



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Nedre Knappen, 5355 KNARREVIK

**Sjelden mulighet!! Nydelig og
sentral utsiktstomt på
Hjelteryggen.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 3 596 390,-
Selger: Eivind Alden Magnussen
Iliza Christel Follestad

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: 1006 kvm
Tomtstr.: 1006 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 217

Oppdragsnr.: 1503240017

Utsiktstomt på
Hjelteryggen! Storslått
utsikt og gode solforhold.

Drømmer du om å bygge ditt eget hjem i naturskjønne omgivelser med kort vei til alt du trenger i hverdagen? Da har du en unik mulighet nå!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av presentere en tomt i et populært og attraktivt boligområde på Hjelteryggen. Det er sjeldent at det dukker opp tomter her, og kanskje dette er siste mulighet for å bygge nytt på Hjelteryggen.

Tomten har en nydelig plassering like ved sjøen, noe som gjør den til en mangelvare i dagens marked. Den ligger i et område som tilbyr det beste av både praktisk beliggenhet, natur og et fint lokalsamfunn, samt gode kollektive transportforbindelser, flotte turmuligheter og nærhet til butikker, sentre og aktivitetstilbud.

Velkommen til hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen16
Forbrukerinformasjon74
Budskjema75





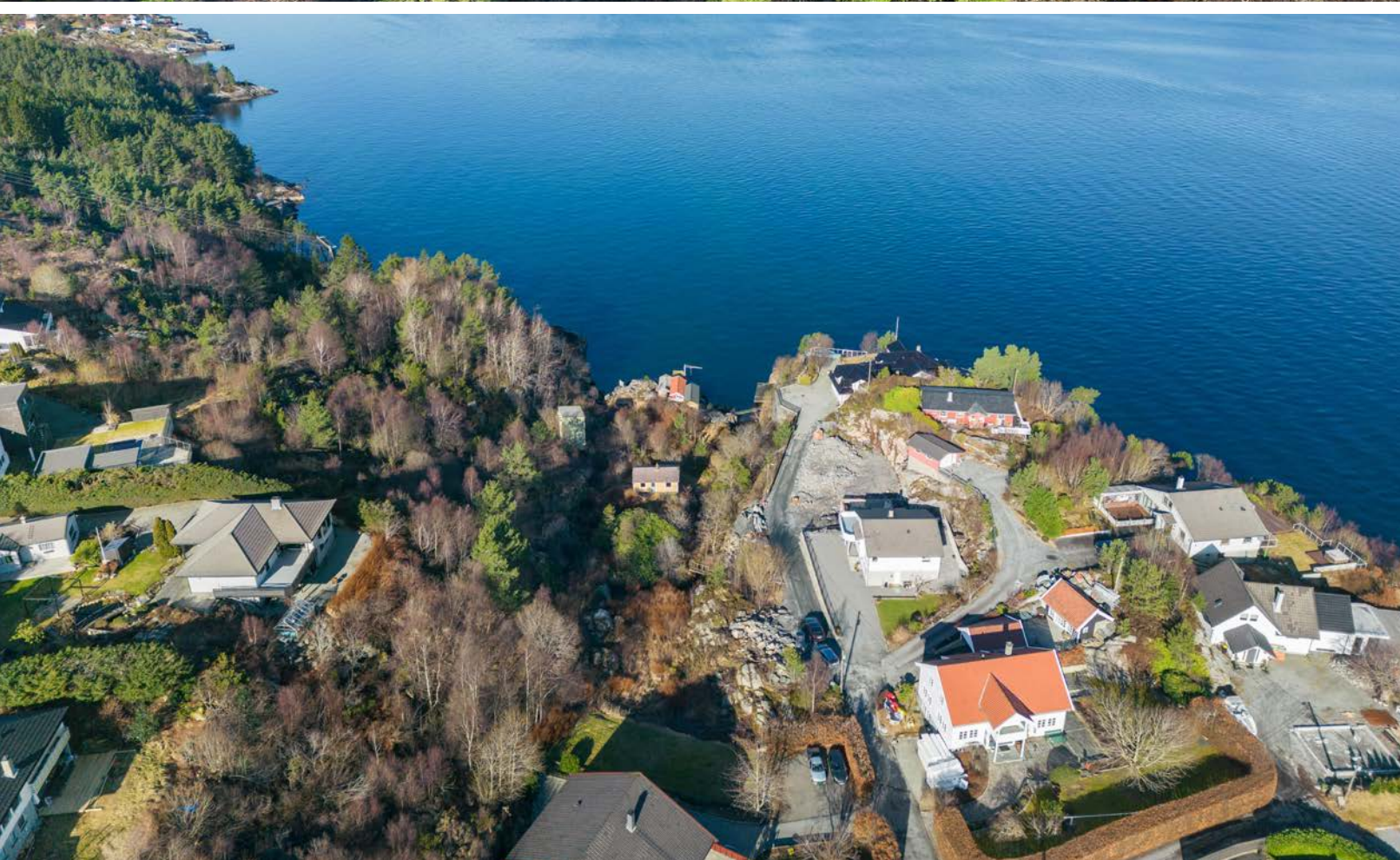
Tomten fremstår som en råtomt, og er
noe skrående i utformingen.



Tomten er på over ett mål (1006 m²).



Med sin naturlige skjønnhet og variert
terreng, åpner tomten opp for kreativ
arkitektur.



Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1006 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten har en nydelig plassering like ved sjøen på Hjelteryggen noe som gjør den til mangelvare i dagens marked. Her har du storslått sjøutsikt over innseilingen til Bergen sentrum. Tomten fremstår som en råtomt og er noe skrående i utformingen.

Beliggenhet

Tomten ligger med den beste beliggenhet på Hjelteryggen, i det tidligere hyttefeltet på Nedre Knappen. Dette er det perfekte valget for deg som ønsker å bo i rolige omgivelser, tett på flott natur, men likevel sentralt.

Området er et svært populært og sentralt boligfelt på Sotra, omgitt av sjø, flotte tuområder, samt et hyggelig og rolig nabolag.

En kort kjøretur unna finner du alt du trenger i hverdagen. Sartor senter tilbyr et stort utvalg butikker, vinmonopol, serveringssteder og aktiviteter/underholdning.

Bussholdeplass ved Hjelteryggen snuplass ligger 8 min gange unna tomten, noe som gjør det enkelt å utforske nærliggende områder eller pendle til arbeid. Til Bergen sentrum tar det 20 min med bil.

Av barnehager og skoler i nærheten:
Marihøna barnehage (1-5 år) - 12 min gange

Liljevatnet barnehage (0-5 år) - 3.4 km
Valen (1-5 år) - 3.9 km

Hjelteryggen skule (1-7 kl.) - 8 min gange
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) - 6.9 km
Sotra vidaregåande skule - 7 km
Olsvikåsen vidaregåande skole - 9.6 km

Det er kort vei til en rekke aktivitetstilbud. Det er aktivitetshall ved Hjelteryggen skule bare 9 minutter gåtur unna, samt ballbinge ved Liljevatnet. Sotra arena - idrettens storstue med et mangfold av idretter, men brukes også til konserter og andre arrangementer.
Ved Sartor storsenter finner du Odeon Kino, bibliotek, og ellers tilbys et stort og variert tilbud av opplevelser gjennom hele året for store og små. Er du på jakt etter en mer actionfylt opplevelse, kan du ta turen til Bergen Gokart i Kystbygarasjen. Kan også nevne Sotra golfklubb, terapibadet på Straume, og populære padel tennis - Just Padel Sotra.
Det er heller ikke langt til Vestkanten senter som tilbyr en rekke shopping muligheter, samt badeland (Vannkanten), ishall, og bowlinghall.

Tomten grenser til Liltlesotras største uberørte naturområde. For den turglade er det derfor mange flotte tuområder i nærheten, bl.a den populære lysløypen Kyrkjevegen. Det er og mulig å gå i terreng til idylliske Saltskohamn, og RAN seilforening. For innendørstrening finner du eksempelvis Nr1 Fitness Sotra, eller SKY Fitness Drotningvik.

Tomten ligger i umiddelbar nærhet til sjøen. Ypperlig for å stresse ned i en ellers travel hverdag! Her sovner og våkner man til lyden av bølgeskulp, omringet av vakker norsk natur og rikelig med frisk

havluft!
Nå har du en sjelden sjanse til å skape ditt drømmehjem akkurat her!

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med samme type bebyggelse. Eneboliger og tomannsboliger.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Vi anbefaler derfor en grundig gjennomgang av tomten, gjerne sammen med en bygningskyndig person. Tomten selges i forevist stand. Ta kontakt med Øygarden kommune for detaljer rundt

utbygging i området.

Energi

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Ved påkobling til offentlig vann- og avløpsledninger vil det påløpe kommunale avgifter knyttet til dette. Ved oppføring av bolig vil det påløpe kommunale avgifter knyttet til renovasjon, feiing/tilsyn m.m.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres pt. ikke eiendomsskatt i Øygarden Kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 520 000

Formuesverdi primær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for tomten er oppgitt å være kr. 1.520.000,- pr. inntektsåret 2022.

Andre utgifter

Det må forventes kostnader til kommunale søknader og tillatelser i byggeperioden. Det vil tilkomme ytterligere faste løpende kostnader når tomten er bebygd. Normalt sett vil faste løpende kostnader være kommunale avgifter, byggforsikring, forsikring innbo og løsøre og strøm. Listen er ikke uttømmende.

Tilbud 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 38, bruksnummer 217 i Øygarden kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslig pålegg.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4626/38/217:
02.05.2012 - Dokumentnr: 339675 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4626 Gnr:38 Bnr:103

01.01.2020 - Dokumentnr: 1293162 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1246 Gnr:38 Bnr:217

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei.

Eiendommen er ikke tilkoblet vann og avløp. Det påløper gebyr for å koble seg til offentlig vann og

avløp. Ta kontakt med ØyVar for mer detaljert informasjon om priser på tilknytning og forbruk.

Regulerings og arealplaner

PlanID: 19910008

Plannavn: Nordre Knappen

Plannr.:49

Det er regulert til

- Byggjeområde; bustader og frisiktsone

- Fellesområde: felles køyreveg, felles parkeing,

felles - naus, båtfeste/-opplag, leik og rekreasjon.

Det foreligger godkjenning for ny bygning på eiendom med gnr/bnr: 38/103.

Det foreligger godkjenning for ny bygning på eiendom med gnr/bnr: 38/92 og 38/206.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planer og bestemmelser for området. Evt. oppføring av bolig må søkes og godkjennes av kommunen for ny eiers regning og risiko. Reguleringsplan og kommunedelplan regulerer hva som kan bygges på tomten. Kjøper er selv ansvarlig for å påse at byggeplaner er i henhold til gjeldende reguleringsplan(er). Reguleringsplan og kommunedelplan med kart og bestemmelser kan sees hos megler eller sendes på forespørsel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

har virket inn på avtalen.

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

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

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

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
87 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,00))

106 390,- (Omkostninger totalt)

3 596 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 106 390

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig
Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato
08.03.2024

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hjelteryggen sнопlass Linje 441, 445, 449	8 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje L4, F4, R40	19 min 16 km
Bergen Flesland	23 min

Skoler

Hjelteryggen skule (1-7 kl.) 181 elever, 11 klasser	8 min 0.6 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 505 elever, 20 klasser	12 min 6.9 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	13 min 7 km
Olsvikåsen vidaregåande skole 430 elever, 26 klasser	15 min 9.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hjelteryggen skule	9 min
--------------------	-------

«Gode naboer. Bra skole. Nydelig utsikt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

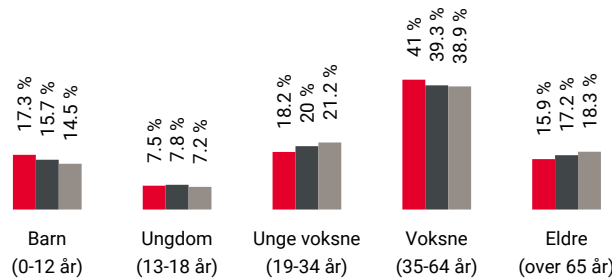


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Knarrevik/Hjelteryggen	1 751	680
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 0.9 km
Liljevatnet barnehage (0-5 år) 88 barn	7 min 3.4 km
Valen (1-5 år) 92 barn	8 min 3.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Drotningvik	9 min
Coop Obs Sartor Post i butikk	9 min 5.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

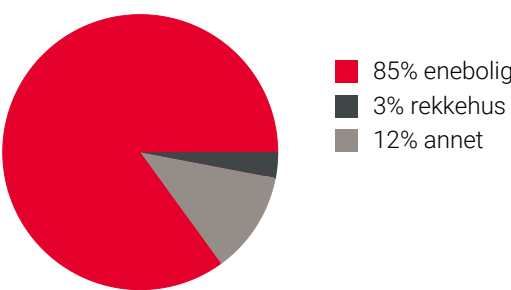


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Hjelteryggen skule Aktivitetshall, fotball	9 min 0.7 km
Liljevatnet bhg - Ballbinge Ballspill	7 min 3.5 km
SKY Fitness Drotningvik	8 min
Sprek & Blid Drotningvik	9 min

Boligmasse



«Hyggeleg nabolag med flott utsikt»

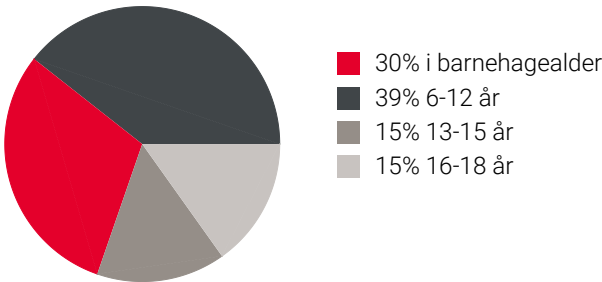
Sitat fra en lokalkjent



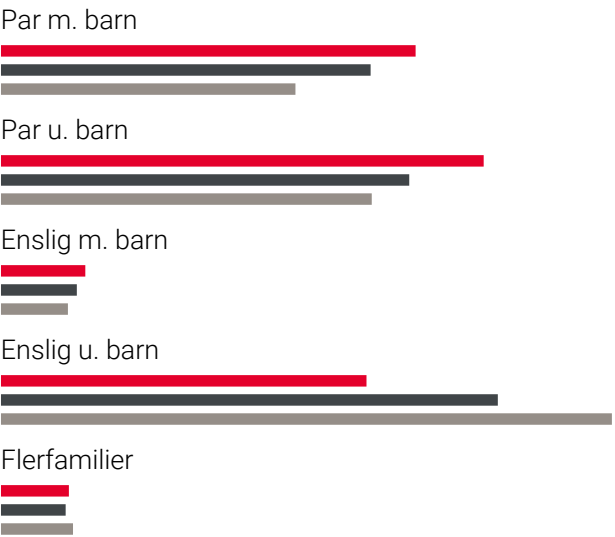
Varer/Tjenester

Drotningvik Senter	9 min
Drotningvik apotek	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 43%

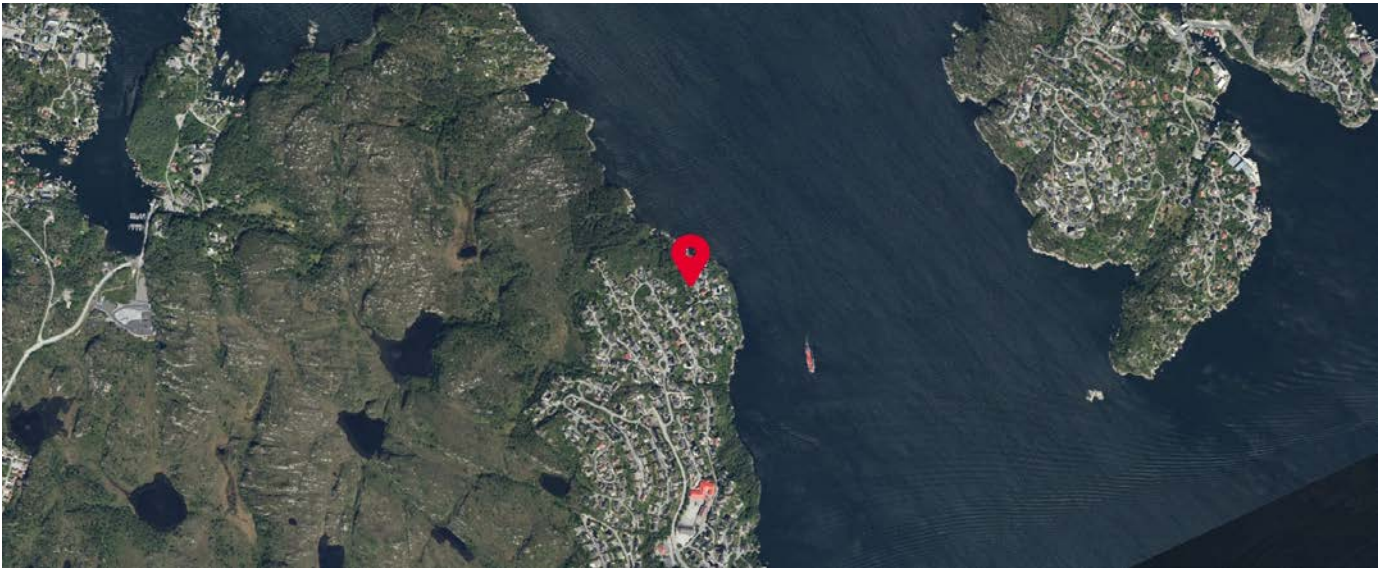
Knarrevik/Hjelteryggen	
Knarrevik/Straume	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 217	Kommune:	4626 Øygarden

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.05.2012	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 006,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

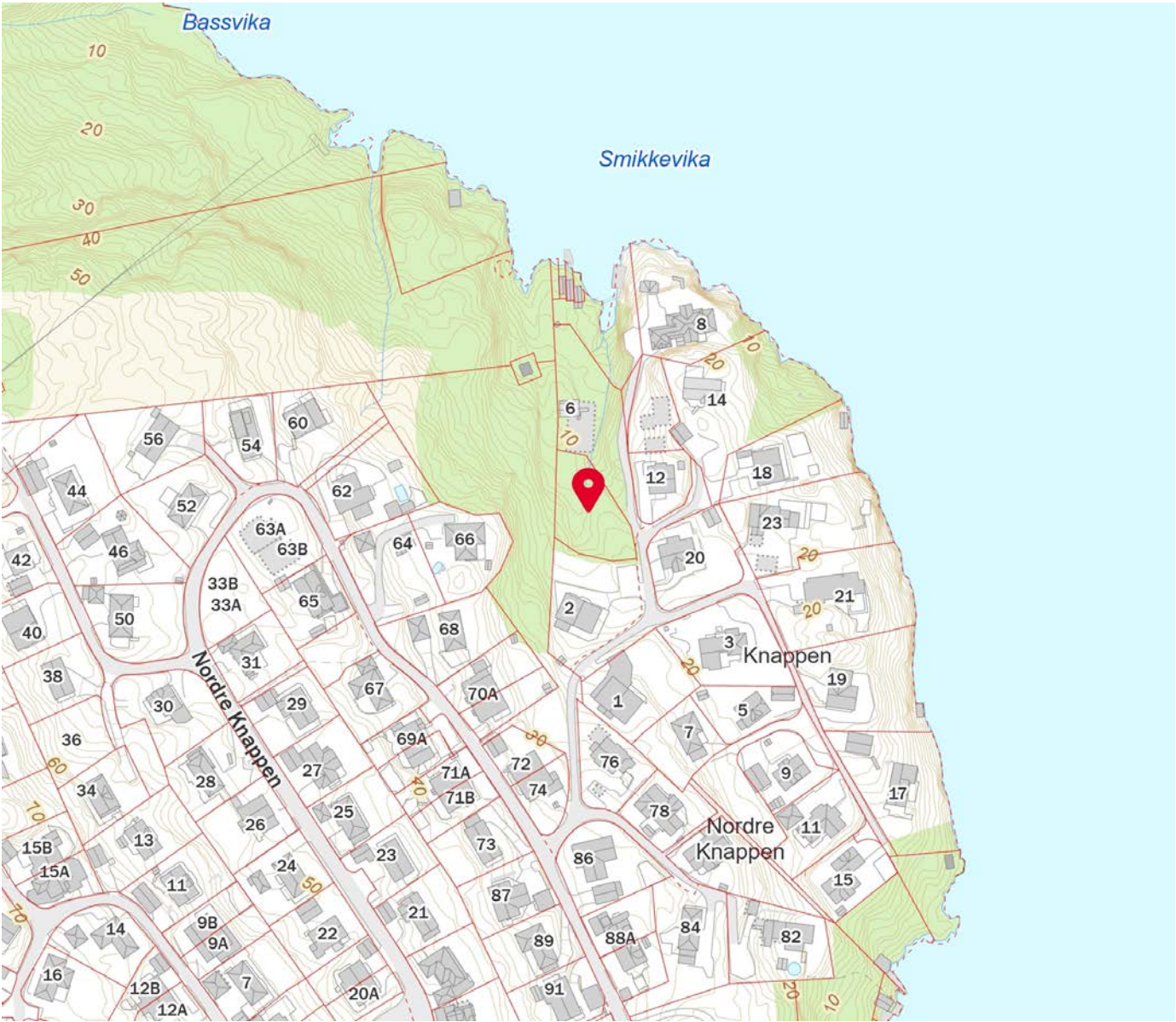
Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

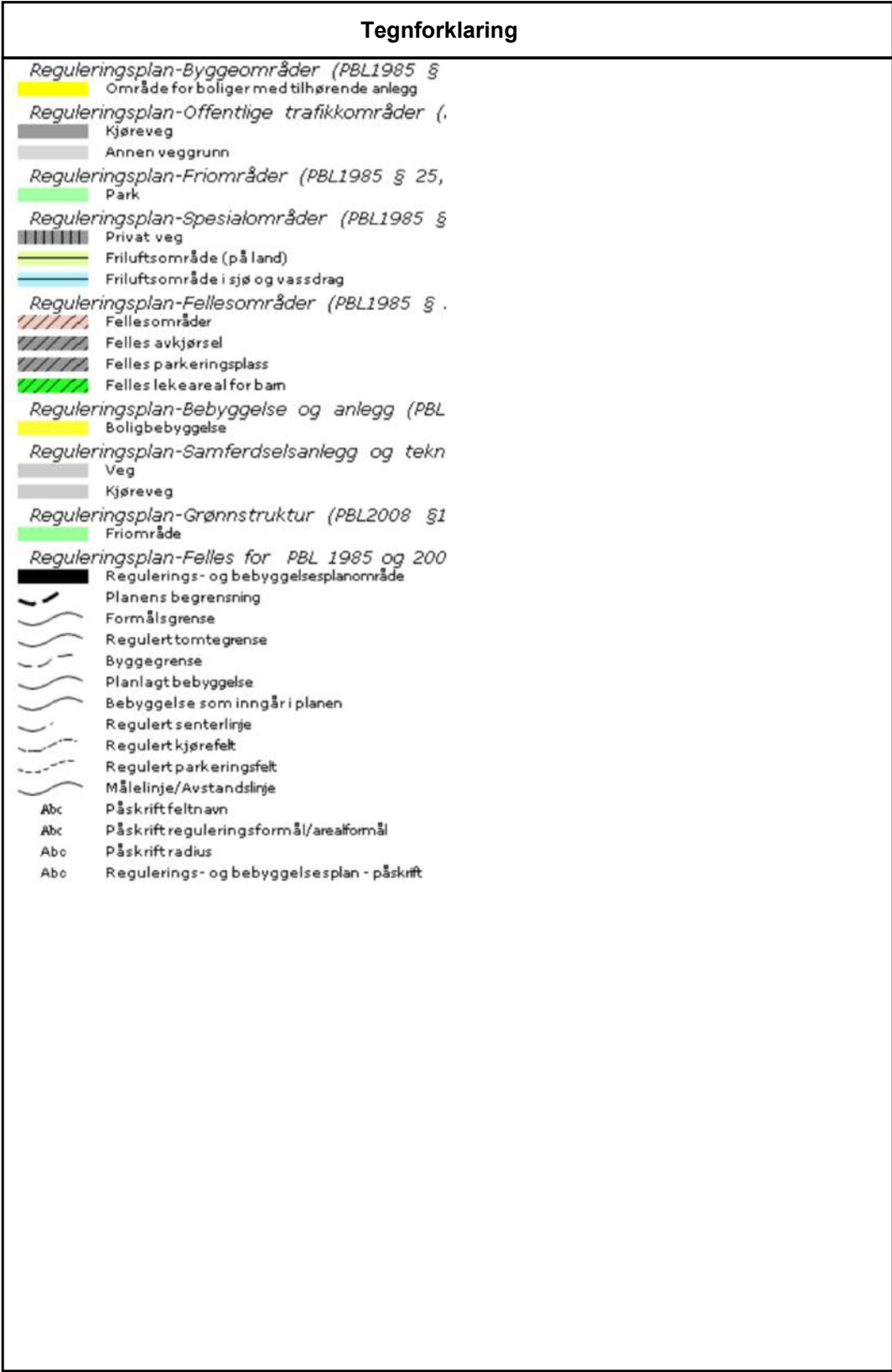
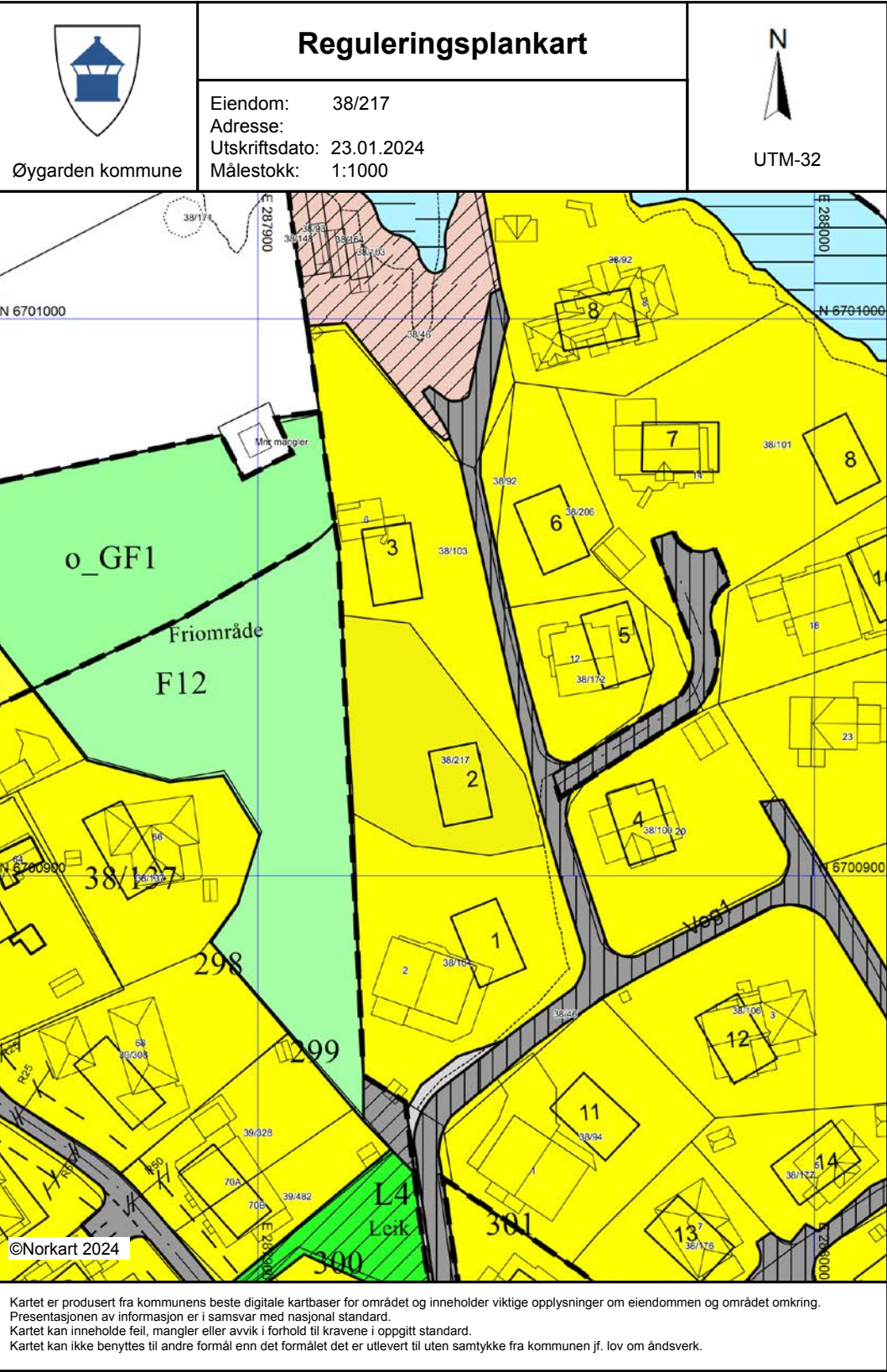


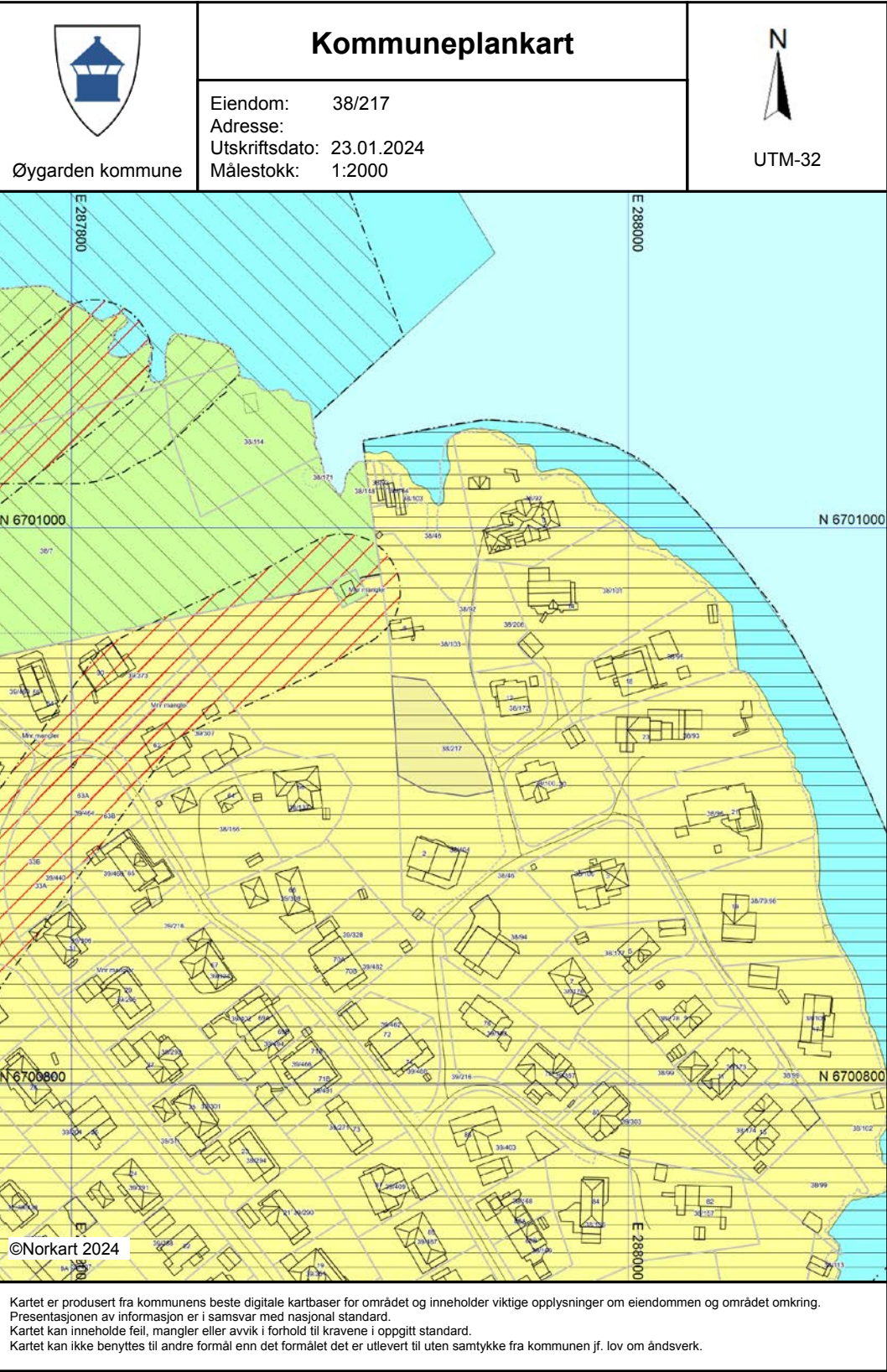
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Bergen Sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	21.03.2022	Berørt	4626/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.03.2022	Berørt	4626/38/46	0,0
			Berørt	4626/38/79	0,0
			Berørt	4626/38/93	0,0
			Berørt	4626/38/94	0,0
			Berørt	4626/38/96	0,0
			Berørt	4626/38/98	0,0
			Berørt	4626/38/99	0,0
			Berørt	4626/38/100	0,0
			Berørt	4626/38/101	0,0
			Berørt	4626/38/102	0,0
			Berørt	4626/38/103	0,0
			Berørt	4626/38/104	0,0
			Berørt	4626/38/105	0,0
			Berørt	4626/38/106	0,0
			Berørt	4626/38/172	0,0
			Berørt	4626/38/173	0,0
			Berørt	4626/38/174	0,0
			Berørt	4626/38/177	0,0
			Berørt	4626/38/217	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4626/38/217	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.01.2012	Avgiver	4626/38/103	-1 006,7
	Matrikkelført:	30.04.2012	Berørt	1246/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4626/38/104	0,0
			Berørt	4626/39/216	0,0
			Mottaker	4626/38/217	1 006,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

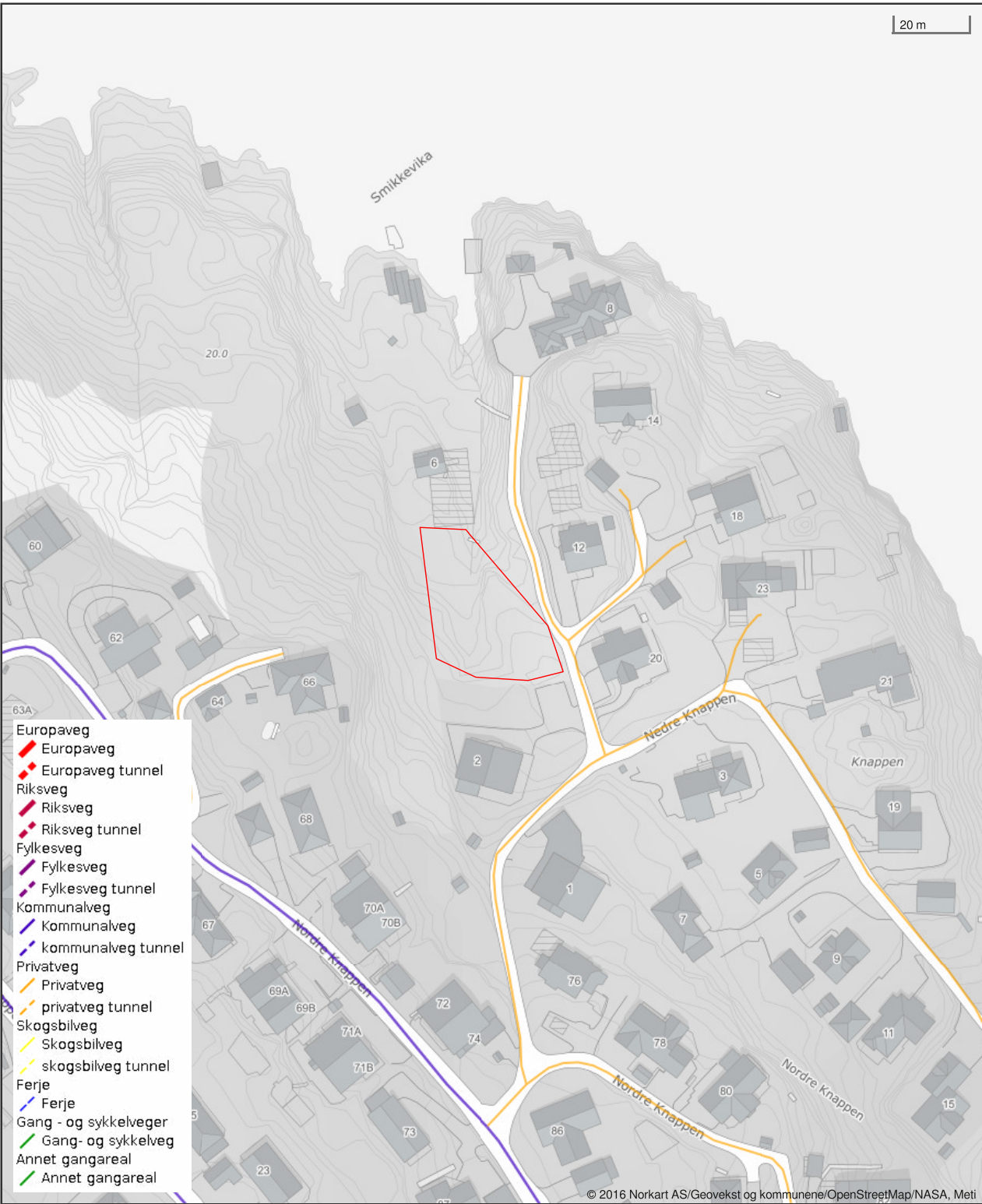
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.





Vegstatuskart for eiendom 4626 - 38/217//

Utskriftsdato: 06.02.2024



FJELL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE KNAPPEN, DEL AV GNR. 38 - VÅGE I FJELL KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen: 20.03.91
Dato for bygningsrådet sitt vedtak: 21.10.91
Dato for kommunestyret sitt vedtak: 12.12.91

PlanNr	49
PlanID	19910008
PlanNamn	Nordre Knap

Paragraf 1

Det regulerte området, som er synt på planen med grenseline, er nytta til:

- I BYGGEJOMRÅDE
 - bustader
 - frisiktsone
- II FELLESOMRÅDE
 - felles køyreveg
 - felles parkering
 - fellesareal - naust, båtfeste/-opplag, leik og rekreasjon

Paragraf 2

BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

- 2.1 Det skal byggjast frittliggjande einebustader som vist på planen , samt tilhøyrande garasjer. I felt B-Ø skal det før utbygging startar, liggja føre ein utbyggingsplan som er godkjendt av bygningsrådet. Planen skal syna:
- Tomteinndeling
 - Plassering av bygningar
 - Innterne vegar og parkeringsplassar
 - Fellesareal for leik

Tillaten tomteutnytting medrekna garasje er sett til TU=20%. Tomteutnyttinga for gnr. 38, bnr. 99 og 131 vert vurdert under eitt, slik at det på kvar av tomtene nr. 13-18 kan forast opp bygg med eit samla areal BRA på inntil 200 m² .

Minste felles og privat uteopphaldsareal er sett til 200 m2 pr. bustadeining.

- 2.2 Det kan byggjast i inntil 2 høgder medrekna sokkelhøggd. Loft skal reknast med i etasjetalet når bruksarealet er større enn 1/3 av etasjen under sitt bruksareal. Spesielle tilhøve må liggja til grunn dersom bygningsrådet skal gje dispensasjon ut over dette. Husa skal byggjast slik at dei verkar tiltalande i seg sjølve, og i høve til lende omkring.
- 2.3 For parkering og biloppstillingsplassar vert Fjell kommune sin vedtekt til § 69, nr. 3 i plan- og bygningslova lagt til grunn. Bygningsrådet kan krevja at det mellom biloppstillingsplass og veg vert sett opp port.

REGULERINGSFØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE KNAPPEN, DEL AV GNR. 38 - VÅGE

- 2.4 Garasjar som høyrer til frittliggjande småhus skal tilpassast desse i form av utsjånad. Generelt skal garasjar og eventuelt uthus plasserast slik i høve til bustadhus og grannehus at ein oppnår god arkitektonisk verknad.
- 2.5 Plassering av garasje skal meldast saman med bustadhus, sjølv om garasje ikkje skal førast opp samstundes.
- 2.6 Inn- og utkøyringane til tomtene skal vera oversiktlege og mest mogleg trafikksikre. Det skal i byggemeldinga gjerast greie for desse tilhøva, som skal godkjennast av bygningsrådet.
- 2.7 Bygningane skal ha god form og materialbruk, og bygningar i same gruppe skal ha innbyrdes harmonisk utforming. Bygningsrådet kan for ei gruppe hus fastsetja takform og takvinkel. Takoppbygg og nedskjeringari takflata, utan om takluke kan berre tillatast når bygningsrådet finnsærleg grunn for det.
- 2.8 Bygningsrådet kan krevja at innhegning, forstøttingsmur, garasjeinnkøyring m.v. skal utførast etter ein samla plan, godkjent av bygningsrådet for kvar husgruppe etter naturleg inndeling. Tomter for frittliggjande småhus kan ein innhegna med busk- og hekkplanting og kantstein. Bygningsrådet kan eventuelt godkjenna gjerde, og utføring og høgde av dette. Portar og portstolpar skal helst ikkje vera høgare enn gjerdet.

Paragraf 3

FELLESOMRÅDER.

- 3.1 I fellesareal for leik er det ikkje tillate å føra opp bygningar. Bygningsrådet kan likevel tillate at det vert ført opp mindre bygg i særlege høve der bygget eller anlegget har spesiell tilknytning til reguleringsformålet.
- 3.2 Felles køyreveg er felles for alle eigedomar som er avhengig av vegen for tilkomst til tomta.
- 3.3 Fellesareala A og B er felles for alle eigedomane innanfor planområdet. Det kan førast opp naust dersom dette er i samsvar med retningslinjer for bruken av desse fellesareala.
- 3.4 Fellesareal C og leikeareal på bnr. 99 og 131 er felles for tomtane 13-19. På fellesareal C kan det førast opp fellesnaust.
- 3.5 Felles køyreveg og leikeplassar skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga i området.

REGULERINGSFØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDRE KNAPPEN, DEL AV GNR. 38 - VÅGE

Paragraf 4

ANDRE FØRESEGNER.

- 4.1 Det kan plasserast transformatorkioskar i byggjeområda. Transformatorkioskar og lysmaster skal plasserast så diskret som mogleg.
- 4.2 Leidningsføringari samband med eventuelle antenne- og kabelanlegg skal samordnast med Elektrisitetsverket/Televerket sine anlegg.
- 4.3 Innanfor reguleringsområdet kan det plasserast nødvendige bygg/anlegg for drift av vassforsyning og avlaupsnett.
- 4.4 Farlege skrentar skal sikrast med gjerde eller på annan tilfredstillande måte.
- 4.5 Gang- og sykkelveggar i feltet skal opparbeidast samstundes med dei andre tekniske anlegga.
- 4.6 Ved sida av desse reguleringsføresegnene gjeld plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne lova og departementet sine byggjeføresegner.

Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til ved privat servitutt å oppretta tilhøve som strir mot føresegnene.

Innanfor ramma av plan- og bygningslova, kommunen sine vedtekter til denne og Departementet sine føresegner, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse føresegnene der særlege grunnar talar for det.

09.04.91



FJELL KOMMUNE
Teknisk etat

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 areal-disponering 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 leggjast til grunn.

Naudsynte tiltak i landbruket er definert etter rett-leiar 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 omgjevnadane. Førese-gnene 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 tomta. (jf. H-2300 – grad av utnytting).

Utomhusplan er ein plan i målestokk for den delen av tomta 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.



Frrområde 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 båtraffikantar 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 båtraffikantar.

Arbeidsplassintensiv næring er verksemdar med mange tilsette pr. m² 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 avløpsløyser. Rammeplanen skal seia noko om prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonera og visa overvasshandtering og flomvegar.

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 båtplassar 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

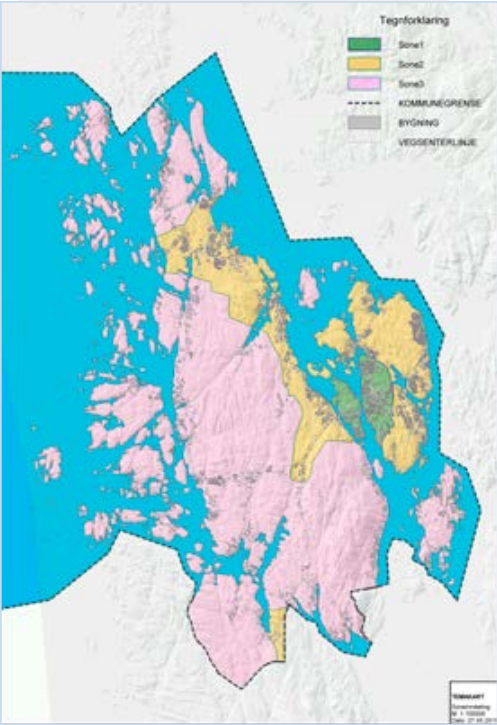
- Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.
- d. Kommunen kan krevja detaljregulering for tiltak som er i samsvar med arealformål og reguleringsplan dersom:
 - 1. Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500 m².
 - 2. Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
 - 3. Uteoppghaldsareal 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 frådeling 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 gjennomføringssone 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, offentlig- og privat tenesteyting, idrettsanlegg og kombinerte formål med gjennomføringssone 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 kollektivhalseplass.
- 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, trafikkikker 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 m2 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 utsprings-område er moglege fareområde for steinsprang. Før det kan vurderast oppføring av nye bygg med rom for varig opphald, (inkl. bruksending) 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 uteopphalds-areala følgjer kvalitetskrava(jf. pkt. 24 c og d) plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trap-per 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 naudsynnte snitt, profilar 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, profilar 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 utbyggingsavtalar skal til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for utbyggingsavtaler og sup-p-lerande 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 m2. Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m². 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/hovudinggang. 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 einskilde 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 m² BRA og ved etablering av offentlege og private verksemder 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 tilkomstvegar nyttast der det er mogleg.
2. Dei tilpassast landskapet, med minst mogleg terreng-inngrep.
3. Det sikrast trafikkssikker og allmenn tilgang til nær-maste fellesareal, friluftssareal, friluftsområde, bustad-område, skule, barnehage og anna offentlig 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 offentlig veg skal haldast på eit minimum.
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

Type bustad	Sone 1		Sone 2		Sone 3	
Minstekrav til parkering pr. bustadeining:	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil
Bustader/rekkjehus med 2 eller færre bustadeiningar	-	2	-	2	-	2
Bustadbygg/rekkjehus med 2 eller fleire bustadeiningar ^Y	1,5	1,5	1,5	1,5	1	2
Bustadeiningar under 65m2	1	0,8	1	0,8	1	1

Type næring og tenesteyting ^X og ^Y	P-plassar pr.:	Sone 1- 3	
Verksemdar:		Sykkel Min.	Bil Min. - maks.
Arbeidsplass- og besøksintensivnæring (handel, forretning og kontor)	40 m² (BRA)	0,5	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (t.d. industri/verkstad)	100 m² (BRA)	1	1 - 1,5
Arealkrevjande næring (lager)	250 m² (BRA)	1	1 - 1
Serveringsstader, bensinstasjon og overmatting	50 m2	0,5	0,6 - 1
Tenesteyting:			
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

^X Dersom mobilitetsplan viser ei tilfredsstillande løysing for parkering, kan tal på parkeringsplassar fråvikast i reguleringsplan.

^Y Det skal byggast garasjesanlegg/overbygd parkering dersom parkeringsarealet krev meir enn 30% av eigedommen.

10. Byggegrense mot veg

- a. Til ei kvar tid gjeldande Rammeplan for avkjøringar og byggegrenser på riks- og fylkesvegvar i Hordaland skal leggst til grunn for all utbygging. Heime: 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. Heime: pbl. § 11-9 nr. 5.
- b. Gang- og sykkelvegnettet skal planleggast med fokus på rask og enkel framkomst, med minst mogleg høgdeforskjellar. Heime: pbl. § 11-9 nr. 5.
- c. Gang- og sykkelvegvar skal i størst mogleg grad etablerast som snarvegvar, uavhengig av plassering av køyrevegvar/hovudvegvar. Heime: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Det skal etablerast sykkelparkering ved alle store kollektivknutepunkt, arbeidsplasser og andre viktige målpunkt. Heime: pbl. § 11-9 nr. 5.

12. Teknisk infrastruktur

- a. Nye og større utvidingar av kabel- og leidningsanlegg i byggeområde skal leggst til grunnen. Heime: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Kraft- og teleliner skal der det er mogleg leggst i jordkabel i samband med bygge- og anleggstiltak. Heime: 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. Heime: 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 tilfredsstiller FjellVAR/kommunen sine krav til bortleiing og reinsing. Heime: 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. Heime: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Tilkopling av private stikkleidningar skal godkjennast av kommunen, særskilt med omsyn til brannsløkking. Heime: 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. Heime: 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, flaumvegvar, vurdering av ureiningsnivå i overvatn, krav til vasskvalitet, krav til løysingar for overvass-handtering på prosjektnivå og lokalisering av eventuelle fellesareal for overvasstiltak. . Heime: pbl. § 11-9 nr. 3.
- c. Driftsansvar for overvassanlegg skal avklarast før utbygging for å sikra naudsynt vedlikehald. Heime: pbl. § 11-9 nr. 3.
- d. I byggesaker skal ansvarsrett for overvasshandtering (prosjektering og utføring) gå fram av ein slik plan. Heime: 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. Heime: 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. Heime: 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 tilfredsstilt, jf. RBSA. Heime: 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. Heime: 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 leggst til grunn for byggetiltak og reguleringsplanar. Heime: 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, tilsvarende storleik, kvalitetar og kunna nyttast til same bruk. Heime: 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. Heime: 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 horisontliner (åsprofilar og bakkekantar) eller kjem i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Heime: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Det skal leggst vekt på god landskapstilpassing ved oppføring av nye bygningar og anlegg, inkludert veganlegg. Plassering, utnyttingsgrad, volum, material- og fargeval på nye bygg skal sjåast i samanheng med eksisterande tomte- og utbyggingsstruktur og tilgrensande bygg. Heime: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- c. Tiltak skal i hovudsak ikkje føra til vesentleg ending av eksisterande terreng og landskap. Heime: pbl. § 11-9 nr. 6.
- d. Inngrep i terreng skal minimaliserast. Heime: pbl. § 11-9 nr. 6
- e. Flatesprengde tomter eller skjemmande terrassering av landskapet skal unngåast som langt som råd. Heime: 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. Heime: pbl. § 11-9 nr. 6
- g. I bratte område skal bygningstypar tilpassast terrenget. Heime: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avtrappast. Heime: pbl. § 11-9 nr 6.
- i. Tiltak skal ha arkitektoniske kvalitetar og vera utført i varige og miljøvenlege material. Heime: pbl. § 11-9 nr. 6
- j. Byggegrense i reguleringsplanar skal fastsettast ut i frå terreng. Heime: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- k. Plan for massebalanse skal løysast gjennom reguleringsplanar og i byggesøknad. Heime: 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. Heime: 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. Heime: pbl. § 11-9 nr. 7.
- c. Gamle ferdselsvegvar, steingardar, grensesteinar og liknande skal ikkje byggast ned eller fjernast, men bevarast som historiefortellande element for ettertida. Heime: 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 grøne drag i landskapet. Vurdering av verdiane og alternativ utnytting av området skal koma fram av søknad/reguleringsplan. Heime: 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. Heime: pbl. §§ 11-9 nr 6.
- b. I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet. Heime: pbl. §§ 11-9 nr 6 og 8.

22. Klima og energi

- a. I byggeområda skal klimavenlege bygg vurderast. Heime: 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. Heime: pbl. § 11-9 nr 6.
- c. Risiko/sårbarheit knytt til ekstrem vind, høg vasstand,

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

23. Byggegrense langs sjø og vassdrag

- a. Funksjonell strandsone 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 frilufts-/friområde. Heime: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.
- b. Den funksjonelle strandsona gjeld ikkje som byggegrense i naustformåla, og i småbåtformåla på land. Heime: 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 frilufts-/friområde. Heime: pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5.

24. Bustad

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

Område	% BYA ved regulering ^x	% BYA i område utan RP ^y	MUA pr. bu- stadeining
Sone 1	50%	25	100 m² ^z
Sone 2	40%	20	100 m² ^z
Sone 3	25%	20	200 m²

^x % BYA er rettleiande ved regulering av planområdet, og er satt for
området totalt sett.
^y RP står for reguleringsplan
^z MUA pr. bustadeininga kan vurderast til minimum 50 m² dersom busta-
den er under 65 m².

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

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

- d. Kvalitetskrav til leike- og uteoppghaldsareal:
- Gode areal for barn og unge skal vektleggast.
 - I reguleringsplanar skal areal til leike- og uteoppghalds-
areal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
 - Leike – og uteoppghaldsareal skal så langt råd er vera
del av ein samanhengande grønstruktur og bindast
saman gjennom fortau/gang- og sykkelvegar.
 - Desse areala skal ha trafikkssikker plassering og vera
skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke
elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 - I reguleringsplanar skal det leggst 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 uteoppghaldsareala.
 - Areal skal ha universell utforming og tilkomst i sam-
svar med gjeldande forskrift (jf. pbl. § 28-7 og bygge-
saksforskrifta). Heimel: pbl. § 11- 9 nr. 5
 - Felles leike – og uteoppghaldsareal skal ha ei utforming
som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på
tvers av aldersgrupper. Heimel: Pbl. § 11- 9 nr. 5.
 - Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for
bustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr.5.
 - Særeigne 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.
 - Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader
i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luft/
rom. Heimel: Pbl. § 11-9 nr 5-6.
 - Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på
eigen tomt. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
 - Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med
bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal
(BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående
garasje pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljø-
tiltak 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 stor-
leik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. §
11-9 nr 5.
- l. Særskilte føresegner for føresegnområde:
- FO_14 – Morlandstø: 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
tilhøyrande 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 m². Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- e. Eksisterande fritidsbustad kan utvidast til eit samla totalt
BRA på inntil 110 m². 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. fritids-
bustad, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parke-
ring 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. Næring

- a. Formålet gjeld område for etablering av nærings-
verksemd 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 mot
omgjevnadene. Ubygde delar av tomta skal ha ei til-
talande 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
sykkelvegar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området
og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innheg-
ning 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 nega-
tive konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- f. Det skal etablerast grøne bufferzoner innanfor det
regulerte næringsområdet mot kringliggjande område.
Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I framtidige næringsområde skal det leggst til rette for
energireduserande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- h. Særskilte føresegner for føresegnområde:
- 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 reise-
livsverksemdar. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.
- b. Særskilte føresegner for føresegnområde:
- 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 leggst langs vegen,
nord for formålet.
 - FO_12 - Algrøy: 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 teneste-
yting 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 lokalisert
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 leik.
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 leik. 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 m² 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 40m2 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 strandsona 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 for 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 køyreveggar 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 gjennomføringssona H810_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringssona 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 gjennomføringssona 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 gjennomføringssona 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 Føresegnsonområde 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 dagseillas, og vêrforhold. 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 høgde 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, tilfrott 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 tilknytning 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 tilknytning 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 forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
- b. Nye tiltak skal koplust til eksisterande avkjørsle mot offentleg veg. Dersom eksisterande avkjørsle ikkje er tilfredstillande etter gjeldande vegnormal, skal avkjørsla 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 nærings- verksemd 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 m² per bustad-eining. 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 bustad-tomt eller ved oppføring av ei ny bustadeining. Eventuelle reguleringsplanar innanfor LNF-spreidd tek også av byggekvotene. 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 m² for bygging av fritt-ståande garasje pr. bustadeining.
 3. Etter utbygging skal det vera att eit minste ute-opphaldsareal (MUA) på 250 m² pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
 - g. Ved frådelling skal tomter vera minst 1000 m². 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 utbyggings-mønsteret 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 strandsone, 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 sårbarheitsanlayse. 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, varmepumper, 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 båtplassar, men maks. ein pr. naust. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 3.
d. For å unngå at heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar, bør tiltaka sam-ordnast med felles søknad om tiltak. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
e. Nye kaiar, bryggje og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegg, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass 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 leggst til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5.
d. Det skal leggst 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 samanheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass 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 passende 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 leggst 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 leggst 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 badeplassar 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 bevara områda for framtida. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6

47. Akvakultur
a. Formålet er akvakulturområde. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
b. Fortøyingar av anlegg skal leggst innanfor formålet. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 6
c. Tiltak som kan hindra eller forstyrra 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 småbåtrafikk. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 7 og 11-11 nr. 3.
e. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggst 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 naturgjevne 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 gyte-område. 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/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggst 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 naturgjevne områda, t.d. større kloakk-utslepp, 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/inngrep/utslepp på/i trålfelt skal leggst 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. Innanfor 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. Innanfor 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 (støvisolering/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 aktsemdsområde 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.

Gjennomføringssone	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 samanheng. - 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	Løkøyna	- Vurdere samlokalisering og etablering av fellesnaust, for å gjera strandsona mest mogleg tilgjengeleg. - Parkering må leggst utanfor formålet.	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_5	Spjeld	- Kan ikkje regulera 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, nærturtereng 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, turområde 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 regulera før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv 561 er vedteken.

Gjennomføringssone	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. - Utfylling 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 gjestehemn	
H810_13	Landro	- Tilpassing til historisk sjøbruksmiljø (sjøbruksmiljø A). - Parkering må leggst 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 båtplassar 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. - Etablera tilkomst til friområda i sør og nord.
H810_21	Bjørøyna	- Trafikksikring og trygg skuleveg.	
H810_22	Bjørøyna	- Trafikksikring og trygg skuleveg.	

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_23	Ebbesvika	- Ta vare på grønt drag med natur og kulturlandskap med høg verdi. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa, med særskilt fokus på å redusera fjernverknad.	- Kan ikkje byggast ut før køyreveg til Straume er ferdigstilt, i samsvar med reguleringsplan (PlanID 20100011). - Sikra tilkomst/kryssing av vegen til friområdet.
H810_24	Snekkevik	- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.	- Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_25	Straume		
H810_26	Tellnes	- Omsyn til Bjørkedalenvassdraget. - Området skal utviklast til eit næringsareal for arealkrevjande næring.	
H810_27	Knarrevik	- Reguleringsplan skal sikra at fasadar og arkitektur med kulturhistorisk verdi vert ivaretekne.	
H810_28	Gamle Knappskog skule	- Ikkje bygge att tilkomst til turveg	
H810_29	Solsvik (rest av solplassen)	- Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa (byggehøgder, bygningstypar, plassering i landskap/terreng), med særskilt fokus på å redusera fjernverknad.	
H810_30	Gangstøgarden	- Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/forsamlingslokale).	
H810_33	Eide	- Krav om områderegulering. - Tiltak i tråd med gjeldande reguleringsplan kan gjennomførast. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa. - Planarbeidet skal vurderast lokalisering av hamn. - Tema som må vurderast særskilt: Naturmangfald, ferdsl/tilkomst frå sjø, støy, kulturminne, genering av trafikk på land og i sjø. - Tid for gjennomføring må sjåast i samanheng med regulering av ny Fv561.	- Konsekvensutgreiing (KU) av endra arealformål til næring. - Vegen skal utbetrast eller byggast ny fram til Fv211.
H810_34	Turøyna	- Naturmangfald - Landskap	

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_35	Misje	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak.	
H810_36	Misje	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Misje. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til fiskeri og kystkultur. - Vurdere gjestehamn på Misje. - Nye naust skal koma som fellestiltak.	
H810_37	Solsvika	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter.	
H810_38	Solsvika	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Heilskapleg utvikling av staden Solsvika. - Utvikling i samanheng med andre planar i området. - Utforming med omsyn til kulturhistoria knytt til kystkultur og kommunikasjonssenter. - Kan vurderast naust i form av fellestiltak.	
H810_39	Landro	- Vurder gang- og sykkelveg langs planområdet, og vest til Landrovegen, Fv211.	
H810_40	Angeltveit-sjøen	- Allmenn tilgjenge til sjø. - Utvikling skal tilpassast og ta omsyn til eksisterande naustmiljø. - Det skal etablerast eitt samla anlegg på den mest tenelege staden innanfor området. - Omsyn til ver- og klimaforhold. - Løyse transport på både land og sjø som anlegget utløyser. - Vurdera konflikt med bustadområde, natur- landbruks- og friluftsiinteresser. - Anlegget skal framstå som tenleg for brukarar med tilknytning til området, og tilreisande brukarar.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg fram til reguleringsplan (planID 20060038). - Fellesnaust - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar og småbåtar.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_41	Eide		- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar.
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 - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka. - Kulturlandskap	
H810_49	Ulveset	- Gjennomgåande grønstruktur - Tilkomst til nærturterreng og Midtmarka.	
H810_50	Åse	- Vurdere båtoppptrekk/rampe	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikantar.
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.	

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_54	Trengereids-pollen	- Behovsanalyse knytt til båtplassar før oppstart av regulering. - Sjøast i samanheng med allereie regulert småbåthamn. - Vurdere ferdsel i sjø.	
H810_55	Trengereid	- Det skal planleggast for ein meir konsentrert bustadtype - Tilkomst må sjåast i samanheng kommunesenteret i Sund. - Gjennomgåande grønstruktur. - Tilkomst til nærturterreng. - Eksisterande stiar skal ivaretakast.	- Området skal ikkje reguleraast før reguleringsplan for ny fylkesveg Fv555 er vedteken for best mogleg tilkopling til hovudvegnett.
H810_56	Tellnes		
H810_57	Tellnes	- Parkering må leggast utanfor formålet. - Vurdere nærmiljøtiltak (kafé/kiosk/grendehus).	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_59	Døsje	- Plassering av tiltak og avgrensing av næringsareal må tilpassast VA-buffer og avlaupssoner. - Trafikkanlyse (bil- og båttrafikk) som grunnlag for reguleringa. - Utfylling i sjø og ev. kaifront kan vurderast ved dokumentert behov for delar av området.	
H810_58	Landro nordvest	- Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_60	Bildøypollen		- Etablere gang- og sykkelveg via bru over Bildøy-straumen til søre Bildøyna. - Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter og småbåtar.
H810_61	Valen	- Utbygginga må avgrensast mot bratt terreng i aust.	
H810_62	Arefjord	- Opnar for maks. to mindre naust på etablert kai. - Ta vare på landskapet i strandsona. - Ikkje eit bilbasert småbåtformål. - Legge til rette for sykkelparkering.	- Sikra tilkomst/sjøsetting for mjuke båttrafikanter.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av regulering	Rekkjefølgjekrav*
H810_63	Fjell Gard	- Krav om områderegulering. - Utvikling med omsyn til historia knytt til staden. - Utnytte Fjellvassdraget og kulturlandskap som kvalitetar i planlegginga. - Heilskapleg planlegging av eksisterande og framtidige funksjonar. - Sikra gode gang og sykkelforbindingar, uavhengig av hovudvegnettet.	
H810_64	Eide		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_65	Eide	- Ved regulering kan det vurderast ei oppdeling av området.	- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Heilskapleg rammeplan for vatn og avløp og plan for internvegssystemet.
H810_66	Landro nordaust	- Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord.	
H810_67	Kårtveit		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_68	Kårtveit		- Opparbeiding av gang- og sykkelveg langs fv 211, fram til Ågotnes. - Tilknytning til offentleg vatn og avlaup.
H810_69	Landro sør	- Utbygginga skal ta omsyn til grøne strukturar, og legge til rette for alternativ bruk av tidlegare landsbruksjord. - Landskapsanalyse som grunnlag for reguleringa.	
H810_70	Fjell	- Dokumentera og etablere akseptabel løysing for avfall og forureining som følgje av næringsverksemd. - Finne ny avkjørsel. - Ta omsyn til kulturminne.	

*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 tilknyting 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 samsvart 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	- Friluftsliv og nær-turterreng. - Overordna plan for teknisk infrastruktur. - Sosial infrastruktur - Utbyggingsmønster og utbyggingstakt. - Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad. - Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.
H810-32	Vindeneskvarven	- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan. - Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov. - Samferdsel og Infrastruktur. - Det vert ikkje opna for bustad i tilknyting til næringsutvikling. - Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne - Automatisk freda fornminne. - Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.

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 osb. 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 samanheng 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 bevaringssonene kulturmiljø H570_1 Storasund skal tiltak ta omsyn til og fremja 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 bevaringssonene kulturmiljø H570_3 Landro skal tiltak utformast og lokaliserast slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- c. Innanfor bevaringssona kulturmiljø H570_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokaliserast slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- d. I bevaringssona 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 omsynssona 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. Sikringssone drikkevasskjelde**
- a. Felles føresegner for klausulerte drikkevatn 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 nedbørsfelta. Riding, og anna ferdsl e skal ikkje føra til fare for foreining 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 foreina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikaliar
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 foreining i Kørenen.
11. Gjødse l kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for foreining av vasskjelda. Slakting kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernas frå nedbørsfeltet.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

- b. Føresegner for Kørenen og nedbørsfeltet til Kørenen 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 avløps-vatnet vert ført ut av nedbørsfeltet.
4. Oppføring og/eller endring av bustad 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/kjemikaliar nytta i hushald eller landbruk er tillate, men skal sikrast for å ikkje foreine vasskjelda.
10. Husdyrgjødse l kan spreia st i samsvar med «Forskrift om gjødse lvarer mv. av organisk innhav», men ikkje nærare strandlinja enn 20 meter, eller 20 meter frå bekkar når terrenget vert drenert mot bekken.
11. Talet på husdyr som er tillate i nedbørfeltet, 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 foreining av vasskjelda.
14. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vass-verkseigarane kan nytta robåt i sone 1. Grunneigar-laget 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 vass-verkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrennings motor er ikkje tillate.
5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

61. Sikringssone 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 offentleg vatn og avløp.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

62. Bandleggingssone 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. Bandleggingssone - naturvern

- a. H720_1 – er naturreservat, bandlagt etter anna lovverk.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

64. Sikringssone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

- a. Sikringssonene H190_10 og H190_20 viser innflygings-soner 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. Detaljsone

- a. I områda som ligg innanfor detaljsoner H900_1 – H900_111 for vidareføring av reguleringsplan, skal reguleringsplanar frameis gjelda.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
- b. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i areal-delen 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 plan-omtalen), statlege og regionale føringar eller norm for vatn og avløpshandtering i Fjell kommune, skal kom-munen 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 fastlands-sambandet Kolltveit – Storavatnet parsell Kolltveit - Ber-gen 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 areal-delen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er handsama i kommunedelplanane.

67. Føresegnssone

- a. Føresegnssonene FO_1-FO_14 er knytt til særskilte arealformål:
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 tenes-teyting 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 tenes-teyting på Ekrhovda.
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 tenes-teyting 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



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Knappen
5355 KNARREVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Oppdragsnummer: 1503240017

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.03.2024

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

