKJENT	Hjørdis Hausken

INNHOOLD

1	Innledning	7
2	Planprosess og medvirkning	8
2.1	Oppstartsvarsel:	8
2.2	Merknader og kommentarer:	10
2.3	Kommunal saksbehandling - førstegangsbehandling	18
2.3.1	Merknader og kommentarer etter offentlig ettersyn	18
2.4	Kommunal saksbehandling - andregangsbehandling	23
3	Dagens situasjon	25
3.1	Planområdets avgrensing	25
3.2	Beskrivelse av planområdet	26
3.2.1	Beliggenhet og adkomst	26
3.2.2	Eksisterende bebyggelse og bruk	27
3.2.3	Lokaliseringsfaktorer	28
3.2.4	Landskap, natur og grønnstruktur	28
3.2.5	Trafikkforhold	28
3.3	Planstatus	29
3.3.1	Gjeldende reguleringsplan	29
3.3.2	Tilgrensende reguleringsplaner	30
3.3.3	Kommuneplan	31
3.3.4	Igangsatt planarbeid i nærområdet	33
4	Planforslaget	34
4.1	Plankartet	34
4.2	Arealregnskap	35
4.3	Beskrivelse av formålene	36
4.3.1	Generelt	36
4.3.2	Bebyggelse og anlegg	36
4.3.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	37
4.3.4	Grønnstruktur	38
4.3.5	Hensynssoner	38
4.3.6	Kulturminner	39
4.3.7	Kulturlandskap	39
4.3.8	Terreng	39
4.3.9	Landskapsvirkning	40
4.3.10	Sol-/skyggeforhold	40
4.3.11	Universell utforming	40
4.3.12	Naturmangfold og biologisk mangfold	40
4.3.13	Landbruk og skogbruk	41

4.3.14	Barn og unges interesser	41
4.3.15	Folkehelse	42
4.3.16	Skisse til teknisk plan	42
4.3.17	Støy	44
4.4	Oppsummering	44
5	Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS-analyse	46
5.1	Metode	46
5.1.1	Vurderingskriterier	46
5.2	Analyse	47
5.2.1	Naturrisiko	47
5.2.2	Natur og kulturområder	52
5.2.3	Menneskeskapte forhold	52
5.2.4	Forurensningskilder	54
5.3	Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak	55
5.4	Oppsummering av resultater	57
6	Vedlegg	59

1 Innledning

På vegne av Berge Sag og Trelast AS og grunneier Tore Ness Øye fremmes reguleringsplan for Teien gnr/bnr 22/208 og 22/16 m.fl. i Sauda Kommune. Rådgiverfirma Omega Areal AS stod for kunngjøringen av planarbeidet i 2014, men COWI AS har overtatt som forslagstillers konsulent. Hensikten med arbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på gnr. 22 bnr.16 og 208.

Det ble avholdt oppstartmøte med Sauda kommune den 23.01.14, se **vedlegg A**.

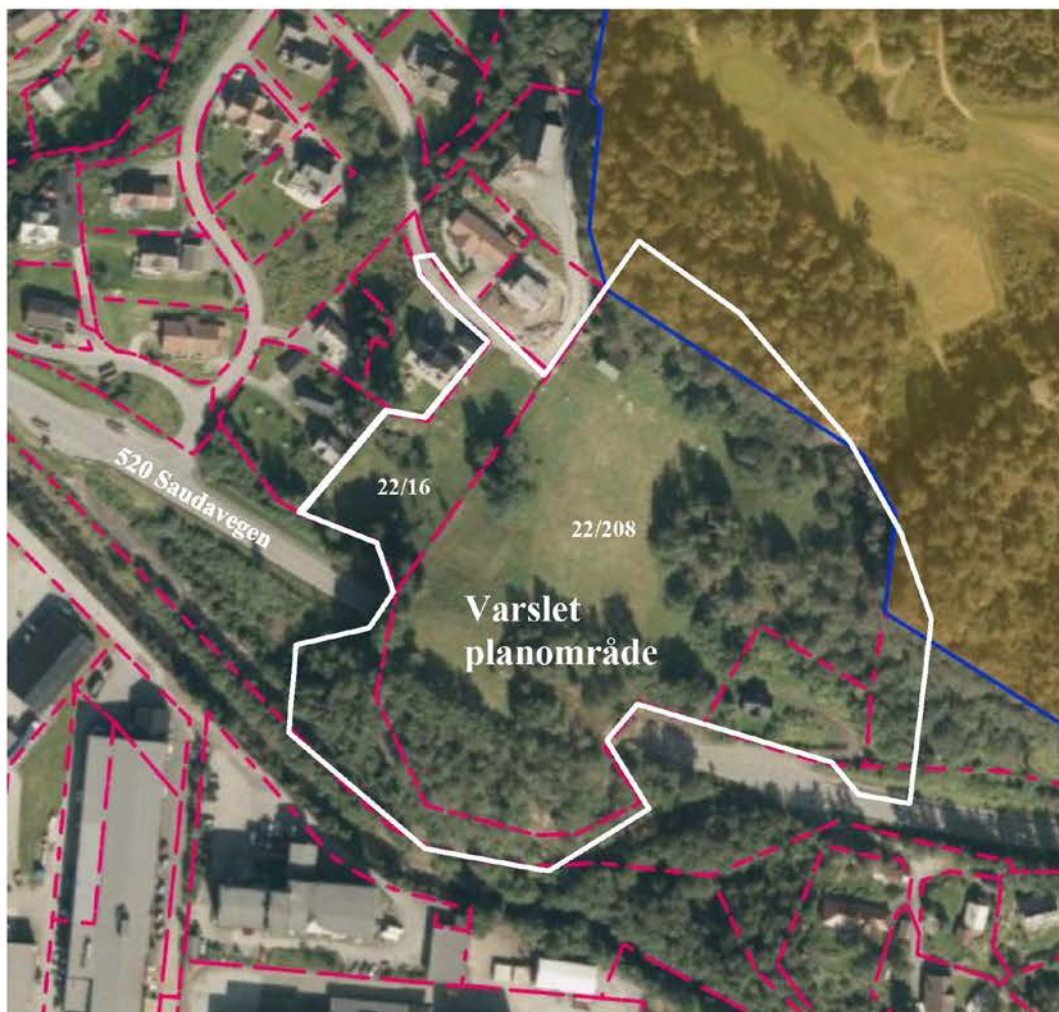


Fig. 1: Flyfoto varslet planområde

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Oppstartsvarsel:

Oppstart av planarbeid ble varslet av Omega Areal i avisen Ryfylke den 21.02.14 og på kommunens nettside:

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for Teien bustadfelt, del av gnr. 22, bnr. 8 – Sauda kommune

I samsvar med § 12-8 i Plan og bygningslova, vil me med dette informera om at Omega Areal as skal utarbeide forslag til detaljreguleringsplan for Teien bustadfelt ved Saudasjøen i Sauda kommune. Planområdet går fram av kart og omfattar delar av gnr. 22, bnr. 8. Varsel om oppstart er lagt ut på heimesida til Sauda kommune og Omega Areal as.

Oppdragsgjevar er Berge Sag og Trelast as, og grunneigar er Tore Ness Øye.

Området er i arealdelen til kommuneplanen sett av til byggjeområde for bustader og LNF- område. Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for einestader, rekkjehus og leiligheiter med tilhøyrande anlegg. Tilkomst vil skje via regulert veg i tilgrensande reguleringsplan for Teien, vest for planområdet.

Det er avholdt oppstartmøte med Sauda kommune, og området er av kommunen vurdert til ikkje å utløysa krav om konsekvensutgreiing (KU).

For nærare informasjon kan du kontakta Omega Areal as, tlf 977 40 808.

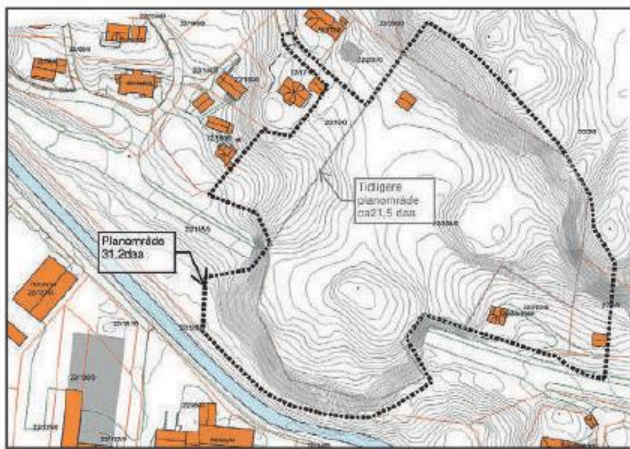
Eventuelle merknader til oppstart av planarbeidet kan sendast til **Omega areal AS, Kvassen, 5582 Ølensvåg** eller epost: areal@omega.no - innan 23.03.2014.





På grunn av utvidelse av planområdet etter kunngjøring i 2014 ble utvidelse av planområdet varslet i Haugesunds Avis 12.12.16, avisa Ryfylke 13.12.16 og på Sauda kommune sine nettsider:

Varsel om utvidelse av planområde - Reguleringsplan boligområde Teien, Sauda kommune



I samsvar med Plan- og bygningsloven §12-8 ble det 17.02.14 kunngjort igangsetting av reguleringsarbeidet for gnr/bnr 22/208. Det varsles nå om utvidelse av planområde på ca 9,7 daa. I 2014 var det Omega Areal som sto for kunngjøringen, men nå har COWI AS overtatt som konsulent.

Hensikten med utvidelsen er å inkludere gnr/bnr 22/16 i boligområdet, samt se på behov for nødvendig sikring av fjellskråninger for deler av gnr/bnr 22/207, 22/8, 22/2 og 22/155 m.fl.

Det er avholdt oppstartsmøte med Sauda kommune og området er av kommunen vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til Plan- og bygningslovens § 4-1 og 4-2.

Offentlige myndigheter og berørte grunneiere og naboer vil få eget varselbrev. Alle merknader vil bli oversendt til Sauda kommune sammen med vurdering/kommentar når planforslaget oversendes for behandling. Merknader som er sendt inn i 2014 vil følge saken videre.

Eventuelle merknader og innspill til planarbeidet kan sendes til COWI AS, Rennesøygata 12, 5537 HAUGESUND innen 6 uker. Spørsmål vedrørende saken kan rettes til COWI AS v/Hjerdis Hausken på tlf. 924 10 516 eller e-post hjhn@cowi.no

COWI

2.2 Merknader og kommentarer:

Forslagsstiller har mottatt 9 merknader per brev og e-post:

Vedlegg D1 – Statens vegvesen, brev datert 18.02.14

Vedlegg D2 – Statens vegvesen, brev datert 14.12.16

Vedlegg D3 – Rogaland Fylkeskommune kulturavd., brev datert 20.03.14

Vedlegg D4 – Rogaland Fylkeskommune kulturavd., brev datert 02.04.14

Vedlegg D5 – Rogaland Fylkeskommune regionalavd., brev datert 18.01.17

Vedlegg D6 – Fylkesmannen, brev datert 26.02.14

Vedlegg D7 – Fylkesmannen, mail datert 29.12.16

Vedlegg D8 – Haugaland kraft, mail datert 06.03.14

Vedlegg D9 – Beboerne i Grønsdal, brev ikke datert

Statens Vegvesen (vedlegg D1)

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid datert 17.02.14. Planarbeidet skal leggje til rette for einbustader, rekkjehus og leilegheiter med tilhøyrande anlegg. Området får tilkomst frå vest, via regulert veg i tilgrensande reguleringsplan for Teien. Planområdet strekk seg over fv 520 og omfattar tunnelen som ligg like aust for avkøyringa til Teien. I kommuneplanen er arealet sett av til bustader på nordsida av fylkesvegen og LNF-føremål på sørsida.

Statens vegvesen vil generelt peike på at planen må ivareta **trafikktryggleiken** til alle trafikantgrupper, gåande, syklande, kollektivtrafikanter og bilistar. **Anlegg for mjuke trafikantar skal vere universelt utforma.**

Statens vegvesen si interesse i området knyter seg i hovudsak til fylkesvegen og tunnelen. Det må utarbeidast ein ROS-analyse som grunnlag for planarbeidet. Det må gå fram av planframlegget kva vurderingar som er gjort kring utvikling av nytt bustadområde i nærleiken av tunnelen.

Planskildringa må innehalde følgjande:

- **Trafikkstøy** må verte utreda. I nærleiken av tunnelmunningar vert det mykje støy, både frå vegen framfor tunnelen og frå sjølve tunnelmunningen. Dersom det er naudsynt med tiltak mot støy innanfor planområdet må tiltaka vistast på plankartet. Planføresegnene må stilla konkrete krav til innan- og utandørs støygrense i tråd med T-1442 og angje krav til tiltak.

- Det må gjerast ein detaljert og fagleg vurdering av **luftkvaliteten** i planområdet. Dersom denne viser at det er naudsynt med tiltak mot luftforureining må avbøtande tiltak vurderast i planframlegget. Planføresegnene må stilla konkrete krav til luftkvalitet i tråd med T-1520.
- Plassering av nye bustader må vurderast ut frå faren for **brann- og eksplosjon** i tunnelen. Nye bygg må plasserast i forsvarleg avstand frå tunnelmunning.
- Nye bustader må etablerast på ein måte som hindrar **avrenning av overvatt mot tunnelmunningane**. Det må utarbeidast ei skisse til **teknisk plan** som viser korleis ein tenkjer å handtere **overvatten** innanfor planområdet.
- Trafikkstraumen i krysset fv 520/Teien bustadfelt må vurderast med tanke på **oppstuvning av bilar mot tunnelmunningane**. Erfaringstal syner at risikoen for ulykker er høgare ved tunnelmunningar enn elles, i tillegg til at tunnelmunningar er sårbare ved brann. Statens vegvesen sett strenge krav til etableringar og aktivitet i slike områder, og planframlegget må difor sei noko om forventa framtidig ÅDT og trafikkstraum i krysset.

Tunnelmunningane må sikrast med tanke på ferdsel av mjuke trafikantar i området. Det må innarbeidast rekkefølgjekrav i planføresegnene til oppføring av sikringstiltak/gjerder. Tunnelen har høg portal og god overdekning. Før ein kan gå i gang med arbeider som omfattar sprenging, boring, peleramming eller anna som kan føre til ristingar, eller på annan måte kan skada tunnelen eller tunnelinnreiinga, skal det innhentast godkjenning frå Statens vegvesen. Statens vegvesen kan setje krav til maksimale ristingar. Krav om teknisk godkjenning frå Statens vegvesen må innarbeidast i planføresegnene.

Viss det er behov for det, må det regulerast inn eit restriksjonsområde ved tunnelen. Det må spesifiserast i planføresegnene kva aktiviteter som kan tillatast innanfor området. Dersom byggjearbeider i nærleiken av tunnelen fører til direkte skade på tunnelen, eller indirekte skade, til eksempel fordi grunnvatnet får endra løp, vil ansvaret for oppretting av skadane verte pålagt utbygger.

Planen må vise byggjegrænse mot fylkesvegen. I *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænser på riks- og fylkesvegar i Region vest* er fv 520 vist i haldningsklasse 2. Tilrådd byggjegrænse til veggen er 50 m.

Kommentar:

Merknaden er tatt til etterretning.

Statens Vegvesen (vedlegg D2)

Vi viser til brev datert 09.12.2016 med varsel om utvidelse av planområdet for boligområde Teien. Det ble varslet oppstart av planarbeid for Teien første gang i brev datert 17.02.2014. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Når planområdet utvides blir det plass til flere nye boliger enn opprinnelig varslet, og mer areal avsettes til sikring av fjellskråninger.

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, fylkesveg på vegne av fylkeskommunen, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innen vegtransport.

Planområdet strekker seg over fv. 520 og omfatter Nesttunnelen. Området vil få tilkomst via eksisterende kryss mot fylkesvegen som ligger like vest for tunnelen. I kommuneplanen er området vist til boliger på nordsiden av fylkesvegen, og LNF-formål på sørsiden. Statens vegvesen sine interesser i denne saken er knyttet til fylkesvegen og sektoransvaret for vegtransport. Vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeier.

Kryss mot fv. 520:

Krysset mot fv. 520 har 8,3 % stigning de første 12 m inn fra kjørebane kant fylkesvegen. Krysset har 10 % stigning de første 30 m inn fra kjørebane kanten. I henhold til håndbok N100 Veg- og gateutforming bør stigningen ikke være mer enn 3 %, samt at . Stigningen er så stor at det vil være vanskelig å hente inn høydeforskjellen ved en eventuell omlegging av krysset. ÅDT på fv. 520 er 1500-4000 i kryssområdet. ÅDT på tilkomstvegen etter krysset er i dag 400-500, beregnet med bakgrunn i eksisterende boliger i området. Planarbeidet vil medføre økt trafikk i krysset. Det framgår ikke av varselet hvor mange nye boliger som planlegges på Teien, eller hvor stor trafikkøkning det er forventet at utbyggingen vil medføre.

I brev datert 18.01.2016 fremmet Statens vegvesen innsigelse til reguleringsplan for Nesttjødnane. Nesttjødnane har planlagt tilkomst via samme kryss, og stigningen i krysset er årsaken til innsigelsen. Statens vegvesen mener at krysset ikke er dimensjonert for trafikkøkningen som utbyggingen på Nesttjødnane vil generere. I vår uttale anbefalte vi at det blir vurdert om det skal bygges ny veg fram til Nesttjødnane slik at området kan få tilkomst via et annet kryss mot fylkesvegen.

I foreliggende planarbeid for Teien må det utredes hvor stor trafikkøkning det er forventet at nytt boligområde vil gi. På grunn av at planområdet utvides, må Statens vegvesen gjøre en ny vurdering av tålegrensen til eksisterende kryss med tanke på merbelastning. Når det foreligger et planforslag for Teien vil vi vurdere om økningen er akseptabel uten at det stilles krav til kryssutbedring.

Krysset må også vurderes med tanke på trafikkstrøm og tilbakeblokkering av kjøretøy mot tunnelmunningene. Risiko for ulykker er statistisk sett større ved tunnelmunninger enn ellers. I tillegg er tunnelmunninger sårbare ved brann.

Uttale til oppstart og påfølgende avklaringer:

Statens vegvesen uttalte seg til oppstart av planarbeidet i brev datert 18.02.2014. I etterkant hadde vi god dialog med konsulenten og det ble gjort ytterligere avklaringer. I det følgende gis en oppsummering av vår uttale til oppstart, justert i samsvar med påfølgende avklaringer:

Nesttunnelen:

Tunnelen er bygget på 70-tallet. Det er ikke mulig i dag å oppdrive utredninger som ble gjort i forbindelse med byggingen. Ansvar for å utføre nødvendig kartlegging og utredning i forbindelse med utbyggingen på Teien tilfaller utbygger. Dersom byggearbeidene fører til skade på tunnelen direkte eller indirekte (for eksempel ved at grunnvannsløpet endres), vil ansvaret for oppretting av skadene bli pålagt utbygger.

Tunnelen har høy portal og god overdekning. Før det igangsettes arbeid som omfatter sprenging, boring, peleramming eller annet som kan føre til ristninger eller skade på tunnelen, skal det innhentes godkjenning fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan sette krav til maksimale ristninger. Det må stilles krav til teknisk godkjenning fra Statens vegvesen. Det må også foretas en kartlegging og vurdering av grunnforhold i omkringliggende områder med tanke på setningsskader på tunnelen.

Tunnelmunningene må sikres med tanke på ferdsl av myke trafikanter i området. Det må

innarbeides rekkefølgekrav i planbestemmelsene til oppføring av sikringstiltak/gjerder. Det må avklares med Statens vegvesen hvordan sikringen skal utformes og anlegges, og det må stilles krav til teknisk godkjenning av sikringen. Når anlegget er oppført skal det overføres vederlagsfritt til Statens vegvesen som overtar ansvaret for drift og vedlikehold.

Fare for brann og eksplosjon i tunnelen må vurderes i forhold til plassering av nye boliger. Fare for avrenning av overvann mot tunnelmunninger må også vurderes. Det må utarbeidast ei skisse til teknisk plan som viser hvordan overvann skal håndteres. Planen skal godkjennes av Statens vegvesen.

Trafikkstøy:

Trafikkstøy må utredes. I nærheten av tunnelmunninger blir det mye støy. Dersom det er nødvendig med tiltak mot støy innenfor planområdet må tiltakene vises på plankartet. Planbestemmelsene må stille konkrete krav til innen- og utendørs støygrense i tråd med T-1442, og angi krav til tiltak.

Luftkvalitet:

Luftkvaliteten i planområdet må vurderes og det må utarbeides luftforurensningskart. Dersom det er nødvendig med tiltak mot luftforurensing må avbøtende tiltak vurderes i planarbeidet. Planbestemmelsene må stille konkrete krav til luftkvalitet i tråd med T-1520.

Gang- og sykkelveg langs fv. 520:

Det pågår planarbeid for ny gang- og sykkelveg fra Saudasjøen (Treskerskjæret) til Sauda. I planområdet må det sikres areal til framtidig gang- og sykkelveg langs fv. 520.

Byggegrense til fv. 520:

Det må reguleres byggegrense mot fylkesvegen. I Rammeplan for avkøyrslar og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i Region vest er fv. 520 vist i holdningsklasse 2. Anbefalt byggegrense til vegen er 50 m.

Dersom alle nye byggeområder blir regulert mer enn 50 m fra fylkesvegen kan enkelte av Statens vegvesen sine krav falle bort. Det gjelder for eksempel krav om utredning av luftkvalitet og utarbeiding av luftforurensningskart, og krav til vurdering av grunnforhold og bergkvalitet. Dersom nye byggeområder blir lagt utenfor støysonene vist i prognosekartene til Statens vegvesen faller krav om detaljert støyutredning bort. Vi anbefaler at arealet mellom byggegrense og fylkesveg reguleres til friluftsområde el.l. Det vil likevel være behov for god sikring rundt tunnelmunninger dersom arealet skal være åpent for ferdsel.

Kommentar:

Utvidelse av planområdet:

Planområdet er utvidet for å få tilstrekkelig areal i forbindelse med ras- og skredsikring. Arealet som det utvides med i vest er i dag allerede regulert til bolig og vil medføre en marginal økning av antall boenheter. Det er planlagt 2 boenheter innenfor gnr/bnr 22/16, som i dag er godkjent og regulert for 1 boenhet i reguleringsplan "2005-007 Boliger på Teien". Arealet er tatt med for å optimalisere planen og for å ta inn areal som er nødvendig som fylling. Planforslaget legger opp til maksimalt 27 boenheter som vurderes å være innenfor kommuneplanens føringer på 15-25 eneboligtomter, når en legger til grunn eksisterende bolig innenfor gnr/bnr 22/208 og godkjent regulert eneboligtomt på gnr/bnr 22/16.

Kryss mot fv. 520:

Det er utført en kapasitetsvurdering i kryss fv. 520 – Grønsdalvegen. Vurderingen viser at det ikke er noe beregnet risiko for kødannelse fra krysset til tunnelen i en normalsituasjon. Trafikkøkningen fra

planområdet vil ikke å skape problemer for trafikkavviklingen i krysset eller for kødannelse mot tunnelen, se **vedlegg K** for mer utfyllende informasjon.

Nestunnelen:

Det er gjort en ingeniørgeologisk vurdering av forholdene knyttet til anleggsarbeid over Nestunnelen i forbindelse med reguleringsarbeidet, se **vedlegg J**. Graving og utfylling av løsmasser i planområdet vurderes å ikke kunne påvirke stabiliteten i tunnelen og tilstøtende forskjæringer. Grunnvannsløpet mot tunnelen vurderes å ikke bli påvirket av et eventuelt uttak av berg ned til kote 40 rett over tunnelen.

Planforslaget legger ikke opp til boligområder rett over tunnelen, men det skal etableres en lekeplass over vestre del av tunnelen, i tillegg til en vegtrase som går videre til boligområdet sør for Nestunnelen. Kotehøyden som er lagt til grunn i reguleringsarbeidet legger opp til at dagens terreng skal beholdes over tunnelen i mest mulig grad. For å etablere veg og VA-anlegg kan pigging av fjell bli aktuelt, men det er i hovedsak lagt opp til fylling av løsmasser for å etablere vegtrase og lekeplass.

Det er lagt inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene om godkjenning fra Statens vegvesen av arbeider som kan medføre rystelser på tunnel og forskjæringer på fv. 520 slik som sprengning, pigging, graving etc.

Det er rekkefølgekrav i planbestemmelsene om sikringstiltak/gjerder over tunnelmunninger før det gir brukstillatelser for boliger innenfor området BK2, BK3 og BF2. Utforming av sikringstiltak skal godkjennes av Statens vegvesen før de anlegges. Når sikringstiltak er etablert skal disse vederlagsfritt overføres til Statens vegvesen for drift og vedlikehold.

Eventuell brann og eksplosjon i Nestunnelen vurderes å ikke påvirke boligbebyggelsen direkte så lenge bebyggelsen ikke ligger over selve tunnellopet, se ROS-analyse kapittel 5.

Det er utarbeidet skisse til teknisk plan som viser hvordan overvannet skal håndteres, se **vedlegg E**. Fare for avrenning av overvann mot tunnelmunningen er vurdert og en anser dette som ivarettatt i skisse til teknisk plan. Flomvegen fra utbyggingsområdet vil være til terreng i sør og nord.

Vegtrafikkstøy

Det er blitt gjort en støyfaglig vurdering i planprosessen, se **vedlegg G for rapport**. Beregninger viser at kun mindre deler av området er støyutsatt over grenseverdi for vegtrafikk, det gjelder mindre deler av BF1. Dette ivaretas av planbestemmelser, som krever ny støyvurdering av hvilke lokale støytiltak som eventuelt må etableres for BF1, BF2 og lek2, for å tilfredstille kravene i TEK10 og T-1442. Vurderingen skal gjøres i forbindelse med byggesøknad, se **vedlegg B2** for planbestemmelser. Der er også lagt inn egne planbestemmelser for maks tillatt støynivå iht krav i T-1442.

Vegtrafikkstøv

Det er blitt gjort en faglig vurdering av luftforurensning i forbindelse med reguleringsarbeidet, se **vedlegg I**. Vurderingen er gjort med bakgrunn i beregnede konsentrasjoner av svevestøv og nitrogendioksid fra fylkesveg 520, tunnelen under Teien og bakgrunnskonsentrasjoner i området. Spredningsberegninger viser at planområdet ligger godt under grenseverdien for gul luftforurensningssone.

Gang- og sykkelveg langs fv. 520:

Det er ikke satt av areal innenfor planområdet til framtidig gang- og sykkelveg langs fv.520. Planområdet ligger delvis over Nestunnelen på fv.520 og man ser ikke hvordan det kan legges til rette for gang og sykkelveg på nordsiden av fv.520 uten å utvide selve tunnellopet. Løsning med GS-veg langs fv.520 er derfor ikke tatt med i planarbeidet og Statens vegvesen må utarbeide egen plan for dette tiltaket.

Byggegrense til fv. 520:

*Det er lagt inn byggegrense på 50 meter fra fv.520. Over Nestunnelen tillates boliger nærmere enn 50 meter fra veggen. Se plankartet, **vedlegg B1**, for regulerte byggegrenser.*

Rogaland Fylkeskommune kulturavd. (vedlegg D3)

Rogaland fylkeskommune viser til Deres brev, datert 17.02.14. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har vurdert varslet om oppstart av regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Etter en vurdering av planområdet finner vi det nødvendig å befare det før vi kan gi en uttalelse til planen. Dette for å avgjøre om planforslaget kommer i konflikt med hittil ikke-registrerte synlige kulturminner. Vi vil også vurdere om det er nødvendig med en arkeologisk registrering. Dette for å avgjøre om planforslaget kommer i konflikt med kulturminner under markoverflaten. Vi kan likevel ikke kreve befaringsregistrering utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få utført befaringsregistrering på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Kostnadene ved første befaringsregistrering vil ikke bli belastet tiltakshaver. Det må imidlertid understrekes at det kan bli behov for ytterligere registreringer etter denne første befaringsregistreringen. I så fall vil kostnadene for disse bli belastet tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10.

Vi vil kunne gi en uttalelse til planen når resultatet av befaringsregistreringen, og om nødvendig ytterligere registreringer, foreligger.

Rogaland Fylkeskommune kulturavd. (vedlegg D4)

Rogaland fylkeskommune viser til tidligere korrespondanse, samt vår befaringsregistrering gjennomført 02.04.14. Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har vurdert varselet om regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

I forbindelse med befaringsregistreringen ble det ikke registrert synlige automatisk freda kulturminner og planområdet ble vurdert til å ha et lavt potensial for funn av kulturminner under markoverflaten. På dette grunnlag har seksjon for kulturarv ingen merknader til tiltaket i nåværende fase av planprosessen.

Vi vil understreke at selv om vi pr. i dag ikke kjenner til automatisk freda kulturminner i området som omfattes av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføring av planen straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Kommentar:

Det er lagt inn egen fellesbestemmelse om at ved eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må Rogaland fylkeskommune varsles straks og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Fylkesmannen i Rogaland

Mail datert 26.02.14 (vedlegg D6):

Vi viser til brev av 17.02.2013.

Fylkesmannen minner om at det må utarbeidast ROS-analyse i høve til rasfare. Omdisponering av arealformål i kommuneplanen må grunngis godt. Bygga bør plasserast godt i landskapet, ikkje på åstoppane i planområdet. Dersom støy frå hovudvegen kan vere ei problemstilling, må dette utgreiast og konkretiserast. T-1442 må gjelde for planen.

Det må lagast gode leikeområde for barn og unge, samt må trafikktryggleiken bli ivaretatt

Kommentar:

Merknaden er tatt til etterretning.

Fylkesmannen i Rogaland

Mail datert 29.12.16 (vedlegg D7):

Vi viser til oversendelsen datert 09.12.2016.

Planen må være i overensstemmelse med arealformålet i gjeldende kommuneplan.

Fylkesmannen har ellers ingen vesentlige merknader utover det som er skrevet i uttalelsen vår fra 26.02.2014.

Kommentar:

Deler av planområdet er innenfor LNF-området i kommuneplanen, dette gjelder området BF2 og lek2. Ved å beholde "kollen" i sørøst som friområde og åpne opp for boligbebyggelse innenfor BF2, anser vi at intensjonen i kommuneplanen er ivaretatt. "Kollen" i sørøst er en del av landskapsbildet og dette vil forringes dersom denne bebygges som forutsatt i kommuneplanen. Planforslaget åpner derfor for 3 enboligtomter i forkant av "kollen" og lar selve "kollen" stå urørt.

Haugaland kraft (vedlegg D8)

Oppstartvarsel for reguleringsplanarbeid for Teien bustadfelt, del av gnr. 22, bnr. 8 i Saudasjøen, Sauda kommune - merknader fra Haugaland Kraft:

Vedlagt kart med oversikt over Haugaland Kraft sine nettanlegg i området.

Vi forutsetter at våre eksisterende nettanlegg blir hensyntatt i reguleringsplanarbeidet.

Vi vil kunne uttale oss om aktuelle nye strømforsyningsanlegg til området når konkrete planer om behov for dette foreligger.

Kommentar:

Det er lagt inn areal for etablering av ny trafo innenfor planområdet, se plankart, vedlegg B1.

Beboere i Grønsdal (vedlegg D9)

Viser til varsel av reguleringsarbeid for Teien bustadfelt, del av gnr. 22, bnr. 8 – Sauda kommune

Vi vil på det sterkaste koma med ei protest mot planane om å nytta vegen gjennom Grønsdal boligfelt som tilkomstvei til nytt felt på Teien. Dette er ein veg som er bygd som tilkomstveg til husa som ligg på Grønsdalfeltet og vi fekk i vår tid opplyst at denne vegen kun skulle brukast til gjennomgangstrafikk til Ringhagen når det var glatt om vinteren og som utrykningsveg for ambulanse- og brannvesen. Pr i dag er dette vegen for mange i Ringhagen.

Vegen gjennom Grønsdal er smal, bratt og uoversikteleg. Det er ikkje fortau. Om vinteren med brøytekanter er det dårleg sikt og knapt plass til at to bilar kan passera kvarandre. Kva om det då er forgjengerar? Det er ikkje plass til ein bil og lastebil. Vegen som har eit bratt parti i byrjinga, med trekantkryss i nedre del, er risikofylt! Mange ganger kjem ein ikkje opp med bil når det er glatt. Møtes to bilar, må den eine stoppa. Vegen om vinteren er særskild trafikkarleg fra krysset og opp den første bakken. Kjem ein ovanfrå og ned mot hovudvegen, er møtet med Amdalsvegen brå og uoversikteleg.

Mjuka trafikantar:

- Vegen gjennom Grønsdal manglar fortau.
- Vegen er skuleveg for barn i Ringhagen og Grønsdal.
- Det er ein populær turveg for folk som vil nytta natursti og området rundt Rødstjøda.
- Det er mange som sykklar på denne vegen.
- På grunn av uoversikteleg veg, velgjer fotgjengerar å gå på feil side, då det gjer bedre sikt. Dette skaper mange farlege situasjonar både for fotgjengerar og bilistar.

Denne vegen er trafikkarleg for fotgjengerar, spesielt for barn. Vi har friskt i minnet den tida då anleggstrafikk til golfbanen fekk lov av kommunen til å kjøre gjennom Grønsdal. Det var ei tid med mykje engstelse, då store lastebilar kjørte med usikra steinlass. Den gang då, som nå, er det mange mjuka trafikantar i dette området og spesielt mange barn. Dersom planane som brevet viser til kjem i gang, vil det bli ei fleirdobling av trafikken gjennom vårt boligfelt og anleggstrafikk i lange tider framover. Dette protesterar vi mot og ser svært mørkt på.

Vi meiner at dersom Teien bustadfelt skal byggjast, må tilkomstvei til Teien skje frå andre sida av tunnelen. Veien her er ein tilkomstveg til våre hus og mellom husa våre og eignar seg ikkje standarmessig til ei fleirdobling av trafikk og gjennomgangstrafikk. Vi blei forespeila at

dette skulle vera eit lite og roleg byggjefelt med liten trafikk og derfor kjøpte vi oss tomter her. Dersom denne vegen nå også skal fungera som ein tilkomstveg til andre boligfelt, vil dette påføra oss mykje støy og forureining. Vi har forstått at det også er planar om eit nytt felt ved Nes-tjødnane ovenfor golfbanen, der vegen til dette feltet også skal ha tilkomstveg gjennom Grønsdal.

Vi meiner det er uhøyrte at slike planar kan få bli ein realitet. Eigedomane våre vil gå ned i verdi med auka trafikk, støy og forureining.

Bebuarane i Grønsdal

Kommentar:

Merknaden til naboer til tilkomsvegen går i all hovudsak på forhold knyttet til bomiljø, trafiksikkerhet og fremkommelighet.

Sauda kommunen har startet eget reguleringsarbeid av fortau langs med Grønsdal som en del av kommunens trafiksikkerhetsplan 2015-2019. Nytt fortau langs Grønsdal er definert som tiltak i kategori B og er beskrevet i handlingsplanen under pkt. 7: "Kryss ved FV 520 og Grønsdal. Krysset må utbedres eller flyttes for å øke trafiksikkerheten til barn på skulevei. Løsninger og kostnadskalkyler vil bli utarbeidet ved oppstart av prosjektet." Etter samråd med Sauda kommune har vi derfor valgt å ikke innlemme tilkomsvegen i planforslaget.

Området er angitt som byggeområde for boliger i kommuneplanen og det har ikke blitt stilt krav fra Sauda kommune i fht områdets tilkomsveg.

2.3 Kommunal saksbehandling - førstegangsbehandling

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i formannskapet i Sauda kommune 15.11.2017 og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 18.12.17 til 05.02.18.

2.3.1 Merknader og kommentarer etter offentlig ettersyn

Sauda kommune har mottatt 5 merknader per brev og e-post:

Vedlegg D10 – Statens vegevesen, brev datert 26.02.18

Vedlegg D11 – Fylkesmannen i Rogaland, brev datert 05.02.18

Vedlegg D12 – NVE., mail datert 09.01.18

Vedlegg D13 – Rogaland Fylkeskommune regionalavd., brev datert 05.02.18

Vedlegg D14 – Beboere Grønsdal 15 og 17, brev datert 03.02.18

Statens Vegvesen (vedlegg D10)

Statens vegvesen fremmer på vegne av Rogaland fylkeskommune motsegn mot reguleringsplan for Teien. Bakgrunn for motsegna er følgande:

1. Planlagt tilkomst via eksisterande kryss mot fv. 520. Grønsdalskrysset har for bratt stigning inn mot fylkesvegen.
2. Planlagt byggegrense mot fv. 520. Byggegrensen er ikkje vist som gjennomgåande og den sikrar ikkje nok areal for gjennomføringa av sykkel tunnel.

Bakgrunn:

Statens vegvesen viser til brev datert 18.12.2017. Formålet med planarbeidet er å leggja til rette for bustadbygging i form av ein bustadar, tomannsbustad og/eller rekkehus med tilhøyrande anlegg. Statens vegvesen har tidlegare uttalt seg til saka i brev datert 17.02.2014 og 14.12.2016.

Planområdet strekker seg over Nestunnelen og fv. 520. Tilkomst er planlagt via eksisterande kryss mot fylkesvegen, Grønsdalskrysset, som ligg like vest for tunnelen. Statens vegvesen sine interesser i området er knytt til fv. 520 som omfattar både Grønsdalskrysset og Nestunnelen. Vi uttaler oss på vegne av Rogaland fylkeskommune som vegeigar.

1. Motsegn- Kryss mot fv. 520, Grønsdal:

Grønsdalskrysset er ikkje utforma i samsvar med handbok N100 Veg- og gateutforming . Dei 12 første meterane inn på tilkomstvegen har krysset en stigning på 8,3 %, rekna frå køyrebane kant fv. 520. Stigninga bør ikkje vere meir enn 3%. Vidare dei første 30 meterane frå køyrebane kanten er stigninga i krysset 10 %.

Grønsdalskrysset har for mykje stigning inn mot fylkesvegen. Statens vegvesen fremmer difor motsegn mot reguleringsplan for Teien.

Krysset må utformast i samsvar med handbok N100 Veg- og gateutforming. Dette krysset var også bakgrunnen for Statens vegvesen motsegn til planarbeidet for Nestjødnane, datert 18.01.2016. Det er på same grunnlag at Statens vegvesen har motsegn til føreliggjande planarbeid.

2. Motsegn- Byggegrense mot fv. 520 og framtidig sykkel tunnel:

I Handlingsprogrammet for fylkesvegnett i Rogaland 2018-2021 (2023) er det planlagt ny gang- og sykkelveg langs fv. 520 frå Nesbrua til Saunes. Gjennom Nestunnelen er traséen planlagt som eit eige tunnellopp ved sida av dagens tunnel. For å sikre areal til den framtidig gang- og sykkelvegen skreiv Statens vegvesen i ein tidlegare uttale at byggegrensa mot fv. 520 måtte regulerast inn med anbefalt byggegrense på 50 m. I planforslaget for Teien er det ikkje vist ei gjennomgåande byggegrense som tilfredsstiller det arealet som trengs for opparbeiding av sykkel tunnelen.

Av omsyn til arealbehovet for framtidig sykkel tunnel fremmer difor Statens vegvesen motsegn mot reguleringsplan for Teien grunna manglande gjennomgåande byggegrense mot fv. 520.

I plankartet må det innarbeidast ei tilstrekkeleg byggegrense på 50 m. frå senter av fv. 520, slik at planen tar høgd for arealet som trengs for gjennomføring av gang- og sykkelveg med sykkel tunnel gjennom Nestunnelen.

Andre vurderingar- faglege råd:

I tilknytning til planarbeidet er det gjennomført ein ingeniørgeologisk vurdering av forholda knytt til anleggsarbeidet over Nestunnelen. Risikovurderinga som er gjort av sprengingsarbeidet er god. Derimot manglar det detaljerte opplysingar om nøyaktig kor og kor mykje som skal sprengast/fyllast ut. For å kunne tilpasse det nødvendige oppfølgingsarbeidet av tunnelen og forskjæringane i tunnelen til risikoen som utbyggingsarbeidet vil utgjøre, er det viktig at desse opplysningane blir dokumentert.

Det må også dokumenterast korleis planlagde fyllingar over tunnelpåhugga skal stabiliserast for å unngå faren for utglidingar av ustabile jordmassar som kan kome som følgje av tilleggsbelastinga som utfyllingane kan medføre.

Statens vegvesen kjenner til at kommunen har starta arbeidet med å sjå på alternative plasseringar av Grønsdalskrysset. Ved fv. 520 ligg det to busshaldeplasser i tilknytning til krysset. Haldeplassane er ikkje utforma i samsvar med vegnormalen. For å sikra at veganlegget med busshaldeplassar og gang- og sykkelveg blir opparbeida i samsvar med vegnormalen, vil Statens vegvesen kome tilbake til eventuelle rekkjefølgjekrav i samanheng med planarbeidet som vil kome for omlegginga av Grønsdalskrysset.

Paragraf 42 del 2 angående byggegrense for 'garasje sammenbygget med bolig' må fjernast frå planføresegna. Det same gjeld paragraf 44.

Dersom planen medfører tiltak som ligg til fv. 520, må det stillast rekkjefølgjekrav i planføresegna til utforming og godkjenning av teknisk plan. Teknisk plan skal utførast i samsvar med vegvesenets handbok R700 Tegningsgrunnlag og skal godkjennast av Statens vegvesen før byggestart.

Oppsummering:

Statens vegvesen fremmer motsegn mot reguleringsplan for Teien grunna:

- 1) Planlagt tilkomst via eksisterande kryss mot fv. 520, Grønsdal.
- 2) Manglande gjennomgåande byggegrense mot fylkesvegen.

Kommentar plankonsulent

Det er lagt inn følgende rekkjefølgjekrav som ivaretar utbedring av kryss mot fv. 520 ved mer enn 25 nye enheter, som er iht. gjeldende kommuneplan:

"§74. Kryss til fv. 520 skal være opparbeidet før det gis tillatelse til etablering av nye boliger i området. Kommunen kan allikevel gi tillatelse til oppføring av boliger innenfor rammen på 25 enheter gitt av vegeier. Sauda kommune holder oversikt over antall enheter."

Senterlinje tunnel er lagt inn i plankartet. Det er lagt inn bestemmelsesområde om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak for konsentrert boligbebyggelse som ligger nærmere enn 30m fra senterlinje tunnel. Det er også lagt inn rekkjefølgjekrav om at GS-veg tunnel skal etableres før en kan bygge over og sør for tunnel:

"§ 38. GS-veg tunnel langs fv. 520 skal etableres før boliger kan bygges innenfor bestemmelsesområde #1 og #2."

"§62. o_SKV2, f_SKV3, f_REN1, o_LEK2 og BF2 kan ikke etableres før GS-veg tunnel langs fv. 520 er etablert."

Planbestemmelser angående byggegrenser er endret. Det er også lagt inn nytt rekkjefølgjekrav angående utarbeidelse av teknisk plan:

"§72. Tiltak som ligg til fv. 520 skal inngå i teknisk plan som skal utarbeides i samsvar med vegvesenets håndbok R700 Tegningsgrunnlag og skal godkjennes av vegeier før byggestart."

Fylkesmannen i Rogaland (vedlegg D11)

Fylkesmannen viser til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unge sine interesser i planlegging. Vi vurderer at avsatt lekeareal mangler kvalitet som vil sikre tilstrekkelig muligheter for at barn skal kunne utfolde seg og skape eget lekemiljø. Spesielt lekeplass o_Lek1 har fått en uheldig plassering som ikke møter kravene til punkt 5 i de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge. Største delen av lekearealet ligger i en skråning som hensynssone for ras- og skredfare, noe som gjør at arealet har redusert kvalitet. Fylkesmannen har dermed faglig råd om at o_Lek flyttes til en lokalitet som egner seg bedre til formålet.

Fylkesmannen legger ellers til grunn en utforming av planområdet som fremvist i siste oversending, med forutsetning om at det legges stor vekt på sikring av områdets bratte skranter og områdene som er utsatt for ras og skred.

Kommentar plankonsulent

o_Lek1 ligger innenfor ras- og skredfare, men før opparbeidelse av område skal arealet vurderes og nødvendige sikringstiltak etableres iht. planbestemmelser. Det er kun deler av regulert areal som skal opparbeides, se skisse til teknisk plan.

"§36. Innenfor området skal utsprengning av byggegropen for ny bebyggelse eller andre terrenginngrep vurderes med tanke på fare for ras/steinsprang av geolog eller andre med fagkunnskap på området. Vurderinger og sikringstiltak skal gjøres for det enkelte delområde. Alle nødvendige sikringstiltak innenfor det aktuelle delområde og tilhørende lekeplass skal være gjennomført før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor delområdet. Planen har følgende delområder: BK1, BK2, BK3 og BF1 og BF2."

NVE (vedlegg D12)

Det er gjort et omfattende arbeid med kartlegging av skredfare og utarbeidelse av faresone/hensynssone i plankartet.

Rapporten fra SWECO konkluderer med at det er fare for steinsprang i deler av planområdet, og det er foreslått tiltak for å oppnå nødvendig sikkerhet.

NVE vil peke på behov for lokalt å avklare hvem som har ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av forholdsvis omfattende sikringstiltak i planområdet. Dette er et tema som ofte ikke blir satt på dagsorden og som kan bli en utfordring når tiltak er nødvendig.

Kommentar plankonsulent

Det er i planbestemmelsen stilt krav om utarbeidelse av utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Hvem som skal ha ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av de ulike sikringstiltak vil komme frem i utbyggingsavtalen.

Rogaland Fylkeskommune (vedlegg D13)

Planutgreiinga er god og grundig. Me går ut frå at sikringstiltaka mot steinsprang og evt. snøras vil bli gjennomført før utbygginga av dei nye bustadene.

Fylkesrådmannen tilrår likevel at utbygginga blir avgrensa slik som vist i gjeldande kommuneplan - arealdelen. Dette for å ta omsyn til tryggleiken tilknytt den eksisterande tunellen på fylkesveg 520 Saudavegen og landskapet ved kollen som tunellen går gjennom. Me vurderer at område BF2 i planforslaget vil innebera høge kostnader for berre tre hus, og at kommunen må vurdere om slik ressursbruk gir god samfunnsøkonomi.

Vidare vurderer me at plasseringa av leikeplassen på o_Lek2 kan bli betre. Denne er lagt rett over tunellmunninga på fylkesvegen, og det kan lett koma ein ball flygande ned i vegen sjølv med eit høgt gjerde.

Me viser og til fylkesutvalet si handsaming av reguleringsplanen for Nestjødnane 23.02.2016, der det blei fremma motsegn mot planen grunna manglande regulering av samanhengande gang- og sykkelvei/undergang.

Det er no regulert gang- og sykkelveg til Sauda, men kryssløysinga mellom fylkesvegen og tilkomstvegen er vurdert som ikkje tilfredsstillande. Det må finnast ei god løysing for krysset i samråd med Statens vegvesen.

Kommentar plankonsulent:

o_Lek2 ligger ca.15m fra tunnelmunning, se skisse til teknisk plan. Tunnelmunninger skal sikres før o_Lek2 kan opparbeides. I tillegg skal selve lekeplassen sikres med gjerder. Lekeplassen skal opparbeides som en nærlekeplass og ikke en ballbane. Lek med ball kan allikevel forekomme. Ved godkjenning av teknisk plan for lekeplass må en vurdere hvilken høyde på gjerde som skal legges til grunn for å forhindre denne problematikken (f.eks. gjerde benyttet ved tennis), et annet alternativ kan være å etablere en levegg.

Beboere Grønsdal 15 og 17 (vedlegg D14)

I Sakspapir (Sak 098/2017), avsnittet om Folkehelse, sies det at «Planen må legge til rette for gode og trygge boforhold». Bra! Men, gjør den det - for oss som bor ved blindveien opp til Teien? Sannsynligvis gir den heller økt støy og redusert trafikkikkerhet.

Erfaringen fra da de eksisterende boenheter på Teien ble bygd, sier så. Det blir vel ikke mindre når 25 nye skal bygges.

En ting er tungtrafikken i forbindelse med selve utbyggingen; lastebilene/trailerne må rygge i krysset for å komme til Teien, og forårsaker usikkerhet og høy risiko for både bilister og fotgjengere. Når så feltet er ferdig, vil daglig trafikk være mangedobbelt så stor. Enda mer støy, støy og usikkerhet. Sikkerheten reduseres også ved at mange bilister øker farten opp til Teien pga den bratte kneika opp dit.

For oss som har hus med front ut mot veien blir det i tillegg økt innsyn i hus og lite av skjermet uteplass. Ikke mye «grønt skifte» her - !

Dette er ikke «gode og trygge boforhold». Også vi som allerede bor i området har krav på det.

Kommentar plankonsulent:

Det er lagt inn rekkefølgekrav til utbyggingsavtale der utbygger skal gi midler per tomt til ny g/s veg gjennom Grønsdal, utbyggingen vil på denne måten bidra til at dette sikringstiltaket blir gjennomført:

"§73. Før 2.gangsbehandling skal det foreligge utkast til utbyggingsavtale. Avtalen skal inneholde krav om innbetaling av 20 000 kr for hver tomt som blir solgt i feltet for utbygging av g/s-veg gjennom Grønsdal. Som vedtatt i formannskapet 28.01.2015. Eventuelt ytterligere innhold skal avtales mellom Sauda kommune og utbygger."

Utbyggingen og antall boenheter er iht. kommuneplan . Ved utbygging er det utbyggers plikt å sørge for at sikkerheten langs Grønsdalvegen er ivaretatt. I en byggeperiode vil det medføre noe sjenanse for eksisterende naboer, men det blir for en begrenset periode.

2.4 Kommunal saksbehandling - andregangsbehandling

Planforslaget ble 2. gangsbehandlet i formannskapet i Sauda kommune 18.11.2020 og i kommunestyret 16.12.20.

Vedtaket var som følger:

"Detaljreguleringsplan for Teien vedtas etter §12-12 i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven) med planbestemmelser datert 10.07.2020, planbeskrivelse datert 10.07.20 og plankart datert 08.07.2020 med følgende endringer og vilkår.

Endringer i planbestemmelsene:

1. §4 §8 og §12 i bestemmelsene Endres til: Maks mønehøgde ved annen takform enn flatt tak settes til 8.5m og maks gesimshøgde settes til 7m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak skal laveste gesimshøyde være maks 7m. For bygninger med saltak med oppløft/ark/kvist, er ikke gesimshøyde målbar der oppløft/ark/kvists bredde er lik eller mindre en 1/3 av bygningens lengde. Ved flatt tak settes gesimshøyde til maks 7,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.

2. §17 i b

estemmelsene Endres til: Området skal nyttes som lekeplass i mest mulig naturtilstand. Det skal settes opp bord, benker og lekeapparater i området

3. §28 første avsnitt i bestemmelsene Endres til: Området skal så langt som mulig få utvikle seg fritt. Død ved bør ikke fjernes så langt den ikke er til fare for ferdsel og opphold i området. Svartelistede karplanter bør likevel fjernes.

4. §43 (§41 ved førstegangsbehandling) Endres til:

Ved fradelinger for frittliggende småhus skal det utarbeides tomtedelingsplan for aktuelt delområde som skal godkjennes av kommunen. Denne skal vise

- Eiendomsgrenser (nye/gamle)
- Areal på eiendom iht. ønsket deling
- Plassering av bolig og garasje
- Biloppstillingsplass
- Adkomst
- Frisikt for avkjørsel
- Snuplass på egen eiendom

Tomtedelingen er bindende for fradeling, mens plassering av bygninger og snuplass på egen eiendom som vises på tomtedelingsplanen bare illustrerer en mulig utnyttelse av eiendommen.

5. §51 (§50 ved førstegangsbehandling) Endres til: Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til teknisk plan godkjent av Sauda kommune. Etappevis utbygging kan godkjennes. Ferdig opparbeidet og godkjente offentlige veganlegg skal fradeles og overskjøtes vederlagsfritt til Sauda kommune. Hovedanlegg for vann- og avløp skal overtas av kommunen etter etablering for videre drift og vedlikehold. Utbygging av kommunalteknisk anlegg skal inngå i en utbyggingsavtale mellom Sauda kommune og utbygger.

6. §52 (§51 ved førstegangsbehandling) Endres til: Tette gjerder og forstøtningsmurer med en høyde på høyere enn 0,5 m over regulert veg må søkes og godkjennes før igangsetting av arbeid.

7. §72 Endres til: Før det gis byggetillatelse i området skal det utarbeides en utbyggingsavtale.

Avtalen skal inneholde krav om innbetaling av 20 000kr for hver tomt som blir solgt i feltet for utbygging av g/s-veg Grønsdal som vedtatt i formannskapet 28.01.2015. Videre skal utbedring av

Grønsdalskrysset, kommunaltekniske anlegg og vedlikeholdsansvar av sikringstiltak inn i en utbyggingsavtale. Størrelsen på anleggsbidraget for utbedring av Grønsdalskrysset skal avklares før utbyggingsavtale vedtas.

Endringer i plankart:

1. Objekter utenfor plangrense fjernes i plankart og sosi fil, eventuelt Flyttes innenfor plangrense. Dette gjelder linje som viser avstand fra senterlinje FV 520.

Vilkår:

- 1. Alle plandokumenter skal oppdateres etter vedtatte endringer og skal gjennomføres av tiltakshaver før planforslag kunngjøres.*
- 2. Etter endringene er gjennomført skal oppdatert plandokumentasjon inkludert SOSI sendes til Sauda kommune for godkjenning. Dersom SK godkjenner dokumentene i henhold til vedtatte endringer kan planen kunngjøres.*

Ordførar får fullmakt til å gå i mekling for å løyse punkt 2 i motsegn frå SVV/ ROGFK. Vert motsegn ikkje løyst ved mekling skal planen sendast til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjersle.

Enstemmig vedtatt."

3 Dagens situasjon

3.1 Planområdets avgrensing

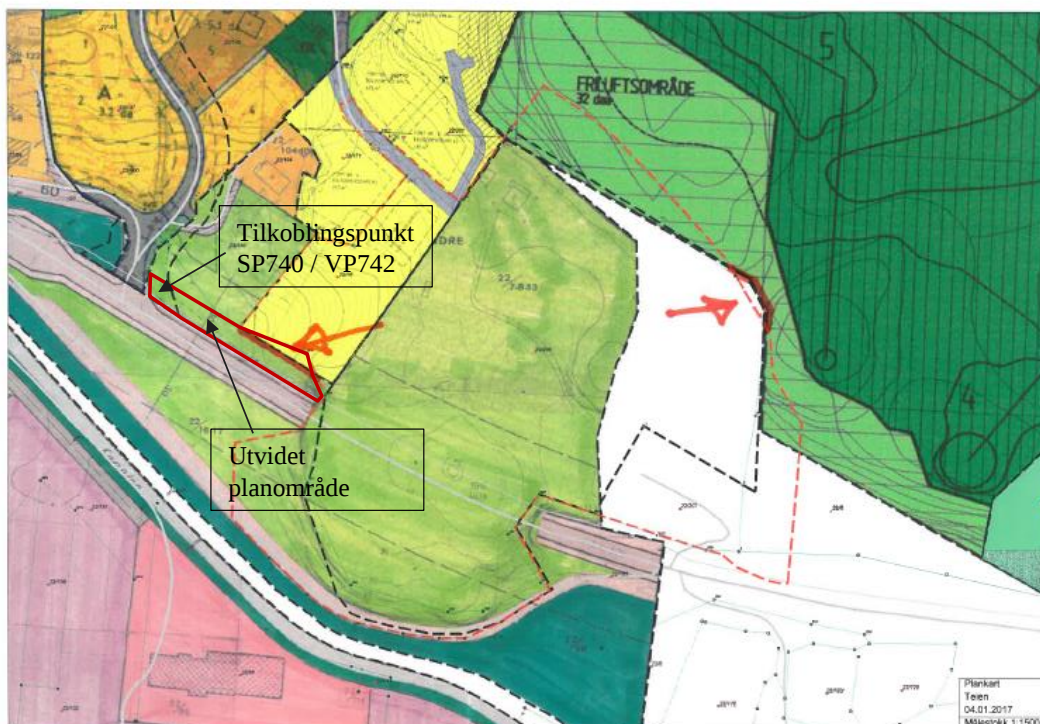


Fig. 2: Det ble varslet utvidelse av planområdet 12.12.16 i Haugesunds Avis.. Svart stiplet strek er varslet område i 2014, rød stiplet strek er området som ble varslet i 2016.

Sauda kommune ønsket å justere plangrensene noe i etterkant av varsel, se kart ovenfor, fig. 2, som ble oversendt COWI på mail 04.01.17. Justeringene som er foreslått av kommunen er vist med rød pil ovenfor og er for å få bedre sammenheng/overlapp i kartbasene. Dette er ivarettatt i planforslag, se **vedlegg B1** for selve plankartet. Planforslaget tar ikke med eksisterende bolig i øst ettersom denne ligger utenfor areal som forslagstiller disponerer. Videre vil tilkomst til denne boligen ikke være mulig uten fravikssøknad til Statens vegvesen. Forslagstiller anser at det ikke er hans oppgave å sikre denne eiendommen tilkomst fra fv. 520 i tråd med Statens vegvesen sine vegnormaler.

Planområdet er blitt utvidet ytterligere i planprosessen for å kunne koble bebyggelsen til offentlig ledningsnett ved vegkrysset fv. 520 – Grønsdal sørvest for planområdet. Arealet er skissert på fig. 2 og er foreslått til annen veggrunn – grøntareal og ledningstrase. Området langs fv. 520 eies av Statens vegvesen som er blitt varslet om planarbeidet.

3.2 Beskrivelse av planområdet

3.2.1 Beliggenhet og adkomst

Planområdet ligger på Teien i Sauda Kommune, ca. 2.4 kilometer fra Sauda sentrum og 700m fra nærmeste barneskole. Planområdet grenser til Saudavegen på fv. 520 i sør og til Grønsdal i nordvest. Adkomst til planområdet blir via Grønsdal.

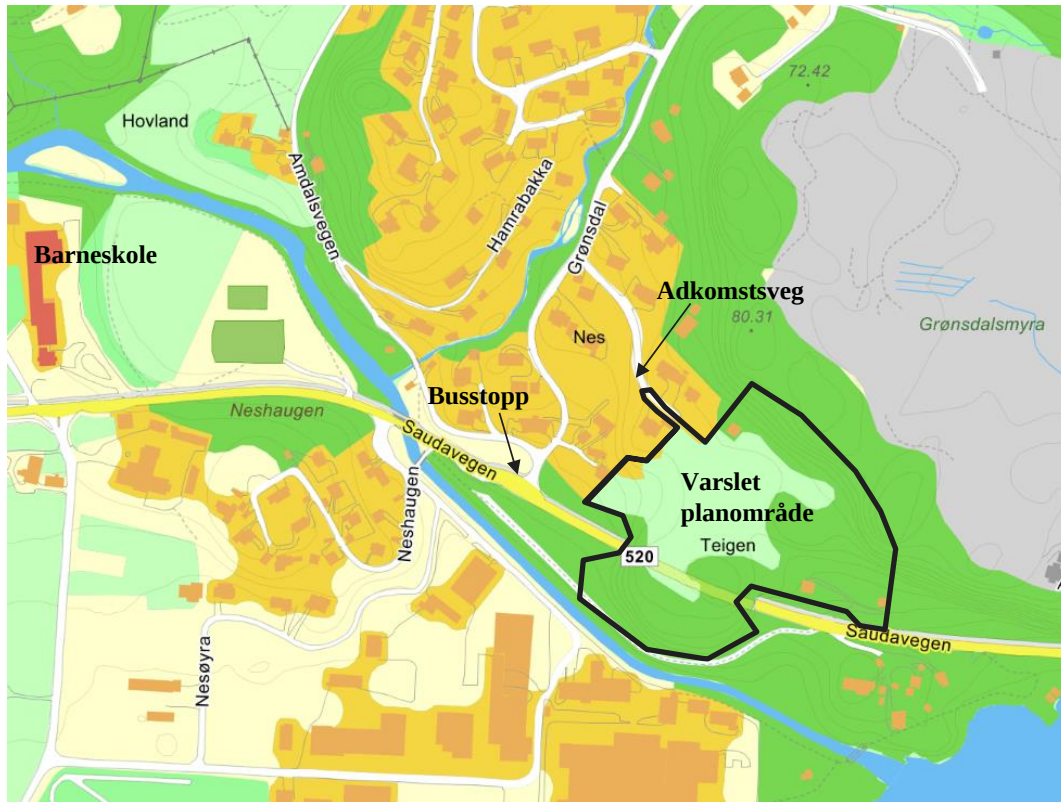


Fig 3: Kart som viser planområdets plassering i forhold til barneskole og busstopp.



Bilde 1: Flyfoto som viser planområdets plassering i forhold til Sauda sentrum.

Nestunnelen på fv. 520 danner en barriere for gående og syklende som går til/fra Sauda. Ny gang- og sykkelveg til Sauda sentrum er under planlegging av Statens vegvesen, men strekningen de vurderer strekker seg ikke lenger sør enn avkjørselen til Strandavegen. Gang- og sykkelvegen Statens vegvesen planlegger skal ligge på nordvestsiden av fv. 520 og uten bredding av tunnelen vil dagens fortau gjennom tunnelen være del av gang- og sykkelvegnettet. Gamlevegen på sørsiden av tunnelen er mulig å benytte for gående, men er ikke vedlikeholdt og kan defineres som en tursti.

3.2.2 Eksisterende bebyggelse og bruk

Området er i dag brukt til landbruk. Nordvest for området ligger Grønsdal boligfelt. Nordøst for planområdet ligger Sauda golfbane. Sør for planområdet ligger et større næringsområde.

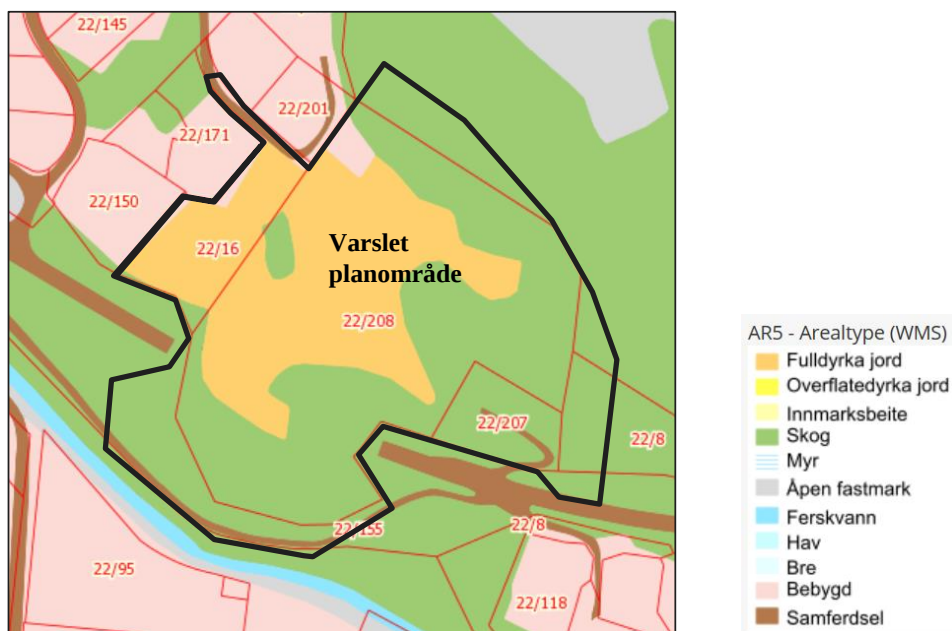


Fig 4: Temakart landbruk

I følge markslagskart til Skog og Landskap består det meste av planområdet av fulldyrka jord og skog.

3.2.3 Lokaliseringsfaktorer

Det er ca. 700 m til Risvoll barneskole. Nærmeste barnehage er Leabøen barnehage, som ligg 1.5km ifra planområdet. Sauda ungdomskolen ligger i sentrum, ca 2.8 km i fra planområdet. Nærmeste dagligvarebutikk er KIWI som også ligger i sentrum, ca. 3 km fra planområdet. Nærmeste busstopp er Nesbrua ved Saudavegen som ligger ca. 200 m fra planområdet. Bussen går her til Sandvik og Sauda sentrum ca. hver time og til Ølen et par ganger daglig.

3.2.4 Landskap, natur og grønstruktur

Området som skal reguleres består i hovedsak av et nåværende jorde på oppsiden av Saudavegen og ligger delvis over Saudatunnelen på fv. 520. Planområdet ligger høyt i terrenget, og skråner ned mot nordvest og sørøst. I nordre og østlige del av området er det en ca. 30 meter høy bergskrent opp mot Sauda golfbane. Det ligger en kolle over tunnelen i sørøstre hjørne av planområdet. Denne er ca. 5 – 6 meter høyere enn planområdet forøvrig. Nedenfor Saudavegen og sør for planområdet går en elv som renner ned i Saudasjøen.



Bilde 2: Flyfoto Norgeskart i 3d. Planområdet sett ifra sørvest

3.2.5 Trafikkforhold

Området har adkomst via fv. 520 og ligger ca. 5 minutters bilkjøring fra Sauda sentrum. Det er bussholdeplass langs fv. 520 ved krysset med Grønsdal i gangavstand til planområdet. Det er ikke tilrettelagt krysningspunkt for myke trafikanter over fv. 520 ved Grønsdal og kryssområdet har noe

dårlig kurvatur og er ikke i hht håndbøkene til Statens vegvesen. Fartsgrensen på fv. 520 er 50km/t og 30km/t i Grønsdal veien. Krysset er vikepliktsregulert for Grønsdal, fv. 520 har forkjørrett.

Det er blitt foretatt en kapasitetsvurdering i kryss Fv520 - Grønsdalsveien i planprosessen, se **vedlegg K**. Beregningene viser at avviklingen i krysset er god.

3.3 Planstatus

3.3.1 Gjeldende reguleringsplan

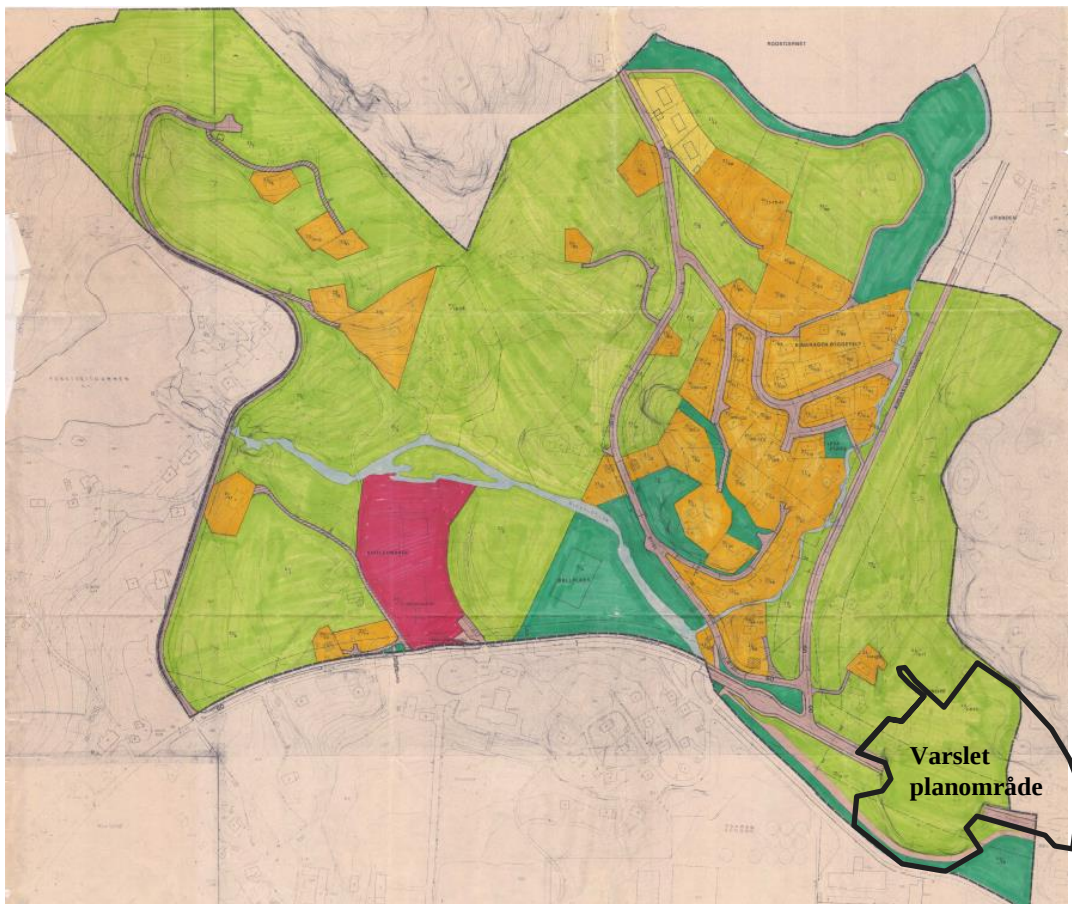


Fig. 5: Gjeldende plan 1983002 - Saudasjøen - Risvold, Fosstveit, Ringhagen, Urabøen og Nes vedtatt 6.9.1983

Gjeldende reguleringsplan er fra 1983 og viser planområdet som landbruksområde for jordbruk og skogbruk. Deler av planen fra 1983 er omregulert i senere tid slik at deler av planområdet i vest nå er regulert til bolig i plan 2005007.

3.3.2 Tilgrensende reguleringsplaner

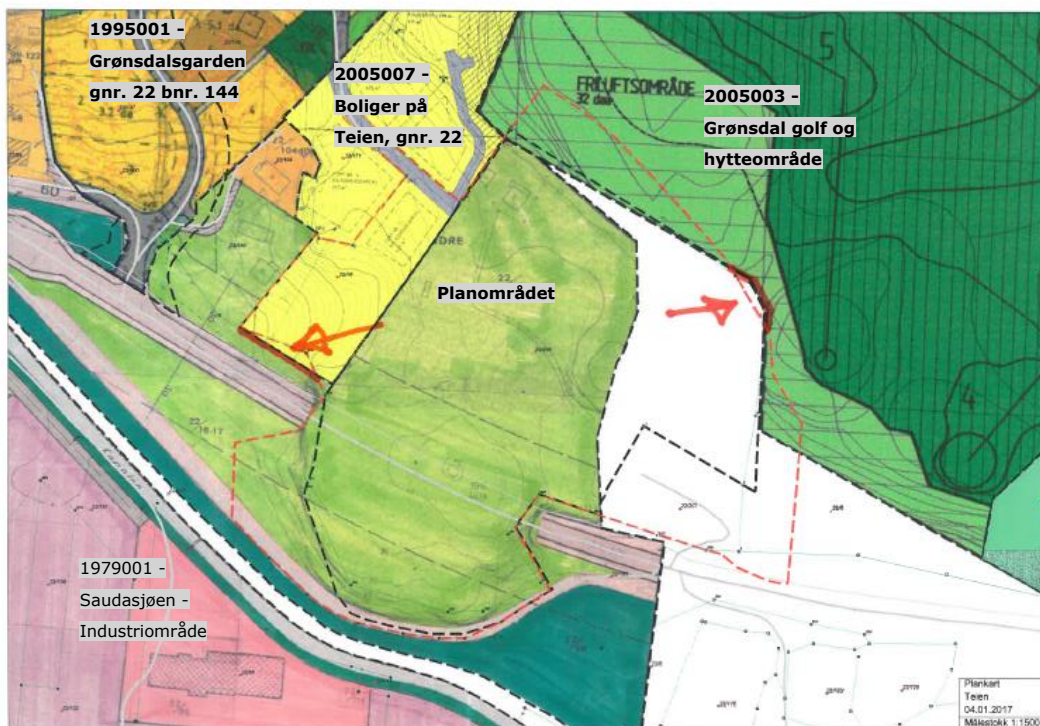


Fig. 6: Tilgrensende planer i området

1995001 Grønsdalsgarden:

Området er deler av den gamle reguleringsplanen fra 1983 som i 1995 ble omregulert til boliger på østsiden av Grønsdalveien.

Kort beskrivelse av planen: Bygninger kan oppføres med inntil 2. etasjer, garasjer kan oppføres med 1. etasje og ikke over 50m² grunnflate. Garasjer kan plasseres mot nabogrensene. U-graden skal ikke overstige 30 % av netto tomt.

2005007 Boliger på Teien:

Området er deler av den gamle reguleringsplanen fra 1983 som i 2005 ble omregulert til boliger.

Kort beskrivelse av planen: Bygninger kan oppføres med inntil 2. etasjer, garasjer kan oppføres med 1. etasje og ikke over 50m² grunnflate. Garasjer kan plasseres mot nabogrensene. U-graden skal ikke overstige 30 % av netto tomt.

2005003 Grønsdal golf og hytteområde:

Ny reguleringsplan i 2005.

Eksisterende vegetasjon innenfor friluftsområdet skal iht gjeldende plan bevares i størst mulig utstrekning blant annet som skjerm mot golfbanen.

3.3.3 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan vedtatt 20.06.2012 er området definert som fremtidig boligbebyggelse og LNF- området. Skredfare er markert med rød skravur.

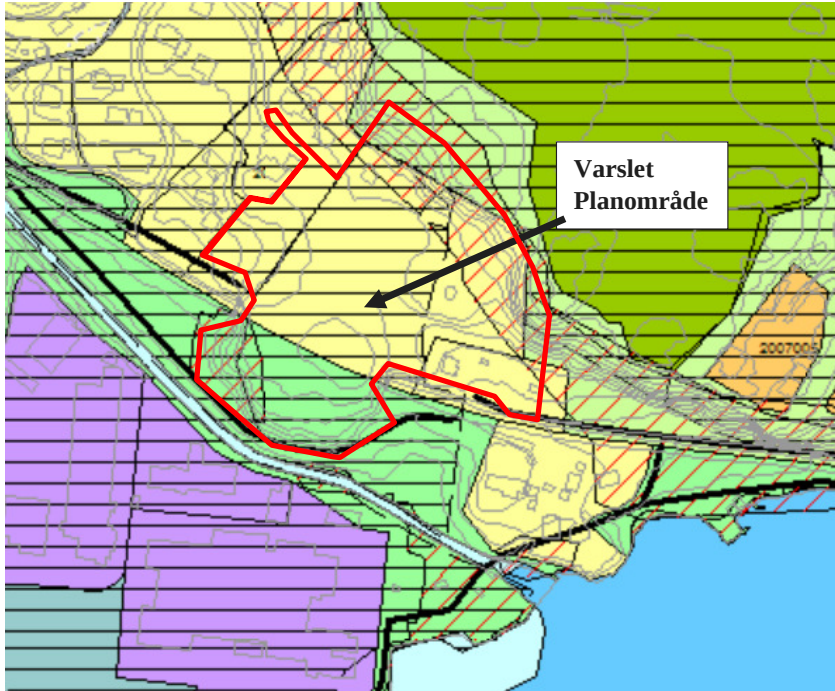


Fig. 7: Utsnitt av gjeldende kommuneplan

Bestemmelser i kommuneplanen som gir føringer for området:

BESTEMMELSER TIL AREALDELEN

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 20.06.2012

SIKKERHET (GJELDER FOR ALLE UTBYGGINGSOMRÅDER)

- Reguleringsplan for alle nye byggeområder skal sikre adkomst for brannvesenet og tilstrekkelig slokkevann i henhold til VTEK. Slokkevann leveres fra hydrant som skal godkjennes av brannvesenet.
- I nye hytteområder skal reguleringsplanen sikre atkomst for brannvesenet dersom det er laget veg inn i området som er åpen om sommeren og eventuelt om vinteren. Forsynes hytteområdet med felles vannforsyning skal det være tilstrekkelig slokkevann i henhold til VTEK. Slokkevannet leveres fra hydrant som skal godkjennes av brannvesenet.
- For nye utbyggingsområder, langs vassdrag, må sikring mot flom dokumenteres. Det blir ikke gitt tillatelse til bygging av boliger/næringsbygg/hytter lavere enn høyden for en forventet 200-årsflom, jfr. NVE sin gjeldende retningslinjer.
- Mot sjøen skal ny bebyggelse oppføres på min. kote 2,5. (innvendig høyde på gulv).
- Ved utbygging og tiltak som medfører at bekker eller elveløp blir lagt i rør eller innsnevret på en annen måte, skal tiltakshaver legge fram en utredning som viser at avløp er dimensjonert for å klare normale nedbørsmengder. Utbedringen skal også vise reservevannveien ved ekstremnedbør. I utredningen skal det tas hensyn til nedslagsfeltet som vil gi vann til røret eller innsnevringen.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Innenfor dette området kan arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens §§20-1,20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted for området inngår i reguleringsplan.
- I området med eksisterende boligbebyggelse tillates fradeling av inntil 2 tomer uten krav om reguleringsplan. Forutsetningen er at søknaden ikke utløser krav om dispensasjon.
- I planleggingen skal det tas tilstrekkelig hensyn til områdets karakter og eventuell eksisterende bebyggelse.
- Godkjent rammeplan for avkjørsler skal danne grunnlaget for behandling av avkjørselsaker langs fylkesveger.
- Alle boliger og hytter skal ha biloppstillingsplasser til 2 biler i reguleringsplan. Den ene kan være garasje for boliger. I Sauda sentrum er det tilstrekkelig med 1 biloppstillingsplass pr. bolig/enhet.
- Bygg skal plasseres så lavt i terrenget som praktisk mulig og bygg i strandsonen (naust etc.) skal plasseres slik at de ikke stenger for naturlig ferdsel i området.
- Til boliger tillates det bygd garasje med inntil 50 m² BYA (bebygd areal) i en etasje med gesimshøyde på 2,4 meter over garasjegulv.
- Naust (lagerbygg i en etasje for oppbevaring av båt og tilhørende utstyr) kan oppføres med en størrelse på inntil 35 m² BYA med monehøyde på inntil 4,5 meter. Vindusareal på naust skal begrenses til 0,5 m².
- I planleggingen skal det tas hensyn til barn – og de unges oppvekstmiljø.
- Det skal tas hensyn til kulturminneverdiene.
- For framtidig boligområde på Hesthammar (øst for smelteverket) er det følgende rekkefølgekrav:
 1. For reguleringsplanen for området blir sendt ut på høring må det foretas målinger og beregninger som viser at støv og støy ligger klart under grensa for boligområder, og som er vurdert av kommuneoverlegen. Jf. T-1442.
 2. RCS-analyse med kompetent vurdering av all rasfare må utarbeides og kommunen må ta stilling til den før reguleringsplanen blir sendt på høring.
 3. Areal for vannveg ved kollaps av svingkammer må vises på kommune- og reguleringskartet.
 4. Som en del av reguleringsarbeidet må det konkret vises tiltak med rekkefølgekrav som ivaretar trafikksikkerheten for barn og unge med attraktiv og sikker gang- og sykkelveg på hele strekningen fra Hesthammar langs Fv 719 og videre gjennom Søndenaugan.

Følgende forhold anmerkes spesielt:

- › 2 parkeringsplasser per bolig
- › Maks 50 kvm garasje
- › Høyde garasje maks 2,4m (1. etasje) fra garasjegulv.

HENSYNSSONER

- Innenfor sentrumsområdet av Sauda har NVE utarbeidet flomsonekart. Områdene er vist på kommuneplankartet som hensynssone. Ved utbygging/tiltak i områdene skal kartene for 200 årsflom brukes. Det er ikke tillatt å oppføre bygg/tiltak som kan komme i konflikt med 200 – årsflom. Der det allikevel kan det være aktuelt å gjennomføre tiltak det kan settes krav om reguleringsplan, videre utredning eller andre restriksjoner.
- Skredområdene (snoskred, jord- og steinskred) er vist som hensynssone på kommuneplankartet. Det skal foretas lokal vurdering av skredfare i aktuelle områder for utbygging/tiltak blir gjennomført. Undersøkelse skal utføres av firma eller institusjon med spesialkompetanse innen fagfeltet.

3.3.4 Igangsatt planarbeid i nærområdet

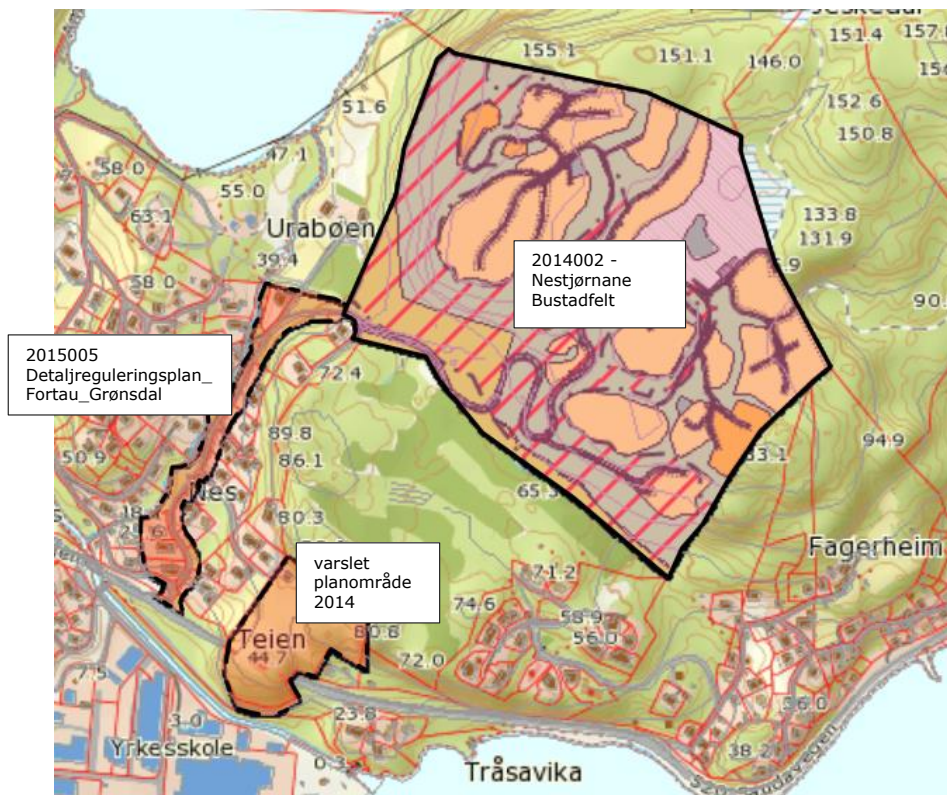


Fig. 8: Igangsatt planarbeid i nærområdet iht. Saudas SMART kartportal

2014002 Nestjørnane boligfelt fikk innsigelse av Fylkesmannen i Rogaland med grunnlag i at den er i strid med kommuneplanen og i konflikt med lokalt og regionalt viktige natur- og friluftsverdier. Statens vegvesen fremmet også innsigelse på grunn av planlagt tilkomst via eksisterende kryss mot Fv.520, Grønsdal.

2015005 Detaljeringsplan Fortau Grønsdal. Kommunen har startet eget reguleringsarbeid av fortau langs med Grønsdal som en del av kommunens trafikksikkerhetsplan 2015-2019.

Nytt fortau langs Grønsdal er definert som tiltak i kategori B og er beskrevet i handlingsplanen under pkt. 7: "**Kryss ved FV 520 og Grønsdal.** Krysset må utbedres eller flyttes for å øke trafikksikkerheten til barn på skulevei. Løsninger og kostnadskalkyler vil bli utarbeidet ved oppstart av prosjektet."

4.2 Arealregnskap

Basert på revidert plankart etter offentlig ettersyn av planforslaget er det innenfor planområder satt av arealer til følgende formål:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 – Boligbebyggelse–frittliggende småhusbebyggelse (2)	4,1
1112 – Boligbebyggelse–konsentrert småhusbebyggelse (3)	9,4
1550 – Renovasjonsanlegg	0,1
1560 – Øvrige kommunaltekniske anlegg	0,1
1610 – Lekeplass (2)	0,9
1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1,3
Sum areal denne kategori:	15,8
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 – Kjøreveg (3)	1,4
2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg	1,1
Sum areal denne kategori:	2,5
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 – Friområde (2)	9,8
Sum areal denne kategori:	9,8
Totalt alle kategorier:	28,1

Andel områder satt av til boligbebyggelse utgjør 48% av planområdet. Andelen grønnstruktur og lekearealer utgjør totalt 38%.

Totalt utgjør byggeområder med boliger, veganlegg og lekeplasser 18,3 daa og dette gir en tetthet på ca. **1,5 bolig/daa** ved en utbyggingen med **maksimalt 27 boenheter**.

4.3 Beskrivelse av formålene

4.3.1 Generelt

Planområdets størrelse er ca 28 daa. Hensikten med arbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av enebolig, tomannsbolig og/eller rekkehus. Boligområdet BK3 på 2,7 daa åpner opp for flermannsbolig i 2. etasjer.

4.3.2 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF2

Innenfor planen er det satt av ca. **4,1 daa** til frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger (evt enebolig med sekundærleilighet) med tilhørende anlegg. Innenfor områdene kan ny bebyggelse etableres med BYA på inntil 45%. For tomter med BYA på 45% og med en gjennomsnittlig størrelse på tomter på 600-700 kvm vil det gi potensiale for ca. **6 nye eneboliger** innenfor delområdene.

Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-BK2

Innenfor planen er det satt av ca. **6,8 daa** til konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og/eller enebolig med tilhørende anlegg. Innenfor områdene kan ny bebyggelse etableres med BYA på inntil 45%. Deler av området BK2 vil være fylling for å kunne ta opp den store høydeforskjellen ned til fv. 520. Som vist på illustrasjonsplan, **vedlegg F**, legger en til grunn tomtestørrelse på ca. 400 kvm og dette gir et potensiale for **13 nye eneboliger/rekkehus** innenfor delområdene.

Konsentrert småhusbebyggelse, BK3

Innenfor planen er det satt av **2,7 daa** til konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsbolig, rekkehus og/eller enebolig med tilhørende anlegg. Innenfor områdene kan ny bebyggelse etableres med BYA på inntil 45%. Deler av området BK3 vil være fylling for å kunne ta opp den store høydeforskjellen ned til fv. 520. Som vist på illustrasjonsplan, **vedlegg F**, gir dette et potensiale for **2 stk 4-mannsboliger** innenfor delområdet.

Byggehøyde

Maks mønehøyde ved annen takform enn flatt tak settes til 8,5m og maks gesimshøyde settes til 7m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak skal laveste gesimshøyde være maks 7m. For bygninger med saltak med oppløft/ark/kvist, er ikke gesimshøyde målbar der oppløft/ark/kvists bredde er lik eller mindre en 1/3 av bygningens lengde. Ved flatt tak settes gesimshøyde til maks 7,0m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer

Garasjer tillates oppført med **gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 5,5 m** fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

Parkering

I eneboligområder skal det avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet, der minst en kan være i garasje/carport. I områder for konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 1,0 parkeringsplass per 50 kvm boenhet og denne kan være i garasje/carport. Ved etablering av sekundærleilighet avsettes en ekstra biloppstillingsplass per sekundærleilighet.

Uteopphold

For enebolig/tomannsbolig/rekkehus kreves tilgang til minimum 20 kvm privat uteplass.
For flermannsboliger kreves tilgang til minimum 5 kvm privat uteplass per boenhet, samt tilgang til minimum 15 kvm fellesareal per boenhet.

Lekeplass, o Lek1 og o Lek2

Det er satt av ca. 0,9 daa lekeareal innenfor planområdet. Dette tilsvarer **ca. 33 kvm lekeareal per boenhet** om man legger til grunn **maks antall på 27 boenheter**.

4.3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Sauda kommune har ikke egen vegnorm, men krever 6 meter regulert bredde på offentlig veg, dette er ivarettatt i planforslaget.

Nordre adkomstveg (frem til BF1)

Tilkomsveg for utbyggingsområdet starter i endepunktet på dagens Grønsdalsveg 13A. Eksisterende veg har i dag en stigning på ca. 8,4 %. Slik vegen er planlagt videre på reguleringsstadiet vil den følge terrenget frem mot krysset inne på planområdet og få en max stigning på ca. 5% før vegen flater ut med en stigning på ca 2%. Terrenget i nordøstre hjørne av planområdet skal sprenges ned til ca. kote 40, som kommer frem av planlagt lengdeprofil vedlagt nedenfor:

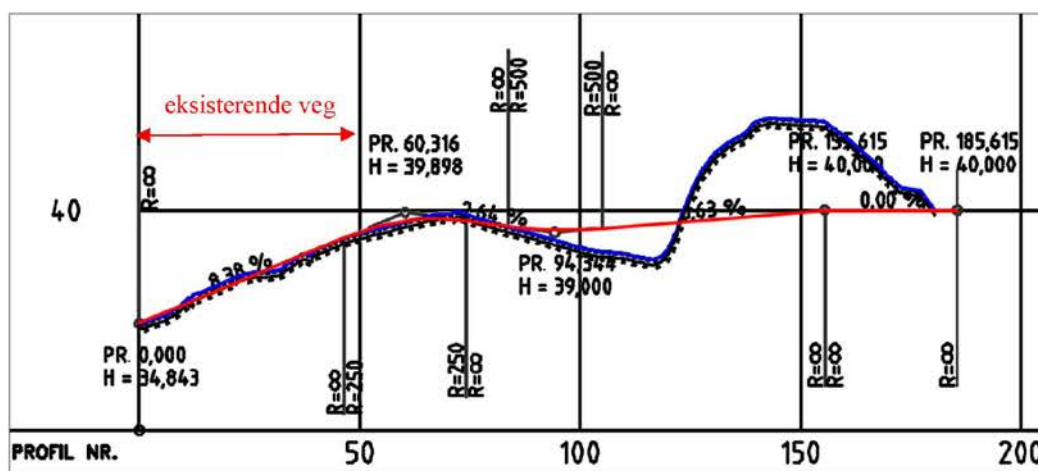


Fig. 10: Foreslått lengdeprofil for adkomstveg frem til BF1

Felles adkomstveg (frem til BF2)

Videre vegtrase er planlagt å følge terrenget i mest mulig grad for å slippe store inngrep over tunnelen på fv. 520. Adkomstveg frem til BF2 vil få en max stigning på ca. 4%, som kommer frem av planlagt lengdeprofil vedlagt nedenfor:

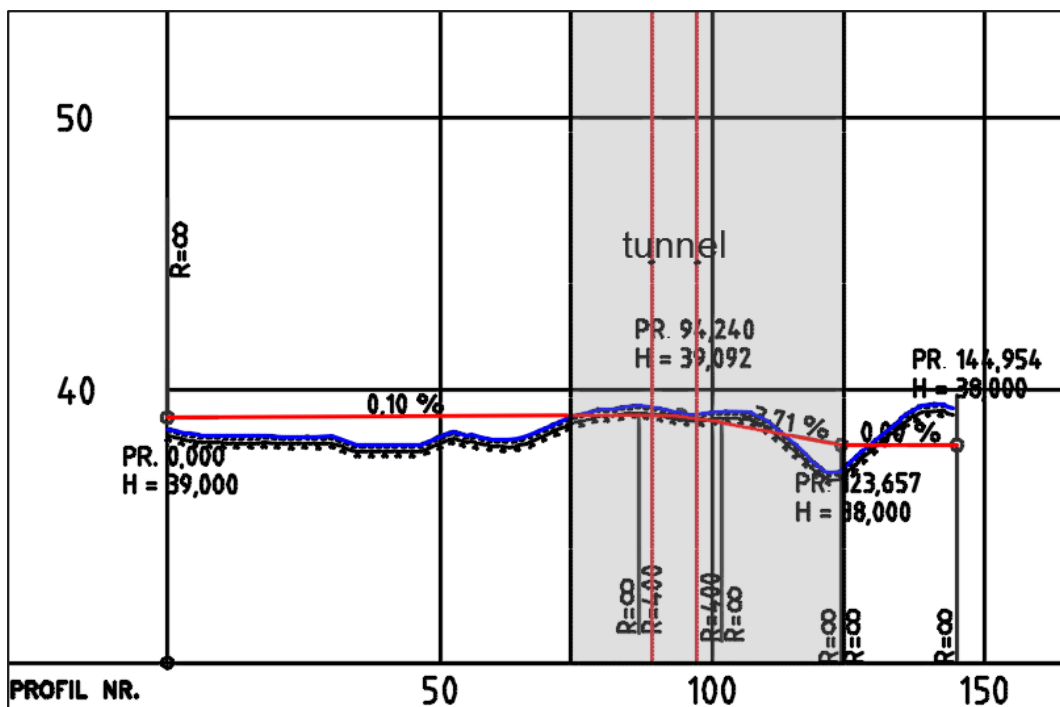


Fig. 11: Foreslått lengdeprofil frem til BF2. Grå skravur er vegarealet som ligger nærmere enn 15m fra selve tunnelen på fv. 520.

Byggegrenser

Byggegrenser er lagt 3 meter fra regulert formålsgrense for kjøreveg og annen veggrunn.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Et areal langs fv. 520 satt av til annen veggrunn. Innenfor området tillates etablert ledningstrase for å koble planområdet til offentlig ledningsnett ved krysset mellom fv. 520 og Grønsdal.

4.3.4 Grønnstruktur

Friområde

Friområde skal nyttes som rekreasjonsområde i naturtilstand. Friområde skal så langt som mulig få utvikle seg fritt.

Innenfor hensynsoner for ras- og skredfare tillattes nødvendige sikringstiltak.

4.3.5 Hensynssoner

Frisikt

For kryss mellom planområdets to adkomsveger er det etablert frisiktsoner på 4x20m iht håndbok N100. Grunnet liten trafikkmengde er snuhammer ved boligområdet BK3 regulert med frisikt iht. forkjørsregulert kryss. Frisiktsoner for forkjørsregulerte kryss er vist i figur nedenfor.

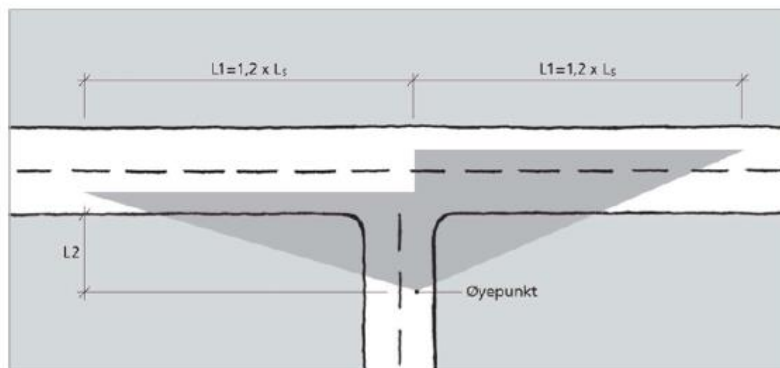


Fig. 12: Siktkrav i forkjørsregulerte kryss iht håndbok N100 figur E.8.

Ras- og skredfare

Innenfor området skal utsprengning av byggegroper for ny bebyggelse eller andre terrenginngrep vurderes med tanke på fare for ras/steinsprang av geolog eller andre med fagkunnskap på området. Nødvendige sikringstiltak skal være gjennomført for hele delområdet før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor aktuelt delområdet.

4.3.6 Kulturminner

Rogaland fylkeskommune befarte området 02.04.14. I forbindelse med befaringen ble det ikke registrert synlige automatisk freda kulturminner og planområdet ble vurdert til å ha et lavt potensial for funn av kulturminner under markoverflaten. På dette grunnlag har seksjon for kulturarv ingen merknader til tiltaket i nåværende fase av planprosessen.

Det er lagt inn egen fellesbestemmelse i planen om at eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.'

4.3.7 Kulturlandskap

Under befaring i området er det funnet spor etter tidligere landbruksvirksomhet, slik som eldre grunnmurer til landbruksbygg mv. Disse anses å ikke være av verneverdig karakter og vil ikke bli tatt vare på ved utbygging av planområdet.

4.3.8 Terreng

I forbindele med planlegging av det nye byggeområdet har man valgt å ta vare på en markert kolle i den sørvestre delen av planområdet. For øvrig gjøres det terrenginngrep i form av fylling og skjæring for å hensiktsmessige arealer til den nye bebyggelsen. Terrenginngrep er vist på illustrasjoner i

vedlegg F

4.3.9 Landskapsvirkning

Det er utarbeidet en rekke illustrasjoner for å dokumentere tiltakets landskapsvirkning, se illustrasjoner **vedlegg F**

4.3.10 Sol-/skyggeforhold

Lekeplasser vil få gode solforhold vår- og høstjevndøgn. Se sol-skygge-analyse **vedlegg F**

4.3.11 Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse.

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), teknisk forskrift og gjeldende veiledere.

Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av adkomstforhold, utearealer, lekeplasser samt kjøreveger og gang- og sykkelveger, dette er ivaretatt i planbestemmelsene, se **vedlegg B2**.

4.3.12 Naturmangfold og biologisk mangfold

Tiltaket gir arealbeslag på grasdekt mark registrert som gjødsla kultureng/beite. Arealbeslag i nord langs bergskrent, vil medføre at de yngre lauvtrærne med bjørk, rogn, gråor og varmekjære arter som ask, kristtorn og hassel utgår. Skrent/helling mot Saudavegen er bevokst med lauvtrær, hovedsakelig osp. I hellingen er det ei middels stor sommereik. Disse vil utgå som følge av tiltaket.

Et midderls stort stuva almetre og et nærstående mindre, stuva asketre like ved det gamle våningshuset verdivurderes som viktig (verdi B) ihht DN Håndbok 13. Naturtypelokaliteten ligger i fareområde med risiko for skred. Sikringsarbeider i fareområdet vil medføre at naturtypelokaliteten vil gå tapt.

Forslag til avbøtende tiltak er omtalt i egen fagrapport, se **vedlegg L**.

4.3.13 Landbruk og skogbruk

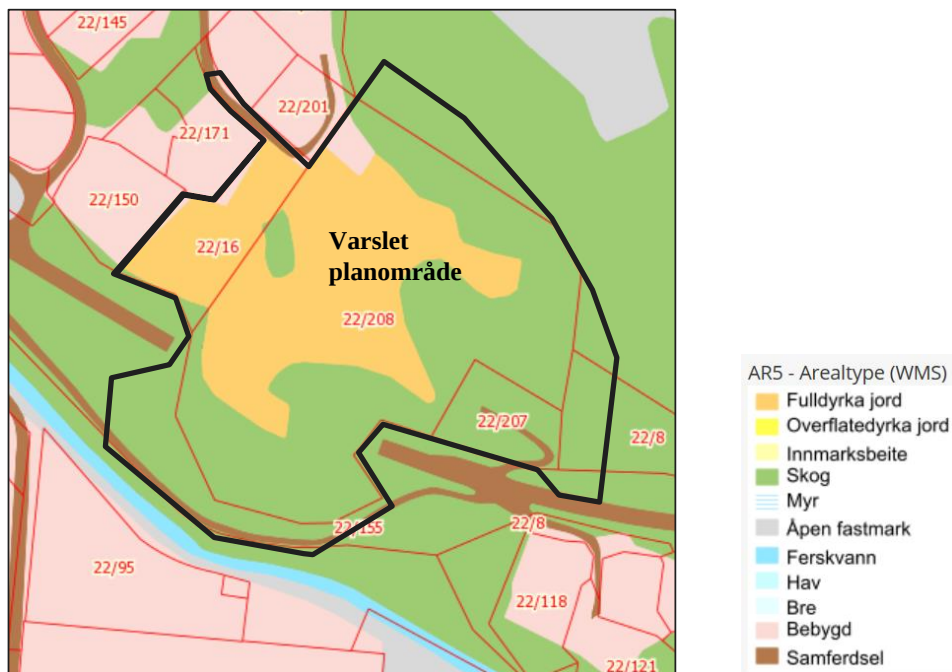


Fig 4: Temakart landbruk

I følge markslagskart til Skog og Landskap består det meste av planområdet av fulldyrka jord og skog.

Tiltaket medfører reduksjon av landbruksareal. Arealet som beslaglegges er marginalt som grunnlag for landbruksdrift.

4.3.14 Barn og unges interesser

Planområdet er ikke som vi kjenner til brukt aktivt som leke-/aktivitetsområde for barn som bor i Grønsdal i dag.

Det er i planforslaget satt av 33 m2 regulert lekeareal per boenhet. I tillegg er store arealer innenfor planavgrensingen satt av til friområde. Lekeklassene ligger i all hovedsak tilbaketrukket i fht kjørevege og er plassert sentralt i fht den bebyggelsen den skal betjene. Samtlige boliger ligger 50-100 meter fra sin nærmeste nærlekeplass. Lekearealene har gode solforhold, se **vedlegg F** for soldigram/analyse.

Adkomst til lekearealer blir via offentlig kjørevege. Det er relativt lite biltrafikk innenfor planområdet og boligområdet er planlagt uten gangvege.

Støysonekartet **vedlegg G** viser at lekeklassene ligger utenfor gul støysone. Det er allikevel krevd støyrapport ved søknad om tiltak i planbestemmelsene for å ivareta at lokale støytiltak etableres om nedenforliggende industriområdet skulle medføre støy inne på lekeplassen o_Lek2.

Lekearealer som ligger innenfor sone for ras og skredfare skal sikres ved utbygging og det skal det etableres sikringstiltak ved tunnelmunningene for fv. 520. Ovennevnte er lagt inn som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

4.3.15 Folkehelse

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand fra skole og barnehage. Området ligger nær store naturområder som inviterer til turgåing og aktiv fritid.

4.3.16 Skisse til teknisk plan

Skisse til teknisk plan skal vise mulige løsninger for vann- og avløpsanlegg som skal betjene området som inngår i reguleringsplanforslaget. Løsningene er prinsipielle og man kan i forbindelse med utarbeidelse av detaljerte tekniske planer for området komme til andre løsninger enn de som er skissert i den tekniske planen som er vedlagt reguleringsplanen.

Det ligger i dag vann og avløpsanlegg ved krysset mellom Grønsdal og fv.520 sørvest for planområdet. Se skisse til teknisk plan (**vedlegg E**), hvordan en har tenkt å koble seg til eksisterende ledningsnett.

Det må inngås en utbyggingsavtale med Sauda kommune før vann- og avløpsanlegg som skal betjene området kan overtas av kommunen for videre drift og vedlikehold.

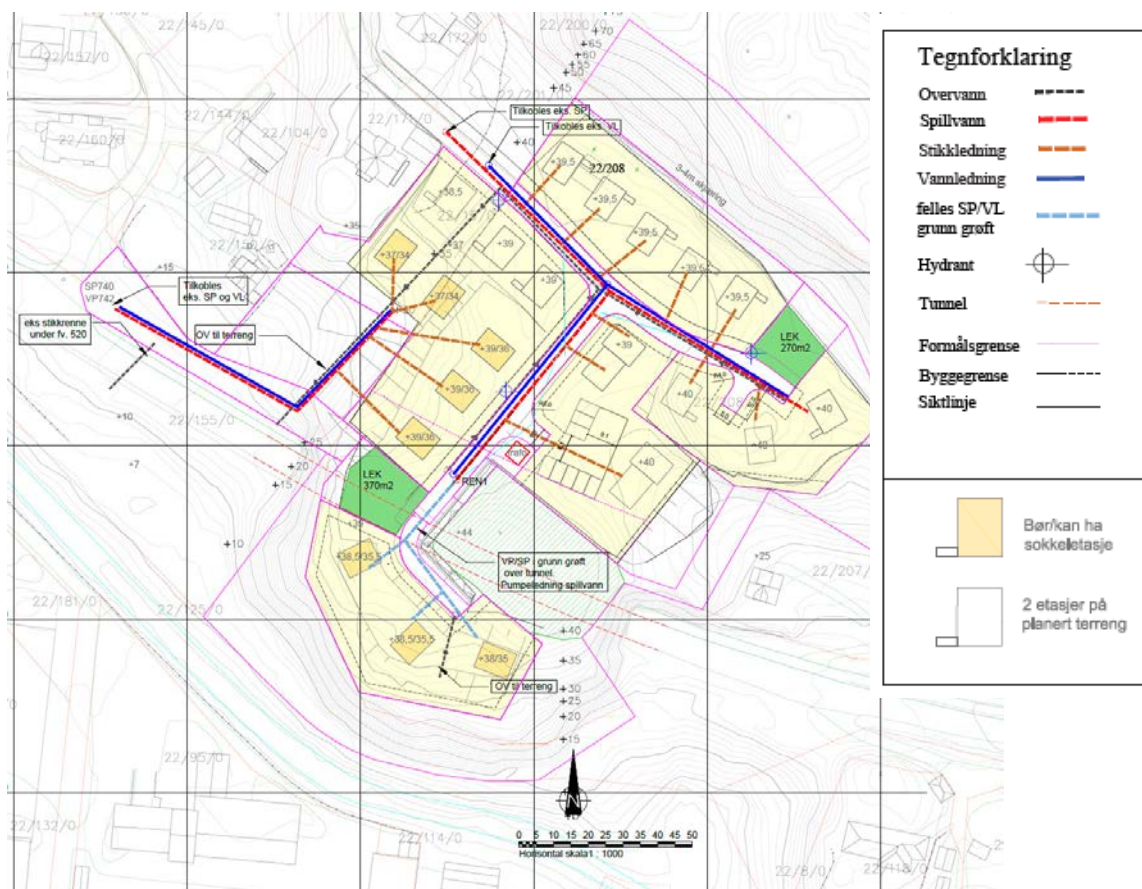


Fig. 13: Utsnitt av skisse til teknisk plan, vedlegg E.

Overvann

Som i dag vil overvann fra planområdet bli ført til terreng. Mot nord føres overvann mot vegggrøft langs fv. 520 og derfra videre til eksisterende stikkrenne under fylkesvegen og ut i elva. Mot sør føres overvann som i dag ut på terreng. Utbyggingen vil medføre tettere flater enn i dag og følgelig hurtigere avrenning.

Spillvann

Spillvann føres inn på eksisterende kommunalt spillvannsnett i tilkomstvegen i nordvest. Bebyggelse i sørvest kan ha behov for privat avløpspumpestasjon(er) dersom bebyggelsen utføres med underetasje. Avløp kan ikke føres til kommunal ledning med selvfall pga restriksjoner knyttet til sprengning av grøfter over tunneltaket.

Vann

Ny kommunal ledning for drikkevann og slukkevann blir en videreføring av eksisterende kommunal vannledning i tilkomstvegen i nordvest.

4.3.17 Støy

Planområdet ligger ved fylkesveg 520. Det er gjort en støyfaglig vurdering av planområdet, se **vedlegg G**. Det er kun boligområdet BF1 som ligger noe innenfor gul søysone, se støysonekart nedenfor.

Støynivå i 1,5 m høgd over terreng er vist som støysonekart i Figur 4.

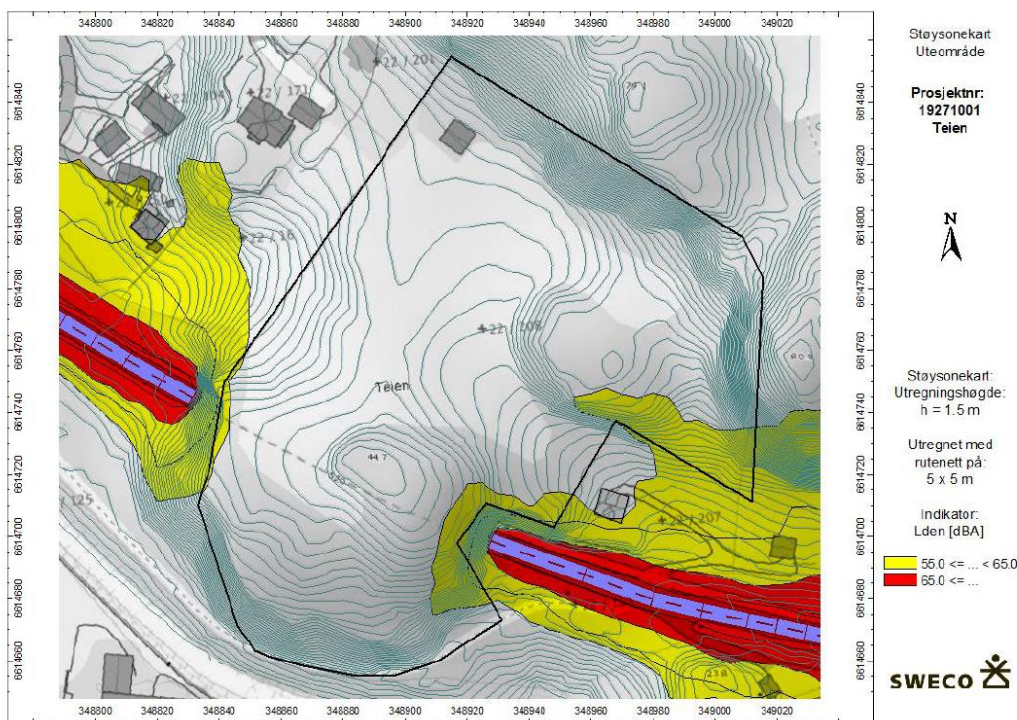


Fig.15: Støysonekart.

Det er lagt inn egne planbestemmelser med konkrete krav til innendørs – og utendørs støygrense for felt A i tråd med gjeldende forskrift.

4.4 Oppsummering

I kommuneplanen legges det vekt på at unge familier skal kunne realisere bostedsdrømmen i Sauda. Det er et konkurranse fortrinn for Sauda kommune å tilby attraktive tomter både sentrumsnært, i felt og landlig med ro og utsikt. I dette planforslaget ligger boligene i felt, 3km fra Sauda sentrum og med gåavstand til skole og barnehage. Planforslaget ivaretar Sauda kommunes ønske om å etablere boliger tett, men samtidig landlig med naturen som nærmeste nabo.

"Kommunens mål er at framtidige bustader i hovudsak skal byggast i sentrumsnære område – i tilknytning til eksisterande infrastruktur som veg, vatn, avløp, gang- og sykkelveg, kollektivtilbod, skular, barnehagar etc."

"Folkehelse og tilgjenge vil vera sentrale stikkord for framtidig utbygging, samstundes som me må nytta Sauda sine naturlege fortrinn ved å kunna tilby både bustadfelt og utsiktstomter i dei ulike delene av bygda. Dette vil bidra til ønska fortetting, samtidig som både indre og ytre deler av Sauda vert utvikla."

(Sitat hentet fra kommunens planstrategi 2017-2020 s.11.)

I kommuneplanen ligger Teien som et nytt boligområde hvor det åpnes for 15-25 nye eneboligtomter. Deler av BK2 ligger i gjeldende regulering 2005-007 *Boliger på Teien* og er allerede regulert til boligbebyggelse.

Pr. februar 2016 er det rom for meir enn 100 bustader i kommuneplanen, fordelt på følgjande stader. Ei utfordring er at berre eit mindre tal er regulerte.

Område	Tal på tomter	Reguleringsstatus
Saudasjøen		
Gausvik	15-20	Ikkje regulert
Rundekulen	Ca 25	Ikkje regulert
Hovland	20-25 leiligheter	Ikkje regulert
Rødstjørn	6	Regulert
Grønsdal	5	Regulert
Nes ("Teien")	15 - 25	Ikkje regulert
Sauda		
Fløgstad	10-12	Ikkje regulert
Fløgstadvika	8-10 leiligheter	Ikkje regulert
Djupadal	8	Regulert
Andreasmoen	12	Regulert
Engja	3-4	Ikkje regulert
Hesthammar	Ikkje definert	Ikkje regulert

Fig.16: Tabell med oversikt over nye boligområder tatt fra kommunens planstrategi 2017-2020.

Vi mener at planforslaget er innenfor det som er lagt til grunn i kommuneplanen for Teien ved å åpne opp for tettere bebyggelse og dermed komme opp i mot 27 boenheter, hvorav 1 boenhet allerede ligger inne i gjeldende reguleringsplan 2005-007 *Boliger på Teien*.

Område BF2 og deler av lekeplassen o_ lek 2 er satt av til LNF-området i kommuneplanen. Ved å sikre "kollen" i sørøst som friområde og heller åpne opp for boligbebyggelse innenfor BF2, mener vi at vi ivaretar det som er intensjonen i kommuneplanen. "Kollen" i sørøst er en stor del av landskapsbildet og dette vil forringes ved å la den bebygges. Planforslaget legger derfor til rette for 3 eneboligtomter i forkant av "kollen" og la selve "kollen" stå urørt.

5 Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS-analyse

Hensikten med ROS-analysen har vært å avdekke om reguleringsplanen kan forårsake uønskede hendelser og hvor stor risiko disse representerer. Basert på vurderinger av hvor sannsynlig hendelsene er og hvor store konsekvensene kan være, samt årsaksforhold, skal tiltak vurderes for å hindre hendelsene eller redusere faren for uønskede hendelser.

Krav om utarbeidelse av ROS-analyse er bl.a. hjemlet i Plan- og bygningslovenes §4-3

§ 4-3.Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

5.1 Metode

Analysen er utført basert på den systematikk som bl.a. er beskrevet i "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging". Kartlegging av risiko og sårbarhet", utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sist revidert 2011. Gradering av konsekvens og risiko følger i betegnelsene i samme publikasjon.

➤ Analysen omfatter risiko og sårbarhet som kan påvirkes av utbyggingsplanene, dvs identifisere om det kan være spesielle negative hendelser som utbyggingen vil kunne medføre for de eksisterende omgivelsene. ROS-analysen omfatter hele planområdet med et eventuelt influensområde som kan påvirkes av planen. Hensikten med ROS-analysen har vært å avdekke om reguleringsplanene kan forårsake uønskede hendelser og hvor stor risiko disse representerer. Basert på vurderinger av hvor sannsynlig hendelsene er og hvor store konsekvensene kan være, samt årsaksforhold, skal tiltak vurderes for å hindre hendelsene eller redusere faren for uønskede hendelser. Hvis det er åpenbart at tiltak må gjøres i forbindelse med planleggingen er det tatt hensyn til dette i ROS-analysen.

5.1.1 Vurderingskriterier

Akseptkriterier sannsynlighet:

	Markering av grad	Kommentar
Lite sannsynlig	1	Mindre enn en gang i løpet av 50.år
Mindre sannsynlig	2	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
Sannsynlig	3	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år
Svært sannsynlig	4	Mer enn en gang i løpet av ett år

Akseptkriterier konsekvens:

Betegnelse	Markering av grad	Personer	Miljø	Materielle verdier/økonomiske tap
Ufarlig	1	Ingen personskade	Ingen skade	Ingen skade på materiell Driftsstans / reparasjoner < 1 uke.
En viss fare	2	Få og små personskader	Mindre skader, lokale skader	Mindre lokal skade på materiell og ikke umiddelbart behov for reparasjoner, eventuelt mulig utbedring på kort tid. Driftsstans / reparasjoner < 3 uker.
Kritisk	3	Alvorlige personskader	Omfattende skader, regionale konsekvenser med restitusjonstid < 1 år.	Betydelig materielle skader Driftsstans / reparasjoner > 3 uker.
Farlig	4	Alvorlige skader/en død.	Alvorlige skader, regionale konsekvenser med restitusjonstid > 1 år	Alvorlige skader på materiell. Driftsstans / reparasjoner > 3 mnd.
Katastrofalt	5	En eller flere døde.	Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade	Fullstendig materielle skader Driftsstans / reparasjoner > 1 år.

5.2 Analyse

I det følgende er ulike potensielle hendelser kommentert.

5.2.1 Naturrisiko

Arealplanlegging som tar hensyn til naturfarer er det viktigste virkemiddelet for å redusere faren for tap og skader fra naturulykker. Kommunene har ansvaret for at arealene som bygges ut har tilstrekkelig sikkerhet. Kommunene skal på et tidlig tidspunkt i planleggingen ta kontakt med statlige myndigheter som blir berørt. For fareområder knyttet til vassdrag gjelder dette først og fremst fylkesmannen og NVE.

Undersøkelser av naturfare må skje tidligst mulig i planprosessen slik at kunnskapene om faremomentene kan bli en premiss for det videre planarbeidet. En plan skal være forutsigbar. Det er derfor viktig å få kunnskap om et område kan bebygges, eventuelt på hvilke vilkår dette kan skje, før utbygging er kommet for langt i sin planlegging.

NVE har utarbeidet retningslinjer for planlegging av utbyggingen i fareområder langs vassdrag.

Radon

Ved Teien er aksomhetsgraden moderat til lav. Plan og bygningsloven legger føringer for hvilke tiltak som skal gjøres ved utbygging for å redusere radonfare og vurderes derfor ikke nærmere i reguleringsarbeidet.

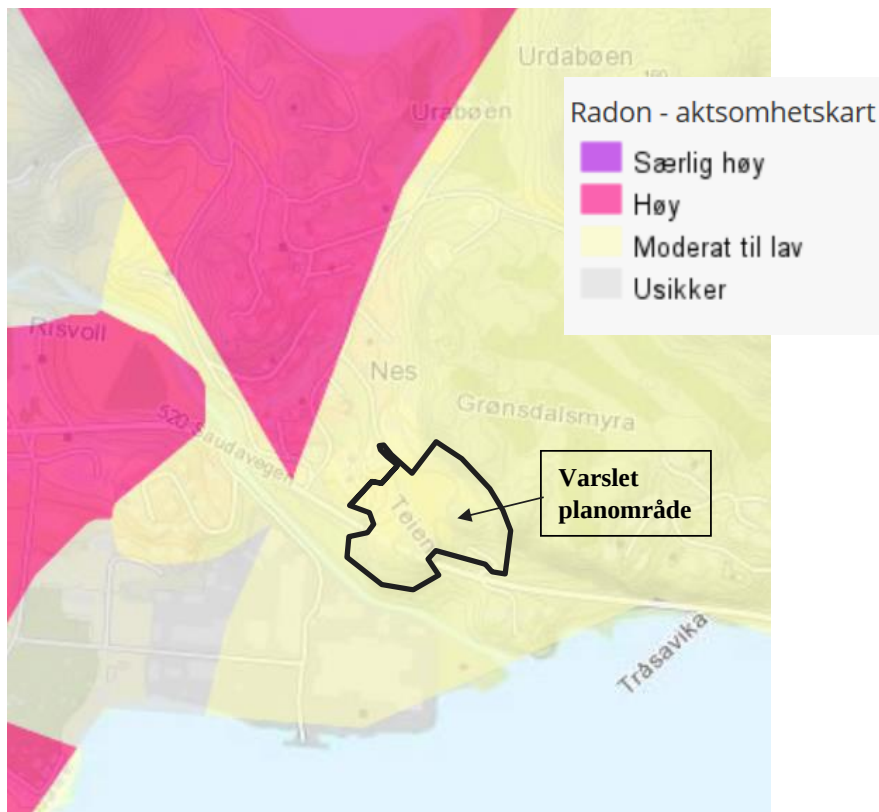


Fig.16: Aksomhetskart for radon hentet fra temakart - Rogaland

Ras- og skredfare

Ved Teien har NGU kartlagt løsmassene som «tynn morene» og «elveavsetning». I felt har geolog observert relativt lite løsmasser utenom på selve jordet, se eget fagnotat, **vedlegg H**, der skredfare er vurdert.



Fig.17: I følge NGUs kartverk består grunnen i området av løsmasser i form av tynn morene og eleveavsetning.

På etterfølgende aktsomhetskart for snøskred og steinsprang er planområdet markert med svart stiplet strek

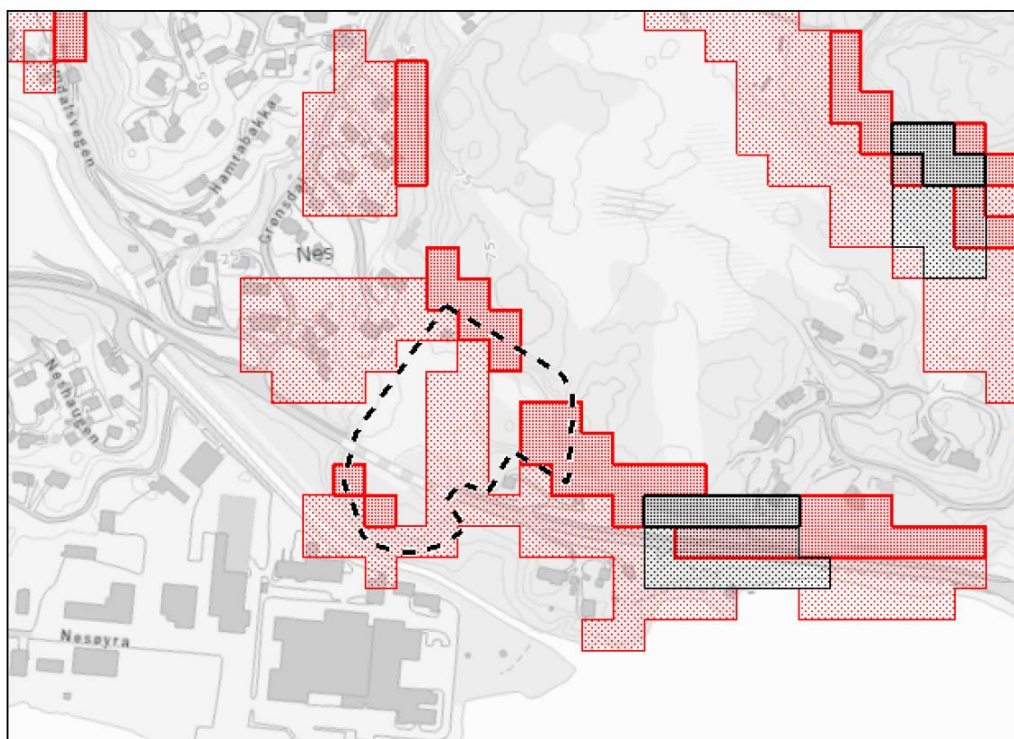


Fig.18: Aktsomhetskart fra NVE for snøskred (rødt) og steinsprang (sort).

Selv om aktsomhetskartene viser at området potensielt kan være utsatt for snøskred, vurderer geologer dette å være urealistisk. Skrenten nord for området er for bratt til at det vil ansamle seg snø, som kan løsne som snøskred. Området for øvrig er for flatt til at snøskred vil være en aktuell problemstilling.

Den skredtypen som er aktuell for området er steinsprang. Urmassene, og enkelte steinblokker utenfor dem viser at det har gått steinsprang i området tidligere, se **vedlegg H** for mer utfyllende informasjon.

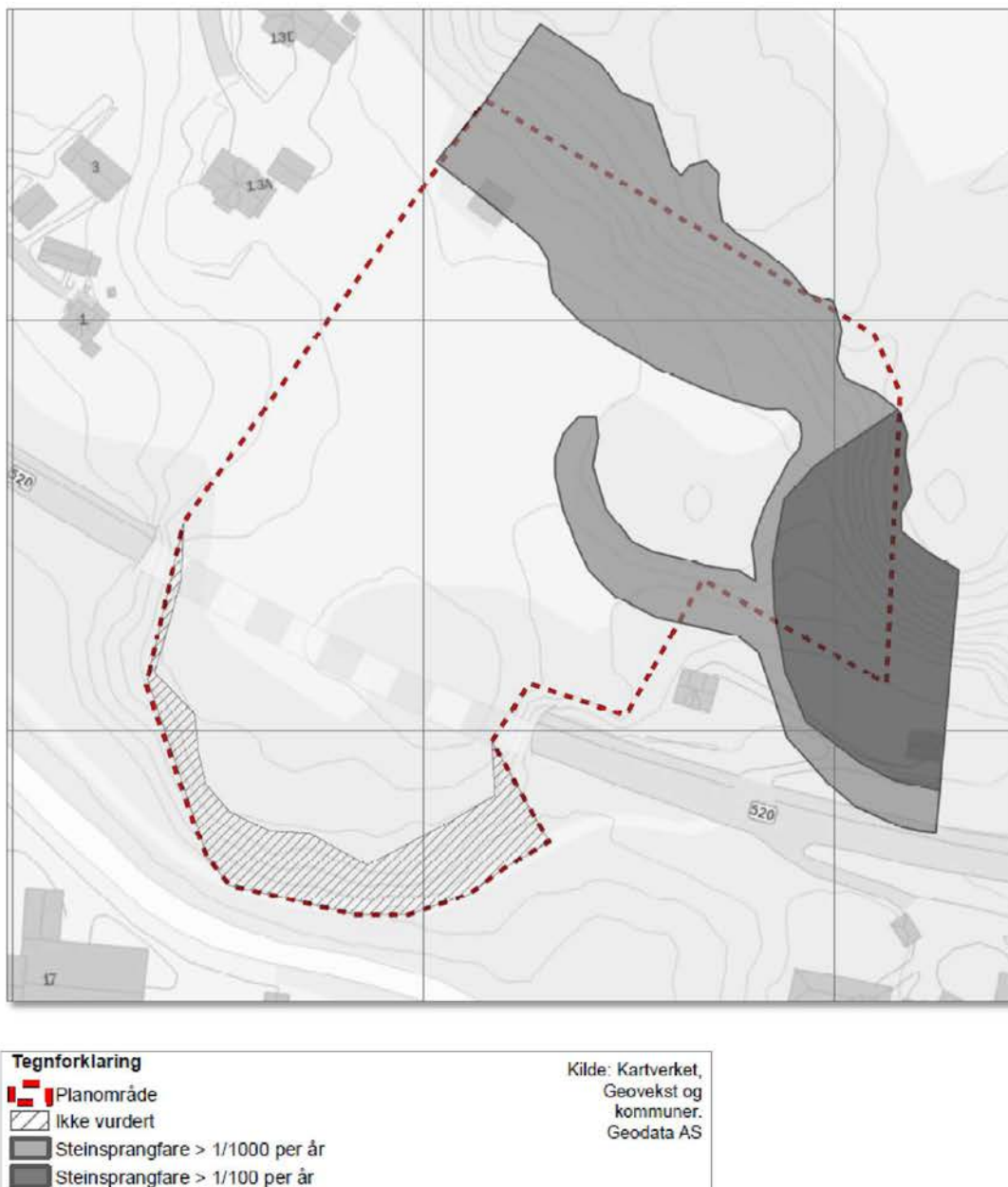


Fig. 19: Faresonekart som viser steinsprangfare hentet fra skredfarekartleggingen vedlegg H.

Der det er avdekket skredfare må det sikres dersom arealet skal benyttes til boligareal eller lekeplass. Det er lagt inn egne rekkefølgekrav i planen som ivaretar dette.

I planbestemmelsene er det for område BK1, BF1 og BF2 satt krav om at utsprengning av byggegroper for ny bebyggelse eller andre terrenginngrep skal vurderes med tanke på fare for ras/steinsprang av geolog eller andre med fagkunnskap på området. Nødvendige sikringstiltak skal være gjennomført for aktuelt delområdet før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor området.

Flom og ekstremnedbør

Det er ingen bekker eller dreneringsløp i områder hvor det kan tenkes å forekomme sørpeskred eller flomskred. Det er heller ikke noen løsmasseskråninger hvor det kan tenkes å løsne vesentlige mengder løsmasser som danner et skred, se eget fagnotat, **vedlegg H**, der skredfare er vurdert.

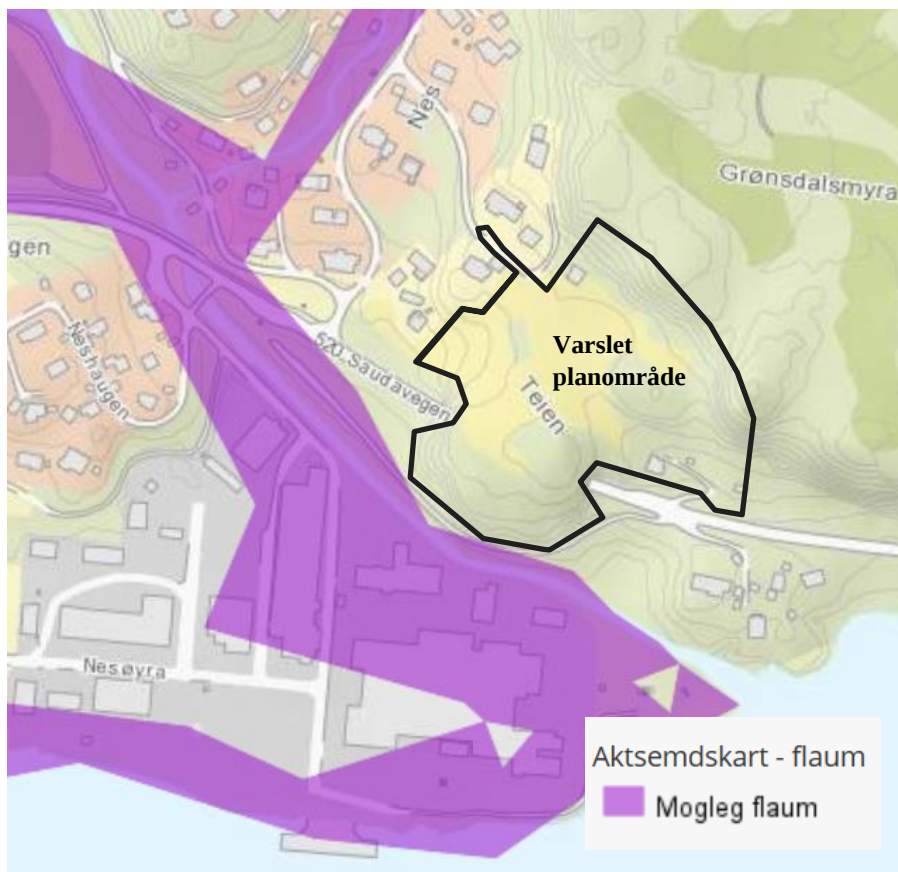


Fig.20: NVEs flomsonekart hentet fra temakart - Rogaland

Utbyggingen øker arealet av tette flater og dermed får en hurtigere avrenning enn i dag. Overvann fra planområdet vil bli ført til avskjærende grøft sørvest for planområdet og derfra videre til eksisterende elv.

Nytt veganlegg vil fungere som flomveg og dette må ivaretas i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Forurenset grunn

Det er ikke virksomhet innenfor planområdet som kan ha medført forurensing av undergrunnen. Det kan finnes potetål eller andre planteskadegjørere innenfor området med tanke på tidligere landbruk og dette må undersøkes før grunnarbeider starter opp. Dette er hensyntatt i planbestemmelsene.

5.2.2 Natur og kulturområder

Inngrep i naturområder/rekreasjonsområder

Tiltaket gir arealbeslag på grasdekt mark registrert som gjødsla kultureng/beite. Arealbeslag i nord langs bergskrent, vil medføre at de yngre lauvtrærne med bjørk, rogn, gråor og varmekjære arter som ask, kristtorn og hassel utgår. Skrent/helling mot Saudavegen er bevokst med lauvtrær, hovedsakelig osp. I hellingen er det ei middels stor sommerek. Disse vil utgå som følge av tiltaket.

Et middels stort stuva almetre og et nærstående mindre, stuva asketre like ved det gamle våningshuset verdivurderes som viktig (verdi B) ihht DN Håndbok 13. Naturtypelokaliteten ligger i fareområde med risiko for skred. Sikringsarbeider i fareområdet vil medføre at naturtypelokaliteten vil gå tapt.

Forslag til avbøtende tiltak:

Tilnærmet naturlig suksessjon/utvikling i friområdet:

De arealene som settes av til friområder i planen er i dag overveiende gjengroingsarealer med lav kontinuitet og triviell natur. De har likevel en vegetasjonssammensetning og utforming som tilsier at naturmangfoldet kan øke på lang sikt dersom områdene får utvikle seg fritt. I området finnes varmekjære treslag som ask og eik. Dette er langlivede treslag, og trær av disse artene vil med økende alder og størrelse kunne danne "hotspots" for en rekke andre organismer. Ospetrær som også er utbredt i området danner ofte hulrom som benyttes av hulerugende fugl. Som et avbøtende tiltak foreslås derfor at friområdene så langt som mulig får utvikle seg fritt.

Fornminner

Rogaland fylkeskommune befarte området 02.04.14. I forbindelse med befaringen ble det ikke registrert synlige automatisk freda kulturminner og planområdet ble vurdert til å ha et lavt potensial for funn av kulturminner under markoverflaten.

Kulturminner

Eventuelle nyere tids kulturminner slik som eldre grunnmurer til landbruksbygg mv. vil komme i konflikt med utbygging innenfor planområdet.

5.2.3 Menneskeskapte forhold

Trafikk

Området har adkomst via fv. 520 og ligger ca. 5min. bilkjøring fra Sauda Sentrum. Kryssområdet mot fylkesvegen har noe dårlig kurvatur og er ikke i hht håndbøkene til Statens vegvesen. Fartsgrensen på fv. 520 er 50km/t og 30km/t i Grønsdal veien. Krysset er vikepliktsregulert for Grønsdal, fv. 520 har forkjørrett. Sauda kommune er i gang med eget reguleringsplanarbeid for kryssområdet og tilkomstvegen.

Det er blitt foretatt en kapasitetsvurdering i kryss fv. 520 - Grønsdalsveien i planprosessen, se **vedlegg K**. Beregninger viser at trafikkøkningen fra planområdet ikke skaper noen nevneverdige problemer for trafikkavviklingen i krysset eller for kødannelse mot tunnelen.

Brann og eksplosjonsfare knyttet til Nestunnelen

Eventuell brann og eksplosjon i Nestunnelen vurderes å ikke påvirke boligbebyggelsen direkte ettersom ny bebyggelse ikke ligger over selve tunnelmunningene. Sannsynlighet for at brann og eksplosjon i tunnelen er minimal og dette forholdet er derfor ikke belyst nærmere i ROS-analysen.

Anleggstrafikk

Hovedtyngden av anleggsarbeider vil være i forbindelse med inn- og uttransport av masser og materiell og man må i den forbindelse iverksette tiltak som avbøter på de ulemper dette medfører for beboere i dagens boligområde. Betingelser knyttet til sikringstiltak og metode for gjennomføring av utbyggingen kan Sauda kommune sette i forbindelse med igangsettelsestillatelse for opparbeidelse av teknisk infrastruktur og ved utbygging av de enkelte delfelt for boligbebyggelse.

Fare knyttet til anleggsarbeid over Nestunnelen

Det er gjort en ingeniørgeolisk vurdering av Nestunnelen i forbindelse med planarbeidet, se **vedlegg J**. Graving og utfylling av løsmasser i planområdet vurderes å ikke kunne påvirke stabiliteten i tunnelen og tilstøtende forskjæringer. Grunnvannsløpet mot tunnelen vurderes å ikke bli påvirket av et eventuelt uttak av berg ned til kote 40 rett over tunnelen.

Trafikksikkerhet

Det er bussholdeplass langs Fv. 520 ved krysset med Grønsdal i gangavstand til planområdet, men det er ikke tilrettelagt krysningspunkt for myke trafikanter over Fv. 520 ved Grønsdal. Dårlig tilrettelagt kryssning kan medføre trafikkulykker. Det er per dags dato registrert en hendelse forbundet med fotgjengers kryssning av Fv. 520, ulykken fant sted 09.02.1979 ved glatt føre. Fotgjenger ble lettere skadet. Sauda kommune er i gang med eget planarbeid for kryssområdet og forholdet knyttes til trafikksikkerhet vil bli vurdert der.



Fig.21: Statens vegvesen sitt vegkart. Grønn prikk viser ulykke hvor fotgjenger krysset Fv. 520.

Det er kort veg fra planområdet til skole og barnehage, men elevene må gå langs Grønsdalsvegen og videre langs Fv. 520 for å komme dit. Sauda kommune har startet opp reguleringsarbeid for å etablere fortau langs Grønsdal, i tillegg er utbedring av kryss ved Fv. 520 og Grønsdal under utredning. Krysset er definert som pkt. 7 i Handlingsplanen for kommunens Trafikksikkerhetsplan 2015-2019. "Krysset må utbedres eller flyttes for å øke trafikksikkerheten til barn på skulevei".

Utrykning brann- og redning

På grunn av sin nærhet til brannstasjon i Sauda (3km) vil området være lett tilgjengelig for utrykningskjøretøy. Det planlegges kun for småhusbebyggelse innenfor planområdet og det legges derfor til grunn at Sauda kommune kan levere 20 l/s slukkevann via nytt kommunalt vannledningsnett. Brannuttak skal skje via nye hydranter i hht kommunens retningslinjer.

Energiforsyning

Det må etableres en trafostasjon i området.

5.2.4 Forurensningskilder

Vegtrafikkstøy

Det er blitt gjort en støyfaglig vurdering i planprosessen, se **vedlegg G for rapport**

Beregninger viser at kun mindre deler av området er støyutsatt over grenseverdi for vegtrafikk, det gjelder mindre deler av BF1. Støy fra industriområdet på Nesøyra bør vurderes nærmere med tanke på utbygging av BF2 og lekeplass lek2. Dette ivaretas av planbestemmelser, som krever ny støyvurdering av hvilke lokale støytiltak som eventuelt må etableres for BF1, BF2 og lek2, for å tilfredstille kravene i TEK10 og T-1442. Vurderingen skal gjøres i forbindelse med byggesøknad, se **vedlegg B2** for planbestemmelser.

Der er også lagt inn egne planbestemmelser for maks tillatt støynivå iht krav i T-1442.

Vegtrafikkstøv

Det er blitt gjort en faglig vurdering av luftforurensning i forbindelse med reguleringsprosessen, se **vedlegg I**. Vurderingen er gjort med bakgrunn i beregnede konsentrasjoner av svevestøv og nitrogendioksid fra fylkesveg 520, tunnelen under Teien og bakgrunnskonsentrasjoner i området. Spredningsberegninger viser at planområdet ligger godt under grenseverdien for gul luftforurensningssone.

Vannforurensning

Overvann føres til Saudasjøen som pga sin størrelse / vannvolum ikke vil bli påviselig forurenset. Avrenning fra byggeområdet i anleggsperioden kan medføre fare for transport av "blakket" overvann til vassdrag / Saudasjøen. Dette kan avbøtes ved etablering av sedimenteringsbasseng før utslipp til vassdrag i den grad dette måtte bli nødvendig.

5.3 Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Analysen som er vist i etterfølgende tabell beskriver og oppsummerer konsekvensgrad og sannsynlighet ut fra dagens situasjon og i samsvar med de vurderinger som er angitt i ROS-analysen. Kolonnen helt til høyre angir bl.a. forslag til avbøtende tiltak for å redusere risikonivå hvis dette blir funnet ønskelig. Mulige uønskede hendelser som kan påvirke planområdets funksjon er vurderte i etterfølgende tabell. Forhold som er vurdert ikke å være relevante, er ikke merket i tabellen.

Hendelser/ situasjon	Konsekvens av planen	Sannsynlighet	Konsekvens	Kommentar/tiltak
Natur og miljøforhold				
Ras/Skred/flom/grunn				
1. Masseras/Skred		2	3	Aktuelle byggegroper undersøkes av geolog. fjellsikring
2. Snø/isras				
3. Flomras				
4. Elveflom /ekstremnedbør				
5. Tidevannsflom				
6. Radongass				Liten fare. TEK10 gjelder
Vær og vindeksponering				
7. Vindutsatte områder				
8. Nedbørutsatte områder				
Natur og kulturområder				
9. Sårbar flora		3	2	Gamle trær fjernes for å sikre fjellskråning
10. Sårbar fauna/fisk				
11. Verneområder				
12. Vassdragsområder				
13. Fornminne				Ikke funnet noe ved befarings
14. Kulturminne/miljø		3	1	Evt. nyere tids kulturminner inne på planområdet fjernes
15. Område for idrett/lek		1	4	Fall ved tunnelmunning. Sikres med gjerder.
16. Park rekreasjonsområder		1	4	Fall ved tunnelmunning. Sikres med gjerder.
17. Vannområde for friluftsliv				
Menneskeskapte forhold				
18. Vei, bro, knutepunkt		1	4	Nestunnelen, skade ved anleggsarbeider. Innehente godkjenning fra Statens vegvesen før arbeider tillates.
19. Havn kaianlegg				
20. Sjukehus/-heim, kirke				
21. Fremkommelighet for brann/politi/SF				
22. Forsyning kraft, vann				
23. Tilfluksrom				
Forurensningskilder				
24. Industri				

25. Bolig/fritid				
26. Landbruk		3	1	Landbruksjord bebygges
27. Akutt forurensning				
28. Støv og støy; industri		2	2	Ikke beregnet
29. Støv og støy; trafikk		1	2	Se støv- og luftvurdering
30. Støy				
31. Støy andre kilder				
32. Forurensning i sjø / vassdrag				
33. Forurenset grunn		1	2	Evt. potetål i grunnen
34. Elforsyning				Nye trafoer, avklares når effektbehov er kjent
Andre farlige/spesielle områder/forhold				
35. Industriområde				
36. Høgspenlinje				
37. Risikofylt industri mm				
38. Avfallsbehandling				
39. Oljekatastrofeområde				
40. Spes. forhold ved utbygging og gjennomføring		3	2	Rasfare, avklares med geolog i anleggsperioden
Transport				
41. Ulykker med farlig gods		1	5	Eksplasjon i tunnel
42. Vær- eller føre begrenser tilgjengelighet til området				
43. Ulykker i avkjørsler		2	3	Fv. 520, utenfor planområdet
44. Ulykke med gående/syklende		2	3	Kryssing av Fv. 520. På skolevegen. Utenfor planområdet.
45. Andre ulykkespunkt		1	3	Anleggstrafikk
46. Trafikkavvikling				Krysskapasitet ved fv. 520 ok

5.4 Oppsummering av resultater

Analysen viser at det er ingen hendelser som medfører høy risiko i planområdet. Av de ulike hendelsene er det 9 hendelse som i analysen vises med middels risiko. Videre er det 6 punkt som har en risikovurdering innenfor de grønne feltene, dvs at risiko er lav.

RISIKOMATRISE					
Sannsynlighet	Konsekvens				
	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
4. Meget sannsynlig					
3. Sannsynlig	14. Kulturminne/-miljø – nyere tidskulturminner 26. landbruksjord bebygges	9. Sårbar Flora – gamle trær fjernes pga fjellsikring 40. rasfare ved utbygging			
2. Mindre sannsynlig		28. støv og støy: industri Nesøyra	1. Masseras / skred 43. Ulykker i avkjørsler 44. Ulykke med gående/syklende		
1. Lite sannsynlig		29. støv og støy: trafikk 33. forurenset grunn-potetål	45. Anleggstrafikk	15. området for lek – fall tunnelmunning 16. park rekreasjonsområde – fall tunnelmunning 18. Nestunnelen - skader ved anleggsarbeid	41. Ulykker med farlig gods. Eksplosjon i Nestunnelen

	Lav risiko
	Middels risiko
	Høy risiko

Rødt felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne ned til gul eller grønn sone.

Gult felt indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko.

Grønt felt indikerer akseptabel risiko.

ROS-analysen har ikke identifisert hendelser/situasjoner utgjør en høy risiko (rødt felt):

ROS-analysen har identifisert 9 hendelser/situasjoner utgjør en middels risiko (gult felt):

1. Masseskred / ras
9. Sårbar Flora – gamle trær fjernes pga fjellsikring
15. Området for lek – fall tunnelmunning
16. Park rekreasjonsområdet – fall tunnelmunning
18. Nestunnelen - skader ved anleggsarbeid

43. Ulykker i avkjørsler (Fv.520)

44. Ulykke med gående/syklende (ved Fv. 520)

40. Rasfare ved utbygging

41. Ulykker med farlig gods. Eksplosjon i Nestunnelen.

Gjennom planbestemmelsene er det lagt inn krav som gjør det mulig å redusere hendelser med middels risiko til akseptabel risiko.

Forhold knyttet til kryss med fv. 520 og Grønsdal vurderes i annet planarbeid.

Det skal presiseres at tiltak som reguleres av lover, forskrifter og regelverk må gjelde uansett hva ROS-analysen viser, f.eks. grunnforurensning, støy og luftforurensning.

6 Vedlegg

A – Referat oppstartsmøte 23.01.14

B1 – Plankart

B2 – Planbestemmelser

C1 – Varselbrev

C2 – Varselbrev utvidelse planområdet

C3 – Naboliste varselbrev

C4 – Adresseliste offentlige instanser

C5 – Naboliste varselbrev 2016

C6 – Adresseliste offentlige instanser 2016

D1-9 Merknader

D10-D14 Merknader etter 1.gangsbehandling

E – Skisse til teknisk plan

F – Illustrasjoner mulige bygningsvolum/soldiagram

G – Støyfaglig vurdering

H – Notat Skredfare

I – Luftvurdering

J - Ingeniørgeologisk vurdering

K - Notat trafikkvurdering

L - Temarapport naturmangfold

M – Sjekkliste reguleringsplan

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Teien
4208 SAUDASJØEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kurt Inge Nybru

Telefon: 915 23 026
E-post: kurt.nybru@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre