



**aktiv.**

Tomt på Bjørøy, 5177 BJØRØYHAMN

**Tomt med attraktiv og idyllisk beliggenhet på Bjørøy! Nærhet til sjø og natur. Ca. 20 min fra Bergen Sentrum.**



Daglig leder | Partner |

## Lars Waage

**Mobil** 926 93 119

**E-post** lars.waage@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 21 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 811 140,-  
**Selger:** Ann-Karin Martinussen

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 761.2 kvm  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 50, bnr. 465  
**Oppdragsnr.:** 1505250253

# Velkommen!

Velkommen til Bjørøy!

Området er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, med lite gjennomgangstrafikk og kort vei til sjøliv og friluftaktiviteter. Enten du liker å fiske, padle, gå turer i skog og mark – eller bare nyte roen – vil området gi deg muligheten til å leve tett på naturen uten å gi slipp på nærheten til byen.

Bergen sentrum nås enkelt på ca. 20 minutter med bil, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere. Det finnes også busstilbud i nærheten, med nærmeste holdeplass kun ca. 10-12 minutters gange fra boligen.

Tomten måler ca. 760 kvm og har en fin beliggenhet i et etablert boligområde.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	62

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

761.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtestørrelse er hentet fra matrikkel.

### **Beliggenhet**

Tomten ligger idyllisk til i rolige og naturskjønne omgivelser i Bjorøyhamn, helt vest i Øygarden kommune. Her bor du tett på sjøen, med vakker utsikt, frisk luft og flotte turområder rett utenfor døren – perfekt for deg som ønsker en fredelig og maritim livsstil, samtidig som du har god tilgjengelighet til sentrale tjenester og byliv.

Dagligvarebutikker og servicetilbud finner du i Mathopen, kun ca. 10 minutter unna med bil. For større handleturer ligger Vestkanten Storsenter bare ca. 15 minutters kjøring fra eiendommen, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kino og badeland.

Bergen sentrum nås enkelt på ca. 20 minutter med bil, noe som gjør området svært attraktivt for pendlere. Det finnes også busstilbud i nærheten, med nærmeste holdeplass kun ca. 10-12 minutters gange fra boligen (Bjørøy Kryss Kai). Herfra går det avganger via Loddefjord, med overgang til sentrum, og samlet reisetid med kollektivtransport til Bergen sentrum er rundt 1 time.

Området er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, med lite gjennomgangstrafikk og kort vei til sjøliv og friluftaktiviteter. Enten du liker å fiske, padle, gå turer i skog og mark – eller bare nyte roen – vil området gi deg muligheten til å leve tett på naturen uten å gi slipp på nærheten til byen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart.

### **Bebyggelsen**

Tomten er ikke bebygget.

## Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 790 000

### Omkostninger kjøper

790 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

19 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

21 140 (Omkostninger totalt)

38 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

40 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

811 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

828 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

830 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Tomten er ubebygget og det foreligger ikke kommunale avgifter.

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

De kommunale avgiftene vil inkludere vann, avløp og renovasjon.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden kommune.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 24 350 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 50, bruksnummer 465 i Øygarden kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4626/50/465:

04.11.1987 - Dokumentnr: 15174 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4626 Gnr:50 Bnr:1

20.11.2006 - Dokumentnr: 569772 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 368555 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1246 Gnr:50 Bnr:465

### **Vei, vann og avløp**

Privat vei.

Eiendommen er ikke tilknyttet vann eller avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNRF og boligbebyggelse.

PlanID: 124620130020

Plannavn: 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 18.06.2015

Delareal: 555 kvm

Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Delareal: 206 kvm

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Se vedlagt kommuneplan med bestemmelser. Interessenter oppfordres til å ta kontakt med Øygarden kommune ved spørsmål om oppføring av bolig.

Konferer megler.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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.

### **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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt vederlag kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Dronefoto

10 000 Kommunale opplysninger/Grunnpakke

14 000 Markedspakke

8 000 Oppgjørshonorar

15 000 Tilretteleggingsgebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utlegg.

**Ansvarlig megler**

Emil Hauger  
Eiendomsmegler | Partner  
emil.hauger@aktiv.no  
Tlf: 938 15 136

**Ansvarlig megler bistås av**

Lars Waage  
Daglig leder | Partner | Eiendomsmeglerfullmektig MNEF  
lars.waage@aktiv.no  
Tlf: 926 93 119

**Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795  
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

**Salgsoppgavedato**

30.04.2026

# Vedlegg

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 50, Bruksnr 465 **Kommune:** 4626 Øygarden

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tillegg	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	20.10.1987	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	761,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4626/50/465	0,0
Grensejustering	Forretning: 31.10.2006 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4626/50/465 4626/50/385	-191,2 191,2
Kart- og delingsforretning	Forretning: 20.10.1987 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4626/50/1 4626/50/465	-952,0 952,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Matrikelenheten har ikke registrert bygning.**



# Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 21.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	465	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	124620130020
<b>Navn</b>	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	18.06.2015
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf">https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 555 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 761 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H220_1 <b>KPStøy</b> Gul sone iht. T-1442
	<b>Delareal</b> 761 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H190_10 <b>KPSikring</b> Andre sikringssoner
	<b>Delareal</b> 206 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende



Øygarden kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 50/465  
Adresse:  
Utskriftsdato: 19.08.2025  
Målestokk: 1:2000





UTM-32





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

## Tegnforklaring



### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Parkering - nåværende


### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)*

-  Grønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende




### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

-  LNFR-areal - nåværende





### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Friluftsområde - nåværende





### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)*

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)*

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Detaljeringgrense
-  Forbudsgrense sjø

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

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende



Øygarden kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 50/465  
Adresse:  
Utskriftsdato: 19.08.2025  
Målestokk: 1:1000





UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

- Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*  
 Privat veg
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*  
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning

## DEL 4

### 9. Føresegner



## Klargjering av omgrep

**Arealdelen til kommuneplanen** kommuneplanen viser hovudtrekka av korleis areala i kommunen skal brukast og vernast, og kva som må takast omsyn til ved disponering av areala for å oppnå måla for den ønska samfunnsutviklinga.

Arealdelen omfattar arealkart, føresegner og planskildring med konsekvensutgreiing og risiko- og sårbaranalyse, jf. pbl. § 4-2, 2. ledd. Arealdelen til kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk jf. § 11-6, og vedteken plan skal leggjast til grunn for vidare planlegging og forvaltning, jf. § 1-5.

**Kommunedelplan** er ein kommuneplan for tema, sektorar eller geografiske delområder. Planen følgjer same lovverk som arealdelen til kommuneplanen.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastset bruk, vern og utforming av areal og fysiske miljø jf. pbl. § 12-1. Ein reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering (§ 12-2) eller detaljregulering (§ 12-3).

**Områderegulering** er ei form for arealplanlegging som kan utarbeidast av kommunen etter krav frå arealdelen til kommuneplanen, eller der kommunen finn det naudsynt for å kunna leggja til rette og setja rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging. Områderegulering kan også nyttast for å ta omsyn til verneinteresser

**Detaljregulering** er ein plan for bruk og vern av mindre område, og for utforming, bruk og vern av bygningar, utomhusareal og anlegg. Denne forma for planlegging vert nytta for å følgja opp og konkretisera overordna arealdisponering i arealdelen til kommuneplanen, kommunedelplanar eller i områdereguleringar.

**Konsekvensutgreiing (KU)** har som formål å få fram verknadane av ein plan eller eit tiltak som kan ha vesentlege konsekvensar for liv, helse, miljø, naturressursar og samfunn. Ei konsekvensutgreiing skal sikra at verknadane for dei nemnde tilhøva vert vurderte i planlegginga.

**Risiko- og sårbaranalyse (ROS-analyse).** Analysen skal leggja grunnlaget for å kunna førebyggja risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Dette gjeld både naturgjeven og menneskapt risiko og sårbarheit.

**Utbyggingsavtale** er ein avtale mellom kommune og grunneigar eller utbyggjar om privat utbygging og gjennomføring av ein vedteken plan, som pålegg private like store eller større plikter og/eller rettar enn plan- og bygningslova og andre regelverk elles ville tillate.

**Mindre tiltak** etter denne planen er tiltak som er i samsvar med pbl. §§ 20,3, jf. 20-1c, 20-4 og 20-5, og vass- og kloakkanlegg.

**Universell utforming** skal sikra god tilgjenge til bygg, anlegg og uteområde for heile befolkninga, inkludert personar som har særskilte utfordringar med rørsle og orientering i samfunnet. Kravet om universell utforming er i tråd med ein langsiktig nasjonal strategi for å tilføra omgjevnaden kvalitetar som er positive for alle innbyggjarar. Prinsippet om universell utforming skal ligga til grunn for all planlegging, noko som er nedfelt i formålsparagrafen i Plan og bygningslova § 1-1

**Den funksjonelle strandsona** er bestemt ut i frå skjønn, og står i direkte samspel med sjø når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle



strandsona. Den funksjonelle strandsona går gjennom ulike arealformål og gjeld som byggegrense mot sjø.

**Naust** er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og liknande. Naust skal ikkje vera innreia eller brukast til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

**Stadbunden næring** er bygningar og anlegg som er naudsynt å plassere på staden, av omsyn til drifta av primærnæringane, landbruk og fiske. Næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, inngår i landbruksomgrepet. Ved tvil om eit tiltak kjem inn under stadbunden næring skal føringane i Strategisk landbruksplan og gjeldande landbrukspolitikk leggast til grunn.

**Naudsynte tiltak i landbruket** er definert etter retteliar for Landbruk + T-1443:2005

**Utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd** skal normalt ha ein gjennomsnittleg avstand mellom husa på minst 50 meter. Samstundes vil det vera naturleg å bygga bustadhus i tun for å ta vare på landbruksareal og kulturlandskap i områda. Utbyggingsmønsteret i LNF-spreidd områda skal ikkje føra til ei nedbygging av landbruksjord, men vera ei styrt tilvekst som stimulerer til livskraftige grender. LNF-spreidd områda skal halda på uttrykket som eit landbruksområde, med enkeltvise bustader som bidreg til å framheva karakteren i landskapet.

**Vassdrag** er i vassressurslova § 3 definert som alt stillestående eller rennande overflatevatn med årsikker vassføring, med tilhøyrande botn og breidder inntil høgste vanlege flomvasstand. Sjølv om eit vassdrag på enkelte strekk renn under jorda vert dette rekna som vassdrag. Vasslaup utan årsikker vassføring vert rekna som vassdrag

dersom det skil seg tydeleg frå omjevnadane. Føresegnene knytt til vassdrag gjeld og for:

- Kunstige vasslaup med årsikker vassføring, med unntak av leidningar og tunnelar.
- Kunstige vassmagasin som står i direkte samband med grunnvatnet eller eit vassdrag

**Minste uteoppholdsareal (MUA)** er dei delar av tomta som ikkje er bygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til dette formålet.

**% BYA** er prosent bygd areal, og viser forholdet mellom bygd areal og ikkje bygd del av tomtearealet. Prosent bygd areal viser kvadratmeter av bakkeareal i prosent som er oppteken av bygningar, parkeringsareal, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken (jf. H-2300 – grad av utnytting).

**BRA** er summen av bruksarealet for alle bygningar og konstruksjonar, ope overbygd areal og parkeringsareal/bilsoppstillingsplassar på tomte. (jf. H-2300 – grad av utnytting).

**Utomhusplan** er ein plan i målestokk for den delen av tomte som ikkje er bygd ut og eventuelle fellesareal.

**Kulturminne** er fysiske spor etter menneskeleg aktivitet, som lokalitetar knytt til historiske hendingar, tru eller tradisjon.

**Kulturmiljø** er område med kulturminne sett saman i heilskap eller i ein større samanheng.

**Friluftsområde** er store ikkje regulerte område som vert omfatta av allemannsretten. Vanlege aktivitetar i områda er turliv, beite, jakt, fiske og fysisk aktivitet. I arealdelen til kommuneplanen er friluftsområda som vist som LNF-område.



**Friområde** er avgrensa område satt for spesiell tilrettelegging og opparbeiding for rekreasjon og opphald av allmenta. Bergen og omland friluftsråd samarbeider med kommunen om opparbeiding av desse områda.

**Nærturterreng** er turområde mindre enn 500 meter frå ein bustad, eller til ein grøn korridor som fører til eit turområde. Nærturterreng bør vera minst 200 dekar, og helst bør det vera mogleg å gå ein rundtur på omlag 2 km.

**Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg** er bygningar, anlegg eller område tilrettelagt og drifta av allmenne frivillige organisasjonar. Nærmiljøtiltak/nærmiljøanlegg er hovudsakleg lagt i tilknytning til bustad- og/eller andre opphaldsområde.

**Blå-grøn struktur** er ein samanhengande grønkorridor som strekkjer seg til sjø og vassdrag.

**Gangavstand** er i denne planen sett til 500 meter. I ein skilde søknader må det likevel nyttast skjønn for å vurdere kva som kjem inn under gangavstand.

**Støyfølsam bruk** vert rekna som bustad, skule, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbustad, kyrkje og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygningar med tilsvarande bruksformål, jf. T-1442.

**Universell utforming:** utforming av produkt, byggverk og uteområde som er i alminneleg bruk på ein slik måte at alle menneske skal kunna nytta dei på ein likestilt måte, så langt som råd er, utan spesielle tilpassingar eller hjelpemiddel.

**Vassverkseigar** har ansvar og mynde i samsvar med Drikkevannsforskriften. I Fjell kommune er FjellVAR vassverkseigar.

**Småbåthamn** vert i denne planen rekna som ei oppsamling av åtte eller fleire båtar. Båtar som ikkje ligg ved eit definert kaianlegg, men tett opp til ei definert småbåthamn eller på anna måte utgjer eit funksjonelt småbåtområde, vert også kategorisert som småbåthamn.

**Mjuka båtrafikantar** er bukarar av kano, kajakk, padlebrett og liknande.

**Rampe/båtopptrekk** er tiltak for sjøsetting av båtar frå land. Offentleg tilgjengelege ramper og båtopptrekk gjev innbyggjarane moglegheit til å bruke båt sjølv om dei ikkje har båtplass. Rampe og båtopptrekk kan også nyttast av mjuka båtrafikantar.

**Arbeidsplassintensiv næring** er verksemdar med mange tilsette pr. m<sup>2</sup> med golvareal, typisk kontorarbeidsplassar. Denne typar næring generer eit stor behov for persontransport.

**Arealkrevjande næring** er verksemdar med få tilsette, men har aktivitetar som krev store areal. Typiske næringar er industri, lager, engros, transport og logistikk. Desse næringane genererer lite persontransport.

**Rammeplan for vatn og avløp** skal gjennom ei planteikning visa eksisterande og planlagt vass- og avløpsløysing. Rammeplanen skal seia noko om prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flomveggar.

**Mobilitetsplan** Mobilitetsplan er i denne planen ei enkel skisse som viser intern transport i planområdet, og kva som er raskaste veg for gåande, syklande og køyrande, både internt og fram til nærmaste kollektivhaldeplass. Mobilitetsplanen skal i tillegg visa kor mykje transport tiltaka i planen generer.

**Soneinndeling i Fjell:** Kommunen er delt inn tre soner for å visa kva område som har differensiert utnyttingsgrad, krav til tal på parkeringsplassar og fortettingspotensiale av bustader før det vert stilt krav om reguleringsplan.



## Generelle føresegner, pbl. § 11-9

### 1. Plankrav

- a. Fleire byggeområde i planen er vist med gjennomføringssoner med krav om reguleringsplan, som detaljregulering eller områderegulering. I byggeområde med gjennomføringssoner (H810\_1-H810\_70) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.
- b. Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båt plassar er det krav om detaljregulering. Heimel pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.
- c. Tal på bustadeiningar det er tillate å bygga før det må utarbeidast reguleringsplan:

Område	Fortetting før det vert stilt krav om reguleringsplan
Sone 1	2
Sone 2	2
Sone 3	3

Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.

- d. Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealføremål og reguleringsplan dersom:

1. Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500 m<sup>2</sup>.
2. Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
3. Uteopphaldsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
4. Tiltak og utbygging ikkje er i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd. Kommunen kan ved behov krevja reguleringsplan ved frådelling eller oppføring av fleire tomter/einingar i LNF-spreidd.
5. Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.

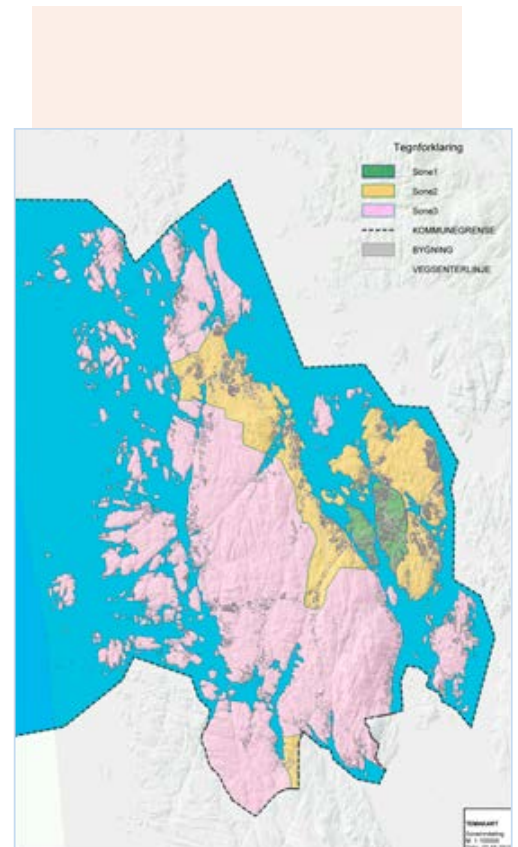
Heimel: pbl. §§ 11-9, nr.1 og 12-1, 3. ledd.

### 2. Rekkjefølgjekrav

- a. Byggeområde for bustad med gjennomføringssoner som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til skule. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4
- b. Byggeområde for bustad, næring, offentleg- og privat tenesteyting, idrettsanlegg og kombinerte formål med gjennomføringssoner som krev reguleringsplan kan ikkje byggjast ut før:
1. Det er bygd samanhengande fortau eller gang- og sykkelveg fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
  2. Det er sikra interne snarveggar til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau.
  3. Det er vurdert etablering av sykkelparkering, maksimalt 25 m frå nærmaste kollektivhaldeplass.
- Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.
- c. Detalj- og områderegulering skal sikra at bustader ikkje vert tekne i bruk før leikeplassar og fellesareal er ferdig opparbeidd, og ferdigstilt med leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 4.
- d. Tiltak skal ikkje setjast i gang før det er vurdert behov for infrastruktur som kommunaltekniske anlegg, straumforsyning, trafiksikker tilkomst for gåande, syklande og køyrande, tilstrekkelege grøntareal, gode snarveggar og tilkomst til nærturterreng. Kommunen kan krevje at tiltak ikkje vert tekne i bruk før slik infrastruktur er ferdigstilt. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 4.
- e. Sonene 810\_5, 9, 16, 23 og 42 har særskilte krav knytt til tid for gjennomføring. Sjå tabell i føresegn nr. 54.

### 3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

- a. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
1. Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1.ledd, bokstav c, f og i.
  2. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, her avgrensa til frittliggjande garasje og uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA.



3. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-5.

4. Vass- og kloakkanlegg.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4

#### 4. Krav til geologisk undersøking

- a. Skråningar brattare enn 30° med tilhøyrande utspringsområde er moglege fareområde for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 4.

#### 5. Dokumentasjon ved tiltak

- a. I område utan krav om regulering skal det ved søknad om oppføring av nye bustadeiningar dokumenterast at ROS (støy, flaum, steinsprang, brann o.l.), barn- og unges interesser, uteopphaldsareal, naturmangfald og kulturminne er ivareteke. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- b. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggst ved utomhusplan som viser korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrava (jf. pkt. 24 c og d) plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 5-6.
- c. Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1 skal det leggst ved naudsynte snitt, profiler eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profiler og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 3-7.
- d. Dersom tiltak med heimel i reguleringsplan etter pbl. § 12-11 ikkje er sett i gang 10 år etter at planen er vedteken, skal kommunen før vedtak om byggeløyve sjå til at planen er i samsvar med dagens krav. Tiltakshavar er ansvarleg for å skaffa opplysingar og dokumentasjon for kommunen si vurdering. Heimel: pbl. § 12-4, 5. ledd.

#### 6. Utbyggingsavtaler

- a. Ved utarbeiding av utbyggingsavtaler skal til ei kvar tid gjeldande retningsliner for utbyggingsavtaler og supplerande prinsippvedtak leggst til grunn. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 2.

#### 7. Krav til parkering

- a. Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- b. Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til nærmaste heile parkeringsplass. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- c. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m<sup>2</sup>. Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m<sup>2</sup>. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til nærmaste heile parkeringsplass) skal utformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudinnang. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- e. Ved etablering av parkeringsareal og -anlegg for meir enn 10 bilar skal det setjast av eigne parkeringsplassar med ladestasjon for elbilar. Parkeringsplassar for elbilar er del av min. og maks. krav til parkering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Særskilte føresegner for sykkelparkering:
1. I bustadområde skal sykkelparkering leggst til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den einsskild bustadeininga.

2. Det skal vera mogleg å låsa fast sykklar.
  3. Parkeringsplassar for sykkel skal etablerast i tilknytning til inngangsparti, og vera opparbeida før bygningar vert teken i bruk.
  4. Sykkelparkering knytt til kollektivhaldeplass skal ligga maksimalt 25 m frå haldeplassen.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

#### 8. Mobilitetsplan

- a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m<sup>2</sup> BRA og ved etablering av offentlege og private verksemdar med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklande og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

#### 9. Veg og samferdsle

- a. Ved opparbeiding av vegar, gater og møteplassar skal:
    1. Eksisterande tilkomstveggar nyttast der det er mogleg.
    2. Dei tilpassast landskapet, med minst mogleg terreng-inngrep.
    3. Det sikrast trafikksikker og allmenn tilgang til nær-maste fellesareal, friluftsareal, friluftsområde, bustad-område, skule, barnehage og anna offentleg og privat service sikrast.
    4. Areal til grøfter, drenering, siktsoner og til lagring av snø skal høyra til vegarealet, og ikkje leggst i tomteareala.
    5. Det gjerast ei vurdering av trafikksituasjonen med tanke på sanering av farlege eller potensielt farlege avkøyrslar. Talet på avkøyrslar til offentleg veg skal haldast på eit minimum.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

Type bustad	Sone 1		Sone 2		Sone 3	
	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil
Minstekrav til parkering pr. bustadeining:						
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	2	-	2	-	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar <sup>Y</sup>	1,5	1,5	1,5	1,5	1	2
Bustadeiningar under 65m <sup>2</sup>	1	0,8	1	0,8	1	1

Type næring og tenesteyting <sup>X og Y</sup>	P-plassar pr.:	Sone 1-3	
Verksemdar:		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m <sup>2</sup> (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m <sup>2</sup> (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m <sup>2</sup> (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overnatting	50 m <sup>2</sup>	0,5	0,6 - 1
<b>Tenesteyting:</b>			
Helseinstitusjonar og skule/barnehage	Årsverk	0,5	0,5 - 1
Idrettsanlegg og forsamlingslokale	10 personar	2	3 - 6

Andre bygg og tiltak	P-plassar pr.:	Sone 1-3	
		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Fritidsbustad	Brukseining	-	1 - 1
Naust med eige bnr./seksjons nr. – gjeld berre for reguleringsplanar	Brukseining	-	1 - 1
Fellesnaust	Brukarar	0,2	0 - 0,5
Småbåthamn med 20 eller fleire båtplassar	10 båtplassar	2	4 - 7

<sup>X</sup> Dersom mobilitetsplan viser ei tilfredsstillande løysing for parkering, kan tal på parkeringsplassar fråvikast i reguleringsplan.

<sup>Y</sup> Det skal byggast garasjesanlegg/overbygd parkering dersom parkeringsarealet krev meir enn 30% av eigeiendommen.

#### 10. Byggegrense mot veg

- a. Til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkjøringar og byggegrenser på riks- og fylkesvegar i Hordaland skal leggast til grunn for all utbygging. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og nr. 5.

#### 11. Gang-sykkelvegar og fortau

- a. Det skal planleggast for eit samanhengande sykkelvegnett for å oppnå og gode løysingar for infrastruktur. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- b. Gang- og sykkelvegnettet skal planleggast med fokus på rask og enkel framkomst, med minst mogleg høgdeforskjellar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Gang- og sykkelvegar skal i størst mogleg grad etablerast som snarvegar, uavhengig av plassering av køyrevegar/hovudvegar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering ved alle store kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og andre viktige målpunkt. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

#### 12. Teknisk infrastruktur

- a. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsanlegg i byggeområde skal leggast til grunnen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Kraft- og teleliner skal der det er mogleg leggast i jordkabel i samband med bygge- og anleggstiltak. Heimel: pbl. § 11-10 nr 6.
- c. Antennemaster og anlegg for mobilt kommunikasjonsnett skal ikkje plasserast i friområde, strandsona og verna naturområde eller ved verna bygningar/bygningsmiljø. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7.

#### 13. Vatn og avlaup

- a. Tiltak som skal knytast til privat eller offentleg vatn- og avløpsanlegg skal ha godkjent rammeplan for vatn og avløp. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassfor-

syning, og at avløpsanlegga tilfredsstillir FjellVAR/kommunen sine krav til bortleing og reinsing.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

- b. Utbygging av vatn- og avløpsnett skal utførast etter gjeldande VA-norm og vera i tråd med Kommunedelplan for vassforsyning og avløp/vassmiljø 2011-2022. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, særskilt med omsyn til brannsløkking. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

#### 14. Overvatn

- a. Ein plan for handtering av overvatn og flaum skal løysast i reguleringsplan. I område utan reguleringsplan, og der overvatn ikkje er løyst gjennom reguleringsplan, skal plan for overvatn og flaum løysast i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- b. Plan for overvasshandtering og flaum skal ivareta krav og prioriteringar som kjem fram i kommunen si VA-norm og retningsliner for overvasshandtering. Plan for handtering av overvatn og flaum skal visa endringar i avrenningsmønster, flaumvegar, vurdering av ureiningsnivå i overvatn, krav til vasskvalitet, krav til løysingar for overvass-handtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvasstiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- d. I byggesaker skal ansvarsrett for overvasshandtering (prosjektering og utføring) gå fram av ein slik plan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

#### 15. Støy

- a. Til ei kvar tid gjeldande statleg *Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging* (RBSA) skal gjelda for all utbygging. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- b. I raud støysone (jf. RBSA) er det ikkje tillate å føra opp bygningar til støyfølsam bruk. Dette gjeld ikkje for tiltak på eksisterande bygningar, så lenge tiltaket ikkje fører til auke i talet på bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- c. I gul støysone (jf. RBSA) skal det utarbeidast ei støyfagleg utgreiing for å vurdere om området kan byggast ut til støyfølsam bruk. Denne utgreiinga må dokumentera at gjeldande krav er tilfredsstillt, jf. RBSA. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.
- d. Dersom gjeldande reguleringsplan ligg i gul støysone, skal behovet for å gjennomføra ei ny regulering vurderast. Avbøtande tiltak, slik at bygg til støyfølsam bruk vert oppført etter gjeldande regelverk, skal gjennomførast. Heimel: pbl. § 11-9, nr 6.

#### 16. Barn og unges interesser

- a. Statlege, regionale og kommunale planar/retningsliner/forskrifter som gjeld born og unge sine interesser i planlegging skal leggast til grunn for byggetiltak og reguleringsplanar. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 3- 8.
- b. Ein føresetnad for å kunna omdisponera areal som er i bruk av born og unge, er å samtidig sikra erstatningsareal i nærområdet. Erstatningsarealet skal ha god og trygg tilgjenge/tilkomst, tilsvarande storleik, kvalitetar og kunna nyttast til same bruk. Heimel: pbl. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.

#### 17. Universell utforming

- a. I alle reguleringsplanar skal det gjerast greie for universell utforming, både internt i planområdet, men også opp mot tilgrensande område. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8.

### 18. Estetikk og landskap

- a. Byggehøgder skal underordnast landskapet på ein slik måte at bygningar ikkje bryt med horisontlinjer (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurransse med andre markerte landskapstrekk. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Det skal leggast vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert veg-anlegg. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samanheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- c. Tiltak skal i hovudsak ikkje føra til vesentleg endring av eksisterande terreng og landskap. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- d. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- e. Flatesprengde tomter eller skjemmaende terrassering av landskapet skal unngåast som langt som råd. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Det er ikkje tillate å bygga opp eller sprenga flatt terreng for å unngå sokkeletasje/underetasje på skrånande tomter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I bratte område skal bygningstypar tilpassast terrenget. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avtrappast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- j. Byggegrense i reguleringsplanar skal fastsetast ut i frå terreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- k. Plan for massebalanse skal løysast gjennom reguleringsplanar og i byggesøknad. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

### 19. Kulturminne og kulturmiljø

- a. I all arealplanlegging skal kulturminne og kulturmiljø dokumenterast, og det skal visast til korleis ein har søkt å ivareta dette gjennom tiltak i planen. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 7.
- b. Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø, og andre kulturminne (som til dømes sjøbruksmiljø) skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar og setjast i stand. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.
- c. Gamle ferdselsveggar, steingardar, grensesteinar og liknande skal ikkje byggast ned eller fjernast, men bevarast som historiefortellande element for ettertida. Heimel pbl. § 11-9 nr. 7.

### 20. Naturverdiar

- a. I planlegging og utbygging av område med naturverdiar skal vegetasjon, bekkar, våtmark og terrengformasjonar takast vare på som grønne drag i landskapet. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal koma fram av søknad/reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

### 21. Friluftsliv

- a. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur og nærturterreng. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6.
- b. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 8.

### 22. Klima og energi

- a. I byggeområda skal klimavenlege bygg vurderast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3.
- b. Lokalisering og utforming av eit byggeområde skal ta omsyn til energibruk, og bruk av alternative fornybare energikjelder skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- c. Risiko/sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand,

straumforhold o.l. skal vurderast ved oppføring av tiltak. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

- d. Ved utbygging i strandsona må tilbaketrekking av tiltak vurderast for at byggehøgda i overkant av golv i 1. etg. ikkje skal vere lågare enn 2,5 m.o.h. Heimel: pbl. §§ 4-3 og 11-9 nr. 6.

### 23. Byggegrense langs sjø og vassdrag

- a. Funksjonell strandsona er byggegrense mot sjø. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsliv/friområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- b. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggegrense i naustformåla, og i småbåtformåla på land. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- c. Byggegrensa mot vassdrag er 30 meter. Denne byggegrensa gjeld ikkje for naudsynte tiltak i landbruket eller tiltak i tilknytning til allmenta si bruk av strandsona som grønstruktur og friluftsliv/friområde. Heimel: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.

## Bygg og anlegg, pbl. § 11-7 nr. 1

### 24. Bustad

- a. Formålet gjeld byggeområde for bustader med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Krav til maksimal BYA og minste uteoppfallsareal (MUA):

Område	% BYA ved regulering <sup>x</sup>	% BYA i område utan RP <sup>y</sup>	MUA pr. bustadeining
Sone 1	50%	25	100 m <sup>2</sup> <sup>z</sup>
Sone 2	40%	20	100 m <sup>2</sup> <sup>z</sup>
Sone 3	25%	20	200 m <sup>2</sup>

<sup>x</sup> % BYA er rettleiande ved regulering av planområdet, og er satt for området totalt sett.

<sup>y</sup> RP står for reguleringsplan

<sup>z</sup> MUA pr. bustadeininga kan vurderast til minimum 50 m<sup>2</sup> dersom bustaden er under 65 m<sup>2</sup>.

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

- c. Kvalitetskrav til minste uteoppfallsareal (MUA):
1. Areal skal ha ei solrik plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
  2. Areal skal ha eit utandørs støynivå i tråd med gjeldande støyforskrift.
  3. Areal skal ha ei universell utforming i samsvar med forskrifter gjeve av departementet (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta).
  4. Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde, areal brattare enn 1:3 og ikkje allment tilgjengeleg areal skal ikkje reknast som ein del av MUA.
  5. Terrassar, takterrassar, altanar o.l. skal ikkje reknast med som MUA.
- Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- d. Kvalitetskrav til leike- og uteoppfallsareal:
1. Gode areal for barn og unge skal vektleggast.
  2. I reguleringsplanar skal areal til leike- og uteoppfallsareal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
  3. Leike – og uteoppfallsareal skal så langt råd er vera del av ein samanhengande grønstruktur og bindast saman gjennom fortau/gang- og sykkelveggar.
  4. Desse areala skal ha trafiksikker plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
  5. I reguleringsplanar skal det leggast ved sol- og skyggediagram som viser både sol på området før og etter utbygging for kl. 1500 ved vårjamdøgn og kl. 1800 ved sommarsolverv, og ev. andre tidspunkt etter behov. For begge desse tidspunkta skal det være sol på minimum 50 % av leike- og uteoppfallsareala.
  6. Areal skal ha universell utforming og tilkomst i samsvar med gjeldande forskrift (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta). Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
  7. Felles leike – og uteoppfallsareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for bustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr.5.
- f. Særegne kvalitetar knytt til natur, vegetasjon, terreng og landskap, som t.d. naturlege akebakkar og klatretre skal ivaretakast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- g. Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luftrom. Heimel: Pbl. § 11-9 nr 5-6.
- h. Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på eigen tomt. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- i. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljøtiltak som grendehus eller andre typar møteplassar, skal reguleringsplanen setje av areal til eit slikt formål og sikra opparbeiding av tiltaket. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- k. Bustadsosial utbyggingspolitikk skal vera tema i alle reguleringsplaner. Varierte bustader med omsyn til storleik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- l. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
1. FO\_14 – Morlandsto: Utbygging skal ikkje vera til hinder for bruk og utvikling av nærmiljøtiltak/grendehus. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

### 25. Fritidsbustader

- a. Formålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhørende tekniske anlegg, uthus og anna fellesareal. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Fortetting med fritidsbustader er tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- c. På bygd eigedom i område for fritidsbustad er tilbygg og mindre tiltak, med unntak av garasje tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- d. Pr. eigedom kan det byggjast ein fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 110 m<sup>2</sup>. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- e. Eksisterande fritidsbustad kan utvidast til eit samla totalt BRA på inntil 110 m<sup>2</sup>. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Det er ikkje tillate med terrassar og rekkverk som gjev ein dominerande visuell verknad. Heimel pbl. § 11-9 nr 6.
- g. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. fritidsbustad, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- h. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for fritidsbustad. Heimel pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr 5.
- i. I område for fritidsbustader skal ei sone langs strandlinja på minst 25 meter sikrast for allmenne interesser, utan tiltak av privatiserande karakter. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

## 26. Nærings

- a. Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
- c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast omgjevnadene. Ubygde delar av tomta skal ha ei tiltalende form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelveg, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadene. Ved innhegning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- e. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre negative konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- f. Det skal etablerast grøne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireducerande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- h. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

## 27. Fritids- og turistformål

- a. Formålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reiselivsverksemdar. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.
- b. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.
  2. FO\_12 - Algørøy: Det skal ikkje byggast køyreveg, men opnast for landbruksveg. Tiltak skal ikkje hindre ferdsel til friluftsområde.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

## 28. Offentleg eller privat tenesteyting

- a. Formålet gjeld område for privat eller offentlig tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig ekspansjon og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- d. Skular, barnehagar og institusjonar skal ikkje lokaliserast i tilknytning til verksemdar som kan generere tungtrafikk, støy, støv/forureining eller som på anna vis er ein uheldig faktor for barna/brukarane. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- e. Ved etablering av skular, barnehagar og institusjonar skal delar av naturterreng ivaretakast for opphald og lek. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- f. Særskilte føresegner for føresegnområde:

1. FO\_2 - Misje: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
2. FO\_7 - Ekerhovda: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
3. FO\_10 - Skålvika: Vurdera behov for utviding av skule og styrka nærmiljøtiltak.
4. FO\_11 - Algrøyna: Vurdera behov for å styrka nærmiljøtiltak.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

### 29. Idrettsanlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Nye tiltak skal ikkje hindre framtidig og heilskapleg utbygging av tenestetilbod. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Ved lokalisering av parkeringsplassar må det gjerast særskilte vurderingar av tilhøva for mjuke trafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Ved etablering av tiltak skal det sikrast snarvegar frå området og fram til nærmaste nærturterreng, kollektivhaldeplass og gang- og sykkelveg/fortau. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- e. Ved etablering av idrettsanlegg skal delar av naturterreng ivaretakast for opphald og lek. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

### 30. Naust - Andre typar bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Naust er uthus for oppbevaring av båtar og utstyr for bruk av båt og fiskereiskap. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- c. Naust skal i hovudregel vera på inntil 40 m<sup>2</sup> BRA, med ein etasje og ei mønehøgde maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Med omsyn til estetikk og for å skapa variasjon i eit

naustmiljø, vert det opna for eit avvik i storleiken på naust med inntil 20% (av 40m<sup>2</sup> BRA). Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.

- e. Fellesnaust skal ha tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Reguleringsplan og byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- h. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. naust, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
  1. Utforming, estetikk og landskap: Fargebruk og materialbruk i murar, kledning, dører, vindauge og tak skal bidra til vidareutvikling av den tradisjonelle byggeskikken.
  2. Naust skal oppførast som separate einingar. For å unngå eit samanhengande fasadeuttrykk, skal det vurderast om nausta kan forskyvast eller saksast i frå kvarandre. Fasaden skal brytast opp med intern variasjon gjennom storleik, breidde eller høgde.
  3. Det skal vere mogleg for ålmenta å ferdast i naustområda, enten framfor, bakom eller mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate med gjerde/ levegg eller andre stengslar. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
  4. Lokalisering og utforming av tiltak skal ikkje utløyse store, irreversible terrenginngrep. Bygg skal vera best mogleg tilpassa tradisjonelle naust i området.
  5. Etablering av naust, kai, molo, flytebrygge eller andre tiltak i sjø og strandsone skal ikkje gje vesentlege

verknader for miljø og samfunn.

6. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.
7. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbeholdar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.
- i. Naustområda Storesund og Landro representerer viktige kulturmiljø, sjå føresegner [59 a. og b.](#) Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- j. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_1 - Kallestad: Utbygginga skal ikkje stenga tilgjenge til sjø
  2. FO\_4 - Sekkingstad: Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi. Kulturmiljø skal vurderast før det vert iverksett tiltak.
  3. FO\_5 - Misje: Det kan oppførast maksimalt 3 naust i formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel.
  4. FO\_8 - Kolltveit: Det er ikkje tillate med veg fram til formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel og fiske. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.
  5. FO\_16 - Algrøyna: Det vert ikkje opna for nye køyrevegar til nye naust i formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6.

### 31. Kombinert formål for bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld ulike kombinasjonar av bustad, næring, offentleg privat tenesteyting og naust. Føresegnene for desse formåla gjeld for dei ulike kombinasjonane. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

- b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringszone H810\_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringszone H810\_35 og H810\_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- d. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810\_37 er ein kombinasjon av bustad, naust, næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- e. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810\_38 er ein kombinasjon av næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- f. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Føresegnsområde 3. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentleg og privat tenesteyting. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_3 – Syltøyna: Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. § 11-7 nr. 2

### 32. Veg

- a. Formålet gjeld eksisterande og framtidige offentlege vegar, gang- og sykkelveggar og fortau. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

### 33. Farlei

- a. Hovudleier og bi-leier er vist i plankartet som linesymbol – farlei, i samsvar med Kystverket sine registreringar og farleiforskrifta. Linja er ikkje ei definert avgrensing av omfanget på farleia. Kva arealbehov sjøtrafikken har varierer ut frå trafikkbilete, utforming av farvatnet, natt- og dagseilas, og værforhold. Heimel: pbl. § 11-7 nr 6.

### 34. Hamn

- a. Formålet gjeld private og offentlege hamner. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- b. For å sikra tilgang til beredskapsbåtar skal ein del av hamna ha ei høgd som gjer det mogleg for mindre båtar å leggja til. Heimel: pbl. §§ 11-1 nr 2 og 11-9 nr. 5.
- c. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 5.
- d. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_15 – Ågotnes: Det er tillate med opplag av petroleumsinstallasjonar og liknande.

Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.

### 35. Parkering

- a. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknytting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-7 nr 2.
- b. Før etablering av parkeringsplassar skal det vurderast om området er hensiktsmessig plassert ut i frå terreng, landskap og tilkomst til utfartsområde, friluftsområde,

- badeplassar o.l. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- c. Ved etablering av fleire enn 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering i tilknytting til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

## Grønstruktur, pbl. § 11-7 nr. 3

### 36. Friområde

- a. Formålet gjeld område for grønstruktur – friområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- b. Tiltak som fremjar friluftslivet er tillate. Desse tiltaka må ha allmenn tilgang og bruksrett. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.
- c. Det skal takast særleg omsyn til lokalt friluftsliv. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.

### 37. Turdrag

- a. Turdrag er retningsgivande for framtidige offentleg tilgjengeleg turveg, med standard frå enkel tursti opp til opparbeida gang- og sykkelveg. Heimel: pbl. § 11-7 nr 3.

## Landbruks-, natur- og friluftsområde, pbl. 11-7 nr. 5

### 38. Felles føresegner

- a. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller forstyrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- b. Nye tiltak skal koplast til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsle utbetrast før det kan gjevast løyve til nye bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Det skal ikkje utførast tiltak på dyrka eller dyrkbar mark. Dette gjeld også for tilkomstveg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.

### 39. Landbruks-, natur og friluftsområde

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sine ressursar. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav a.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
  1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
  2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
  3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
  4. Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.
- d. Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet. Ved plassering skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

- e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.
- f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250 m<sup>2</sup> per bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  1. FO\_13 - Våge: Naudsynte tiltak for etablering av avløpsreinseanlegg er tillate.Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.

### 40. Landbruks-, natur og friluftsområde der spreidd bustadbygging er tillate

- a. Formålet gjeld landbruks-, natur- og friluftsområde med spreidd bustadbygging og tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar og parkering. Heimel: pbl. § 11-7 nr 5, bokstav b.
- b. Funksjonell strandsone er byggegrense. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- c. Bustadtypen innanfor LNF-spreidd skal vera bustadhus med inntil to bustadeiningar. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Ei byggekvote vert utløyst ved frådelling av ei ny bustadtomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggekvote. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- e. På bygd bustadeigedom kan følgjande tiltak tillatast i tilknytning til tunet (Område lenger vekk enn 25 meter frå bustadhuset er ikkje å rekne som del av tunet):
  1. Tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c.
  2. Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6.
  3. Etablering av vass og kloakkanlegg.
  4. Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2.

f. Maksimal utnytting i LNF-spreidd:

1. Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20% . Bygg i tilknytning til landbruk er ikkje inkludert i utrekning av BYA.
2. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining.
3. Etter utbygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 250 m<sup>2</sup> pr. bustadeining.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Ved fradeling skal tomter vera minst 1000 m<sup>2</sup>.  
Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- h. LNF-spreidd formåla på Syltøyna og Turøyna har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne, særleg steinalderbuplassar. Søknad om tiltak i areal utanfor tunet (dvs. meir enn 25 m frå bustadhus) i desse områda skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (KML § 9).
- i. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor:  
Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2

Stadnamn	Føresegnområde	Bustadeiningar 2014-2026
Nordre Fjell (Turøyna, Misje, Solsvika, Landro og Vindenes)	A	31
Sekkingstad og Skålvika	B	12
Øyane i Vest (Algrøyna, Langøyna, Lokøyna, Syltøyna)	C	15
Midtre Fjell (Skoge, Åse, Ulveseth, Tveita, Bratten, Nordvika, Nese, Ekren og Fjell)	D	30
Søre Fjell (Kallestad, Trengereid, Dala, Tellnes og Haganes)	E	20
Lie og Ekerhovda	F	30
Fjæreide og Morland	G	8
Geitanger	H*	1

\*Krev dokumentasjon på rett til parkeringsplass på Sotra eller Lillesotra.

## Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner, pbl. § 11-7 nr. 6

### 41. Felles føresegner

- a. Ved etablering av tiltak i sjøformåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsle og tryggleik i sjø. Kommunen kan krevje risiko- og sårbarheitsanalyse. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 6.

### 42. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

- a. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Det kan vurderast unntak for fortøyning av anlegg for akvakultur eller utlegging av sjøleidningar for vatn, av løp, varmpumper, straum- og telenett. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 11-11 nr. 3.
- c. Framfor område som opnar for naustbygging på land kan det leggjast til rette for båt plassar, men maks. ein pr. naust. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. For å unngå at heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/brygger/utliggjarar, bør tiltaka samordnast med felles søknad om tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- e. Nye kaiar, brygge og utliggjarar må sjåast i samheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båt plass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- f. Brygger og kaiar skal etablerast utan store, irreversible terrenginngrep eller store utfyllingar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. Strandsona skal vera tilgjengeleg for allmenta. Heimel:

pbl. § 11-11 nr. 5.

### 43. Småbåthamn

- a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Fellesnaust med tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon er tillate.
- c. Parkering skal ikkje leggjast til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5.
- d. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båttrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Rampe/båtopptrekk er tillate innanfor formålet småbåthamn. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Nye kaiar, brygger og utliggjarar må sjåast i samheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båt plass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- g. Tiltak i sjø skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/brygger/utliggjarar. Tiltaka skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdsle langs og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- i. Tømmestasjon for båtar og bustadilar er tillate på bakgrunn av eit dokumentert behov, og ved passande lokalisering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- j. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 6.
- k. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO\_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina

er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.

### 44. Ferdsle

- a. Føremålet viser farvatnet som ferdsleåre. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

### 45. Friluftsområde

- a. Formålet er generelt friluftsområde i sjø og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv og fiske, ferdsle er ikkje tillate, inkludert flytebrygger og kaianlegg. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- c. På bade plassar skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. § 20-3, jf. § 20-1 inngå i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise plassering, planeringshøgder og terrenghandsaming. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

### 46. Naturområde

- a. Formålet skal sikra naturverdiane og bevare områda for framtida. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6

### 47. Akvakultur

- a. Formålet er akvakulturområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- b. Fortøyningar av anlegg skal leggjast innanfor formålet. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
- c. Tiltak som kan hindra eller forstyrre akvakulturverksemd, skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Akvakulturanlegg/marinbiologisk produksjon i overflata

skal ikkje lokalisert nærare enn 200 meter frå sikra sjøfuglområde, friluftsområde, badeplassar og særleg verneverdige kultur og sjøbruksmiljø. Anlegg skal ikkje hindra eller sperre tradisjonelle ferdselsårer for småbåttrafikk. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3.

- e. Søknader om tiltak/ingrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Kommunen kan etter eige skjøn krevja reguleringsplan, om tiltaket sin art eller omfang krev nærare retningslinjer/føresegner. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- g. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgevrne interesser som gjeld fiske. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakkutslepp, skjelsandopptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Særskilte føresegner for føresegnområde:
  - 1. FO\_15: I akvakulturområdet i Nordvika skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

#### 48. Fiske

- a. Formålet er fiske, kaste og låssettingsplass, og gyteområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tiltak som kan hindra fiske, kaste og låssetting, og gyting skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- c. Søknader om tiltak/ingrep på eller i nærleiken av områda, skal leggast fram for fiskeridirektoratet for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. I nærleiken av/i fiskeområda må det visast særleg

varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse naturgevrne områda, t.d. større kloakkutslepp, tiltak som kan hindre/ redusere tilkomsten til området. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 3.

#### 49. Råstoffutvinning

- a. Formålet er område for uttak av skjelsand. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.

#### 50. Kombinert formål i sjø - Ågotnes

- a. Formålet gjeld kombinasjon av ferdsel og fiske. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6.
- b. Tråling er avgrensa til tider der sjøarealet ikkje er i bruk som riggområde, med føresetnad om at området ikkje vert nytta til langtidslagring av rigg. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- c. Varslingsrutinar knytt til bruk av området til rigg og tråling skal sikre uønskte hendingar. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
- d. Kablar, røyr og annan infrastruktur som vert lagt ut i felta kan vera til hinder for tråling, og feltet vert mindre eigna eller øydelagt. Søknad om tiltak/ingrep/utslepp på/i trålfelt skal leggast fram for Fiskeridirektoratet region Vest for uttale før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.

## Omsynssoner, pbl. § 11-8

### 51. Faresone -Høgspent

- a. Innenfor sonene H370\_1 – H370\_9 høgspenningsanlegg skal plassering av bygningar følgja krava etter regelverket som kjem inn under EI-tilsynslova.  
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

### 52. Faresone -Flystøy

- a. Sonene H220\_1 –H220\_3 er gul flystøysoner etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innenfor sonene H220\_1 –H220\_3 kan oppføring av støyfølsame bygningar vurderast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om oppføring av støyfølsame bygg og nye bustadeiningar (inkl. bruksendring) skal avbøtande tiltak (støysolering/støyskjerming) dokumenterast. Naudsynte avbøtande tiltak skal vera gjennomfør før det kan gjevast ferdigattest. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- c. For godkjente reguleringsplanar vist med detaljeringsone H900\_60- H900\_63, H900\_65, H900\_67 og H900\_84. skal areal og transportplanlegging særskilt vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysone. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

### 53. Faresone – Steinsprang

- a. Sonene 310\_1 viser aktsemdsomsråde der det må gjerast nærmare undersøkingar om det er reell fare for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksendring) innanfor desse områda, må det gjennomførast ei geologisk undersøking. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav a og 11-9 nr.4.

### 54. Gjennomføringssone

- a. For områda med gjennomføringssone H810\_1 – H810\_70 er det krav om samla reguleringsplan. Særskilte føresegner og rekkjefølgjekrav for områda er vist i tabellen på neste side. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 og 8.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_1	Møvika	- Samanhengande grønstruktur. - Skal ikkje bygga att tilkomst til friområdet i vest.	
H810_2	Bjørøyna	- Heile planområdet skal sjåast i samheng. - Vestrepollen skal vurderast som tilrettelagt badeplass. - Grønstruktur og allmenn tilgjenge til sjø og badeplass skal sikrast. - Vurdere tiltak for sjøsetting av småbåtar.	- Heilskapleg løysing for veg og parkering. Tilrettelagt badeplass og friområde. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_3	Trengereid	- Eksisterande avkjørsle skal nyttast som tilkomst. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på redusera fjernverknad.	- Snarveg mot Stemmegarden (planID 20110011)
H810_4	Lokøyna	- Vurdera samlokalisering og etablering av fellesnaust, for å gjera strandsona mest mogleg tilgjengeleg. - Parkering må leggjast utanfor formålet.	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_5	Spjeld	- Kan ikkje regulerast før i siste del av planperioden (2020-2026) og før ny Rv 555 (Sotrasambandet) er etablert. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Parkeringsplass knytt til friluftsområdet. - Tilgang til friluftsområde, nærturterreng og Nordsjøløypa . - Vurder ei intern utbyggingstakt. - Finna ny og eigna tilkomst til planområdet.	- Snarveg til/gjennom eksisterande bustadområdet. - Parkering for turgåarar.
H810_6	Spjeld	- Fellesinteresser i området. - Grønstruktur og allmenn tilgang til sjø.	- Parkeringsplass i tilknytning til grendehus, tur-område og småbåthamn.
H810_7	Morlandstø	- Eksisterande snarveg/sti skal ivaretakast.	
H810_8	Møvika	- Utvikling av området skal ikkje hindre tilkomst for eksisterande fritidsbustad i sørvest. - Vindanalyse	- Friluftsområdet skal tilretteleggast og vere tilgjengeleg for allmenta.
H810_9	Knappskog	- Støy- og landskapsanalyse som grunnlag for reguleringsplan.	- Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv 561 er vedteken.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_10	Liaskjæret	- H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygginga må ta omsyn til det gamle sjøbruksmiljøet, og bevare landskap, svaberg og bygningsmiljø. - Utylling og kaifront er ikkje tillate.	
H810_11	Liaskjæret	- H810_10 og 11 skal sjåast i samanheng. - Utbygging må ta omsyn til landskap og det gamle sjøbruksmiljøet. - Kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området.	
H810_12	Oksen	- Vurdere gjestehem	
H810_13	Landro	- Tilpassing til historisk sjøbruksmiljø (sjøbruksmiljø A). - Parkering må leggast utanfor formålet.	- Parkeringsplass. - Sikre allmenn tilgjenge til sjø.
H810_14	Valen	- Utvikling av området skal ta omsyn til passasje frå til naturområde i vest (blå-grøn korridor). - Naust skal berre oppførast i form av fellestiltak.	- Bølgjebrytar
H810_15	Brattholmen/ Snekkevik	- Samanhengande og gjennomgåande grønstruktur.	
H810_16	Ebbesvika		- Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011).
H810_17	Møvika	- Grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka. - Vindanalyse	
H810_18	Møvika	- Samanhengande grønstruktur frå sør til nord. - Vindanalyse	
H810_19	Landro	- Behovsanalyse knytt til båt plassar før oppstart av regulering.	
H810_20	Bjørøyna	- Nye naust skal koma som fellestiltak. - Samordning av flytebrygger. - Ta vare på eksisterande stiar i området.	- Sikra ein gjennomgåande gangveg/sti som koplar området mot strandsona, frå sør til nord. - Etablere tilkomst til friområda i sør og nord.
H810_21	Bjørøyna	- Trafikksikring og trygg skuleveg.	
H810_22	Bjørøyna	- Trafikksikring og trygg skuleveg.	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_23	Ebbesvika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ta vare på grønt drag med natur og kulturlandskap med høg verdi.</li> <li>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på å redusera fjernverknad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011).</li> <li>- Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet.</li> </ul>
H810_24	Snekkevik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.</li> </ul>
H810_25	Straume		
H810_26	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omsyn til Bjørkedalenvassdraget.</li> <li>- Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring.</li> </ul>	
H810_27	Knarrevik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne.</li> </ul>	
H810_28	Gamle Knappskog skule	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ikkje bygge att tilkomst til turveg</li> </ul>	
H810_29	Solsvik (rest av solplassen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad.</li> </ul>	
H810_30	Gangstøgarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/forsamlingslokale).</li> </ul>	
H810_33	Eide	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav om områderegulering.</li> <li>- Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.</li> <li>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.</li> <li>- Planarbeidet skal vurdere lokalisering av hamn.</li> <li>- Tema som må vurderast særskilt: Naturmangfald, ferdsel/tilkomst frå sjø, støy, kulturminne, genering av trafikk på land og i sjø.</li> <li>- Tid for gjennomføring må sjåast i samheng med regulering av ny Fv561.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring.</li> <li>- Vegen skal utbetrast eller byggast ny fram til Fv211.</li> </ul>
H810_34	Turøyna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturmangfald</li> <li>- Landskap</li> </ul>	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_35	Misje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Heilskapleg utvikling av staden Misje.</li> <li>- Utvikling i samanheng med andre planar i området.</li> <li>- Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur.</li> <li>- Vurdere gjestehamn på Misje.</li> <li>- Nye naust skal koma som fellestiltak.</li> </ul>	
H810_36	Misje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Heilskapleg utvikling av staden Misje.</li> <li>- Utvikling i samanheng med andre planar i området.</li> <li>- Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur.</li> <li>- Vurdere gjestehamn på Misje.</li> <li>- Nye naust skal koma som fellestiltak.</li> </ul>	
H810_37	Solsvika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Heilskapleg utvikling av staden Solsvika.</li> <li>- Utvikling i samanheng med andre planar i området.</li> <li>- Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter.</li> </ul>	
H810_38	Solsvika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Heilskapleg utvikling av staden Solsvika.</li> <li>- Utvikling i samanheng med andre planar i området.</li> <li>- Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter.</li> <li>- Kan vurderast naust i form av fellestiltak.</li> </ul>	
H810_39	Landro	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211.</li> </ul>	
H810_40	Angeltveit-sjøen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allmenn tilgjenge til sjø.</li> <li>- Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø.</li> <li>- Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området.</li> <li>- Omsyn til ver- og klimaforhold.</li> <li>- Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser.</li> <li>- Vurdere konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftssinteresser.</li> <li>- Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknytning til området, og tilreisande brukarar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg fram til reguleringsplan (planID 20060038).</li> <li>- Fellesnaust</li> <li>- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.</li> </ul>

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_41	Eide		- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_42	Sekkingstad	- Barnehage skal plasserast innanfor området. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad og unngå horisontverknad.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, i retning Ågotnes. - Bruksløyve til bustader i planen kan ikkje gjevast før utbygging av ny Rv 555 (Sotrasambandet).
H810_43	Misje	- Tilpassing til historisk naustmiljø og farlei skal vektleggast. - Straumforholda i sundet skal vurderast før regulering.	
H810_44	Skålvika	- Bygg og anlegg skal utformast (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng, terrenghandsaming) med omsyn til fjernverknad og for å tilføra området kvalitetar.	- Opparbeide snarveg frå bustadområdet og aust til skulen.
H810_45	Sekkingstad		
H810_46	Brattholmen	- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad. Utbygginga skal omsyn til friområdet og skuleområdet, særskilt koplinga mellom områda.	
H810_47	Vindenes	- Allmenn tilgjenge til friområde og sjø. - Parkeringsplass i tilknytning til friområde. - Utgreiing av kva tiltaka generer av båttrafikk, og korleis dette påverkar bruken av Vindenespollen som eit regionalt viktig friluftsområde.	
H810_48	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkost til nærturterreng og Midtmarka. - Kulturlandskap	
H810_49	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkost til nærturterreng og Midtmarka.	
H810_50	Åse	- Vurdere båtøpptrekk/rampe	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.
H810_51	Åse		
H810_52	Ekren		
H810_53	Fjellspollen	- Naturmangfald - Ikkje tillate med utfylling i sjø - Geologisk undersøking - Vurdere ferdsel i sjø/tilkomst frå Fjeldspollen til Tengereidspollenpollen.	

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_54	Trengereidspollen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behovsanalyse knytt til båtplassar før oppstart av regulering.</li> <li>- Sjøast i samheng med allereie regulert småbåthamn.</li> <li>- Vurdere ferdsel i sjø.</li> </ul>	
H810_55	Trengereid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype</li> <li>- Tilkomst må sjåast i samheng kommunesenteret i Sund.</li> <li>- Gjennomgåande grønstruktur.</li> <li>- Tilkomst til nærturterreng.</li> <li>- Eksisterande stiar skal ivaretakast.</li> </ul>	- Området skal ikkje regulerast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken for best mogleg tilkopling til hovudvegnett.
H810_56	Tellnes		
H810_57	Tellnes	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkering må leggast utanfor formålet.</li> <li>- Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/grendehus).</li> </ul>	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_59	Døseje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffer og avlaupssoner.</li> <li>- Trafikkanalyse (bil- og båttrafikk) som grunnlag for reguleringa.</li> <li>- Utfylling i sjø og ev. kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området.</li> </ul>	
H810_58	Landro nordvest	- Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_60	Bildøypollen		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etablere gang- og sykkelveg via bru over Bildøystraumen til søre Bildøyna.</li> <li>- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.</li> </ul>
H810_61	Valen	- Utbygginga må avgrensast mot bratt terreng i aust.	
H810_62	Arefjord	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opnar for maks. to mindre naust på etablert kai.</li> <li>- Ta vare på landskapet i strandsona.</li> <li>- Ikkje eit bilbasert småbåtformål.</li> <li>- Legge til rette for sykkelparkering.</li> </ul>	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.

Gjennomføringszone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_63	Fjell Gard	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Krav om områderegulering.</li> <li>- Utvikling med omsyn til historia knytt til staden.</li> <li>- Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga.</li> <li>- Heilskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar.</li> <li>- Sikra gode gang og sykkelforbindingar, uavhengig av hovudvegnettet.</li> </ul>	
H810_64	Eide		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.</li> <li>- Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.</li> </ul>
H810_65	Eide	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.</li> <li>- Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.</li> </ul>
H810_66	Landro nordaust	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.</li> </ul>	
H810_67	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.</li> <li>- Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.</li> </ul>
H810_68	Kårtveit		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes.</li> <li>- Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.</li> </ul>
H810_69	Landro sør	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utbygginga skal ta omsyn til grønne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.</li> <li>- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.</li> </ul>	
H810_70	Fjell	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dokumentera og etablere akseptabel løysing for avfall og forureining som følgje av næringsverksemd.</li> <li>- Finne ny avkjørsel.</li> <li>- Ta omsyn til kulturminne.</li> </ul>	

\*Rekkjefølgjekrav skal knytast til bruksløyve ved oppføring av tiltak.

b. For områda med gjennomføringssone H810\_31 – H810\_32 er det krav om overordna plan:

1. H810\_31 :

- Sona omfattar nordre Lillesotra
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i samsvar med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast.
- På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
  - Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c.
  - Tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.
  - Etablering av vass og kloakkanlegg.
  - Garasje er ikkje tillate i tilknytning til fritidsbustad.

2. H810\_32 :

- Sona omfattar området som vil kunne verte omfatta av planarbeidet for framtidig næringsutvikling.
- Plangrensa vert fastsett i planprogrammet.
- Tiltak i LNF-spreidd er tillate i samsvar med formålet.

Særskilte føresegner knytt til gjennomføringssonene H810\_31 og 32 er vist i tabellen til høgre.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av overordna plan
H810-31	Lillesotra nord	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Friluftsliv og nær-terreng.</li> <li>- Overordna plan for teknisk infrastruktur.</li> <li>- Sosial infrastruktur</li> <li>- Utbyggingsmønster og utbyggingstakt.</li> <li>- Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad.</li> <li>- Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.</li> </ul>
H810-32	Vindeneskvarven	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan.</li> <li>- Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov.</li> <li>- Samferdsel og Infrastruktur.</li> <li>- Det vert ikkje opna for bustad i tilknytning til næringsutvikling.</li> <li>- Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne</li> <li>- Automatisk freda fornminne.</li> <li>- Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.</li> </ul>

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e

### 55. Retningslinjer for omsynssone friluftsliv

- a. I sonene H530\_1- H530\_11 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-811, bokstav c, 3. ledd.
- c. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
- d. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Der omsynssone friluftsliv grensar til sjø er det særleg viktig at tiltak ikkje bygger ned verdiar knytt til friluftsliv, som t.d. fortøying av fritidsbåtar, badeområde osv. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

### 56. Retningslinjer for omsynssone grønstruktur

- a. I sonene H540\_1- H540\_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdiar knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med

arealformålet kan tillatast innanfor sonene dersom viktige økologiske funksjonar vert oppretthaldne. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

- g. Vindeneskvarven (H540\_1), Råna og omegn (H540\_5), Foldnesmarka vest (H540\_8), Fjellparken (H540\_9) og Midtmarka (H540\_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.

### 57. Retningslinjer for omsynssone landbruk

- a. Områda innanfor sona H510\_1, kjerneområde for landbruk, skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv. Oppstykking av jord og/eller nedbygging av kulturlandskapet er ikkje tillate. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innfor desse områda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

### 58. Bevaringssone naturmiljø

- a. Sona H560\_1 er Fjellvassdraget. Her skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd og Vassressurslova (VRL) § 11.

### 59. Bevaringssone kulturmiljø

- a. Innanfor bevaringssone kulturmiljø H570\_1 Storasund skal tiltak ta omsyn til og fremjar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Det skal ikkje førast opp bustader innanfor sona. Mindre tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader. Heimel:

pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

- b. Innanfor bevaringssone kulturmiljø H570\_3 Landro skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- c. Innanfor bevaringssone kulturmiljø H570\_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- d. I bevaringssone H570\_4 er det kjent 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringe kulturminne- og landskapsverdiane i området. Alle tiltak i omsynssone skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering, jf. kml. §§ 3, 8, 9. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- e. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H\_570\_1-4) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- f. Tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiane i områda er ikkje tillate. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

### 60. Sirkingsone drikkevasskjelde

- a. Felles føresegner for klausulerte drikkevatt i sonene H110\_1 (Fjæreidevatnet), H110\_2 (Bildevatnet) og H110\_3 (Kørelen):
  1. Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
  2. Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
  3. Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomsrett til

- vatnet, og for oppsitjarar med tinglyst rett til fiske.
4. Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.
  5. Det er ikkje tillate å setja opp telt eller slå leir innanfor nedbørsfeltet. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.
  6. Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.
  7. Militærøving er ikkje tillate.
  8. Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikalier
  9. Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevern-middel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helseskadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.
  10. Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kørelen.
  11. Gjødning kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
  12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slaktning kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernast frå nedbørsfeltet.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- b. Føresegner for Kørelen og nedbørsfeltet til Kørelen i sona H390\_1:
1. Påbygg/endingar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avløpet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.
  2. Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader

- og næringsformål er ikkje tillate.
3. Oppføring av nye bustader er tillate dersom avløpsvatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.
  4. Oppføring og/eller endring av bustad og driftsbygning på gardsbruk, skal vurderast særskilt ut i frå tilhøva rundt nedbørsfeltet.
  5. Oppbygging etter brann og naturskade er tillate.
  6. Sanitæravløp (avløp frå vassklosett, kjøkken, bad, vaskerom o.l.) skal førast ut av nedbørsfeltet. Det gjeld også for eksisterande busetnad.
  7. Gråvatn (sanitæravløp som ikkje inneheld avløp frå klosett) kan infiltrerast til grunnen etter godkjenning frå kommunen.
  8. Tømming av privet/do er ikkje tillate.
  9. Stoff/kjemikalier nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje forureine vasskjelda.
  10. Husdyrgjødning kan spreia i samsvar med «Forskrift om gjødselvarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekkjen.
  11. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet, er avgrensa av produksjonsarealet og spreiearealet som kommunen har fastsett.
  12. Gardsbruk som har beiterett for sau kan nytta området i same omfang som før.
  13. Beiting, riding, og annen ferdsel av husdyr skal ikkje føra til forureining av vasskjelda.
  14. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigarlaget har også løyve til å driva kontrollert utleige av inntil 5 robåtar.
  15. Robåtar kan ha firetakts påhengsmotor med inntil 10 hk eller elektrisk motor i sone 1.
  16. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate i sone 1.

17. Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.
  18. Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunn-eigarlaget i sone 1.
  19. Fiske er tillate i sone 2.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

c. Særskilte føresegner for Fjæreidevatnet og nedbørsfeltet til Fjæreidevatnet i sone H390\_2:

1. Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, bygge på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).
  2. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).
  3. Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.
  4. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrenningsmotor er ikkje tillate.
  5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

**61. Sikringszone VA-buffer**

- a. Sonene H190\_1 (Blommen), H190\_2 (Knappskog), H190\_3 (Spjeld), H190\_4 (Eide) og H190\_5 (Døsje) skal sikra at avløpsområde ikkje smeltar saman. Innanfor sonene er det ikkje tillate med nye tiltak som fører til utseppsløyve eller tilkopling til oftentleg vatn og avløp.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

#### 62. Bandleggingszone for regulering etter plan- og bygningslova (pbl):

- a. Sonene H710\_1 og H710\_2 bandlegg arealet i påvente av regulering etter pbl. Arealet skal vurderast som erstatningsareal for golfbana på Kolltveit, i samband med bygging av Sotrasambandet. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

#### 63. Bandleggingszone - naturvern

- a. H720\_1 – er naturreservat, bandlagt etter anna lovverk. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

#### 64. Sikringszone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

- a. Sikringssonene H190\_10 og H190\_20 viser innflygingssoner til Bergen lufthavn Flesland. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sikringssonene H190\_10 og H190\_20 kan det ikkje etablerast bygg, anlegg eller andre innretningar som overstig høgderestriksjonane i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- c. Sikringssonene H190\_10 og H190\_20 skal innarbeidast i reguleringsplanar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.
- d. Søknader om etablering av bygg og anlegg innanfor sikringssonene H190\_1 – H190\_2 skal handterast etter Avinor sine rutinar for sakshandsaming. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

#### 65. Detaljzone

- a. I områda som ligg innanfor detaljzoner H900\_1 – H900\_111 for vidareføring av reguleringsplan, skal reguleringsplanar framleis gjelda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
- b. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er

handsama i reguleringsplanane.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.

- c. Dersom gjeldande reguleringsplan ikkje er i tråd med arealdelen til kommuneplanen (intensjonar i planomtalen), statlege og regionale føringar eller norm for vatn og avløpshandtering i Fjell kommune, skal kommunen krevja utarbeiding av ny plan. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr.1 og 11-8, bokstav a.

#### 66. Vidareføring av Kommunedelplan

- a. Kommunedelplan for Straumeområdet 2005-2018 (planID 20060044)
- b. Kommunedelplan for Bildøyna/Sotra kystby 2013-2024 (planID 20080019)
- c. Kommunedelplan for Ågotnes 2013-2024 (planID 20070034)
- d. Kommunedelplan Sotrasambandet Rv 555 fastlandsambandet Kolltveit – Storavatnet parsell Kolltveit - Bergen grense (planID 20050021)
- e. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 2, Rv 555 Kolltveit – Austefjord (planID 20050022)
- f. Kommunedelplan Sotrasambandet, delprosjekt 3, Rv 561 Kolltveit – Ågotnes (planID 20050023)
- g. Kommunedelplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i kommunedelplanane.

#### 67. Føresegnzone

- a. Føresegnssonene FO\_1-FO\_14 er knytt til særskilte arealføremål:
  1. FO\_1 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kallestad.
  2. FO\_2 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Misje.
  3. FO\_3 er [knytt til kombinert formål for bygg og anlegg](#)

på Syltøyna.

4. FO\_4 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Sekkingstad.
5. FO\_5 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Misje.
6. FO\_6 er [knytt til formålet småbåthamn](#) på Turøyna.
7. FO\_7 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Ekrehovda.
8. FO\_8 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kolltveit.
9. FO\_9 er [knytt til næringsformål](#) på Brattholmen kai.
10. FO\_10 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Skålvika.
11. FO\_11 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Algrøyna.
12. FO\_12 er [knytt til fritids- og turistformål](#) på Algrøyna.
13. FO\_13 er [knytt landbruks-, natur og friluftsområde](#) på Våge.
14. FO\_14 er [knytt til bustadformål](#) på Morlandstø.
15. FO\_15 er [knytt til kombinert formål, ferdsel og fiske i sjø - Ågotnes](#).
16. FO\_16 er [knytt til formål naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Algrøy



**FJELL KOMMUNE**



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Bergen Vest
Oppdragsnr.
1505250253

Selger 1 navn
Ann-Karin Martinussen

Gateadresse
Tomt på Bjørøy
Poststed
BJØRØYHAMN
Postnr
5177

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Initialer selger: AM

1

Document reference: 1505250253

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1505250253

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250253

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Karin Martinussen	82a42928ed746e71a5214 9e16c5314f222044191	19.08.2025 17:28:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250253

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

# Nabolagsprofil

Skiparvikvegen 28

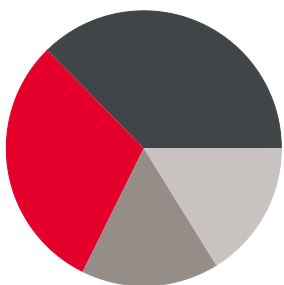
## Offentlig transport

🚏 Bjørøy kryss kai Linje 43, 49	6 min 🚶 0.6 km
🚆 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	23 min 🚶 18.2 km
✈️ Bergen Flesland	26 min 🚶

## Skoler

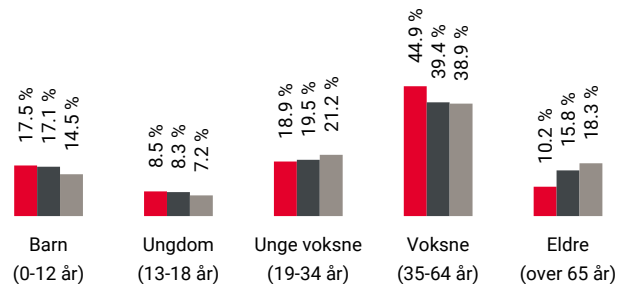
Bjørøy skule (1-7 kl.) 117 elever, 7 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	20 min 🚶 13.7 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	16 min 🚶 10.6 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	19 min 🚶 14.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Bjørøy	1 170	439
Kommune: Øygarden	39 032	16 015
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

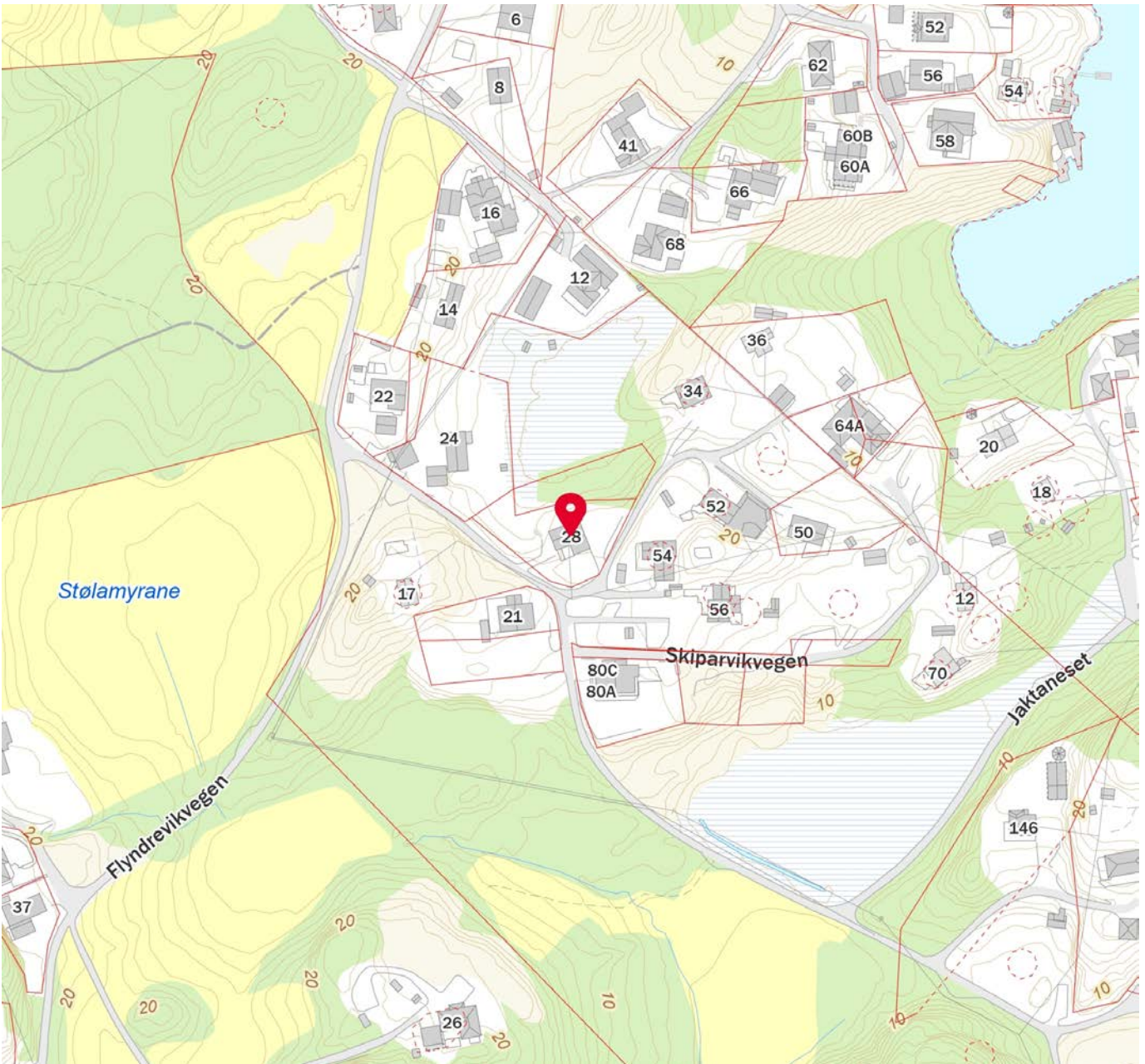
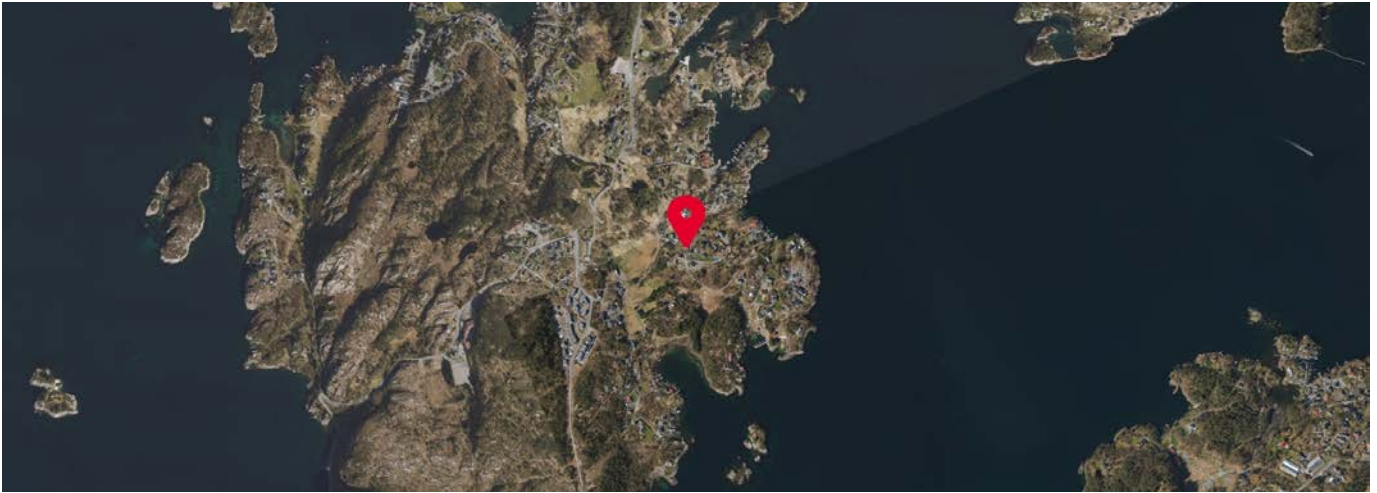
Bjørøy barnehage (1-5 år) 72 barn	12 min 🚶 1 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 80 barn	5 min 🚶 3.6 km
Håkonshella Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 🚶 4.4 km

## Dagligvare

Kiwi Hilleren PostNord	8 min 🚶 5.5 km
Coop Extra Mathopen Post i butikk	9 min 🚶 6.4 km

## Sport

⚽ Bjørøy idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	16 min 🚶 1.3 km
⚽ Mathopen balløkke Ballspill	8 min 🚶 5.7 km
🏊 MOVA Mathopen	9 min 🚶
🏊 EVO Godvik	11 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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


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

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

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

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

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



# 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:** Tomt på Bjørøy  
5177 BJØRØYHAMN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars Waage

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 926 93 119  
**E-post:** lars.waage@aktiv.no

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 viderefordlet 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