

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Jørn Tage Hereide

**Mobil** 992 51 465  
**E-post** jorn.hereide@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arna og Åsane**  
Indre Arna-vegen 172, 5261 Indre Arna.  
TLF. 55 11 47 70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 20 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 810 990,-  
**Selger:** Linn Teksum  
Dag Tore Roe

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

**Tomtstr.:** 565.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 558  
**Oppdragsnr.:** 1501240264

# Regulert boligtomt med fin utsikt og gode solforhold

Velkommen til denne flotte og regulerte boligtomten på Tettaneset/ Stanghelle med umiddelbar nærhet til sjø og fin badeplass. Tomten har en størrelse på 565,6 kvm, har lett adkomst og flott beliggenhet på Tettaneset. Tettaneset ligger skjermet og fint til og er ett område under utvikling/bebyggelse. Området ligger nær sjø med gode solforhold og nydelig utsikt.

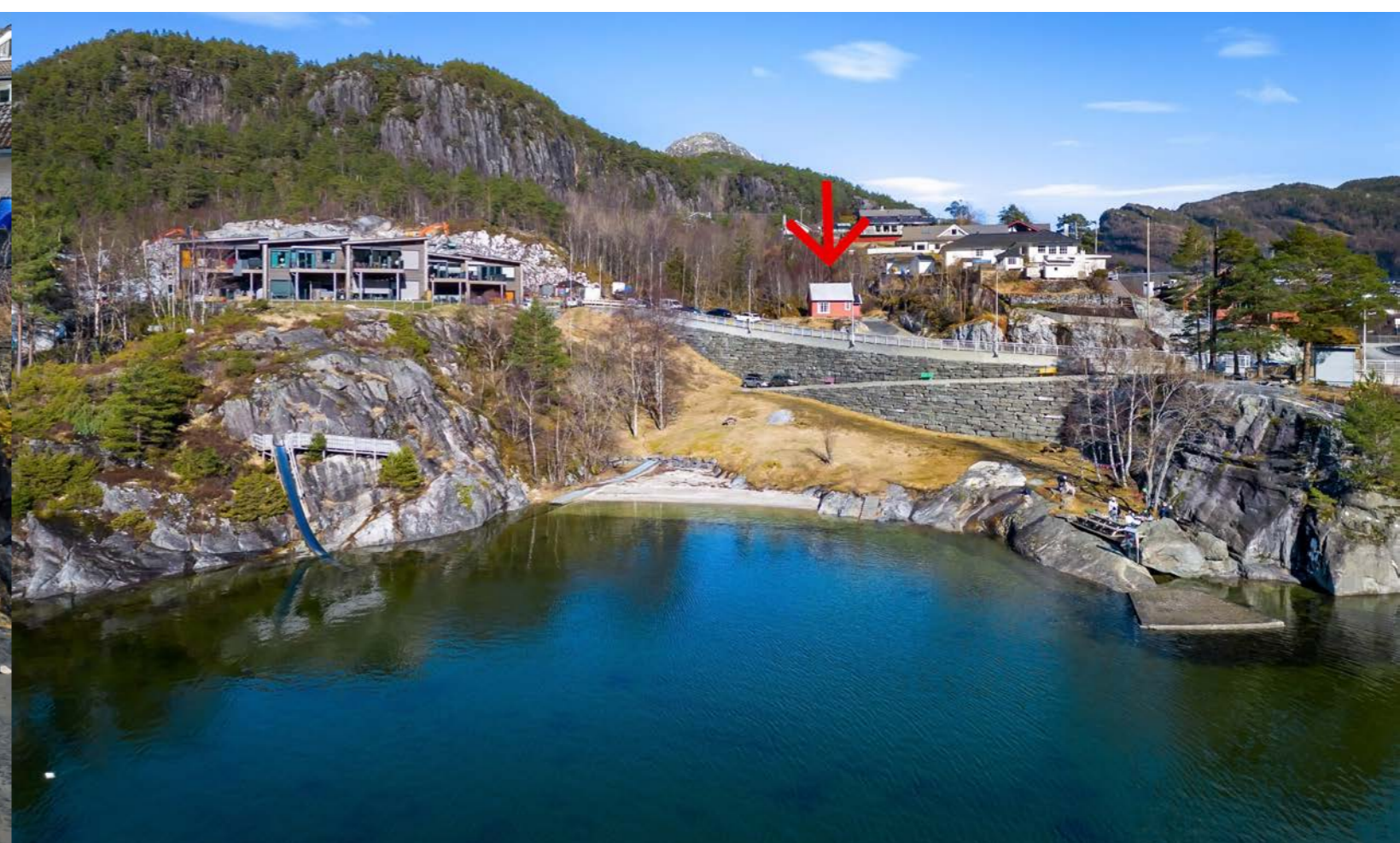
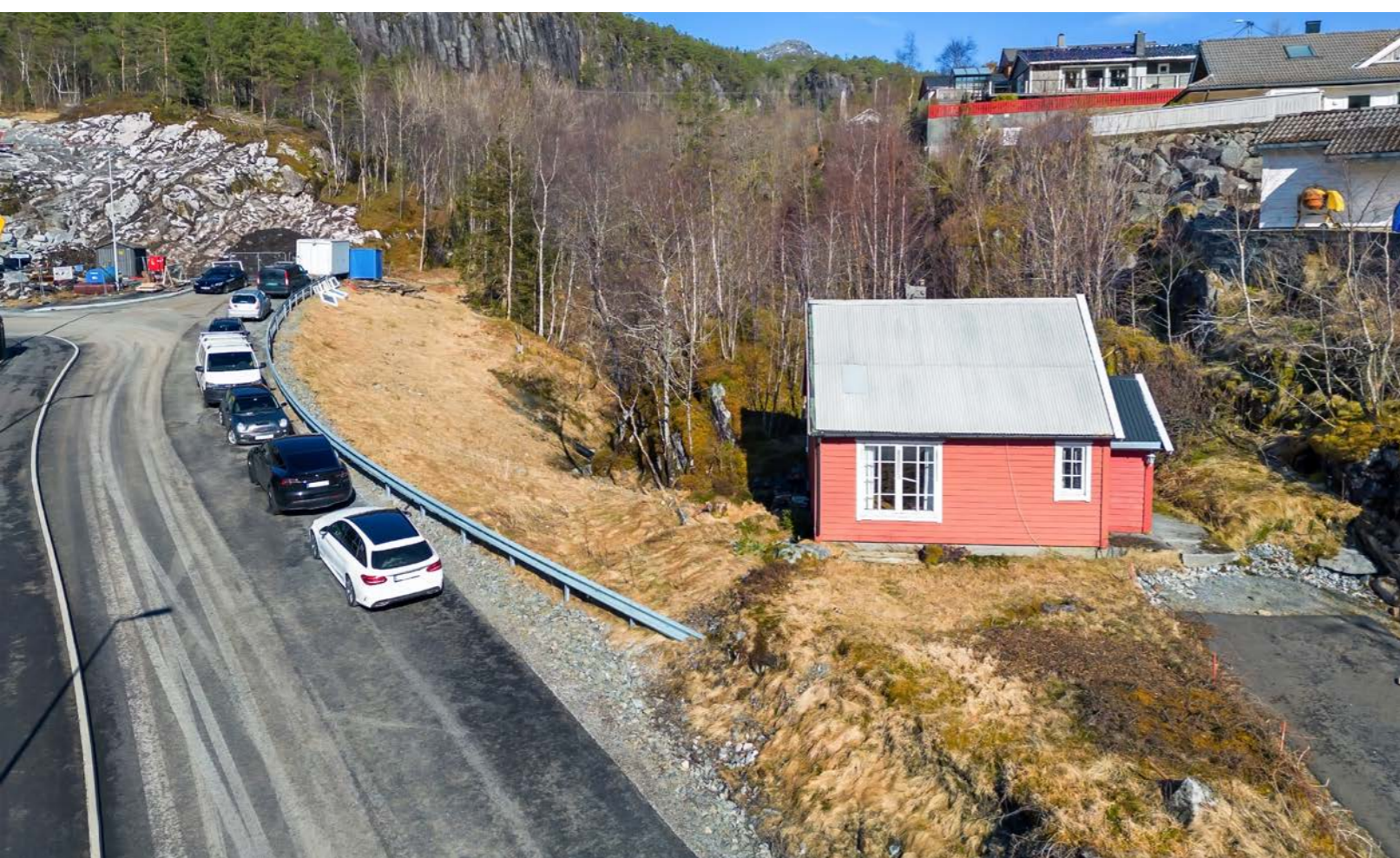
Kort oppsummert:

- Gangavstand til togstasjonen, butikk, skole og barnehage.
- Fra Stanghelle stasjon kan man ta toget til Voss på ca. 40 minutter, til Arna på ca. 30 minutter og til Bergen sentrum på ca. 35 minutter.
- Offentlig kjørevei helt frem.
- Tomten er regulert til boligformål - Frittliggende småhus.
- Umiddelbar nærhet for tilkobling til offentlig vann og kloakk.
- Det står i dag en hytte på tomten.
- Utnyttingsgrad: 30%

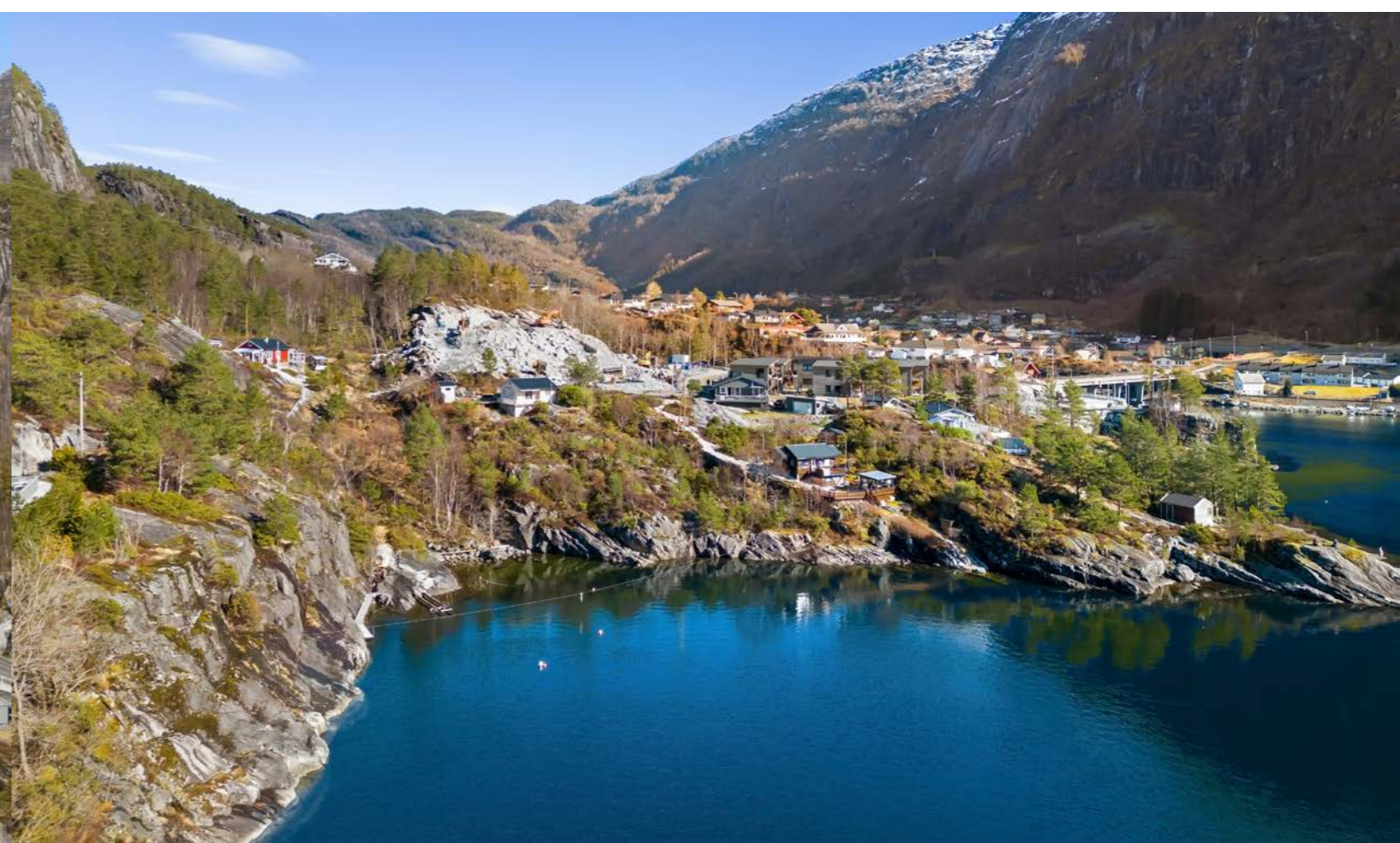
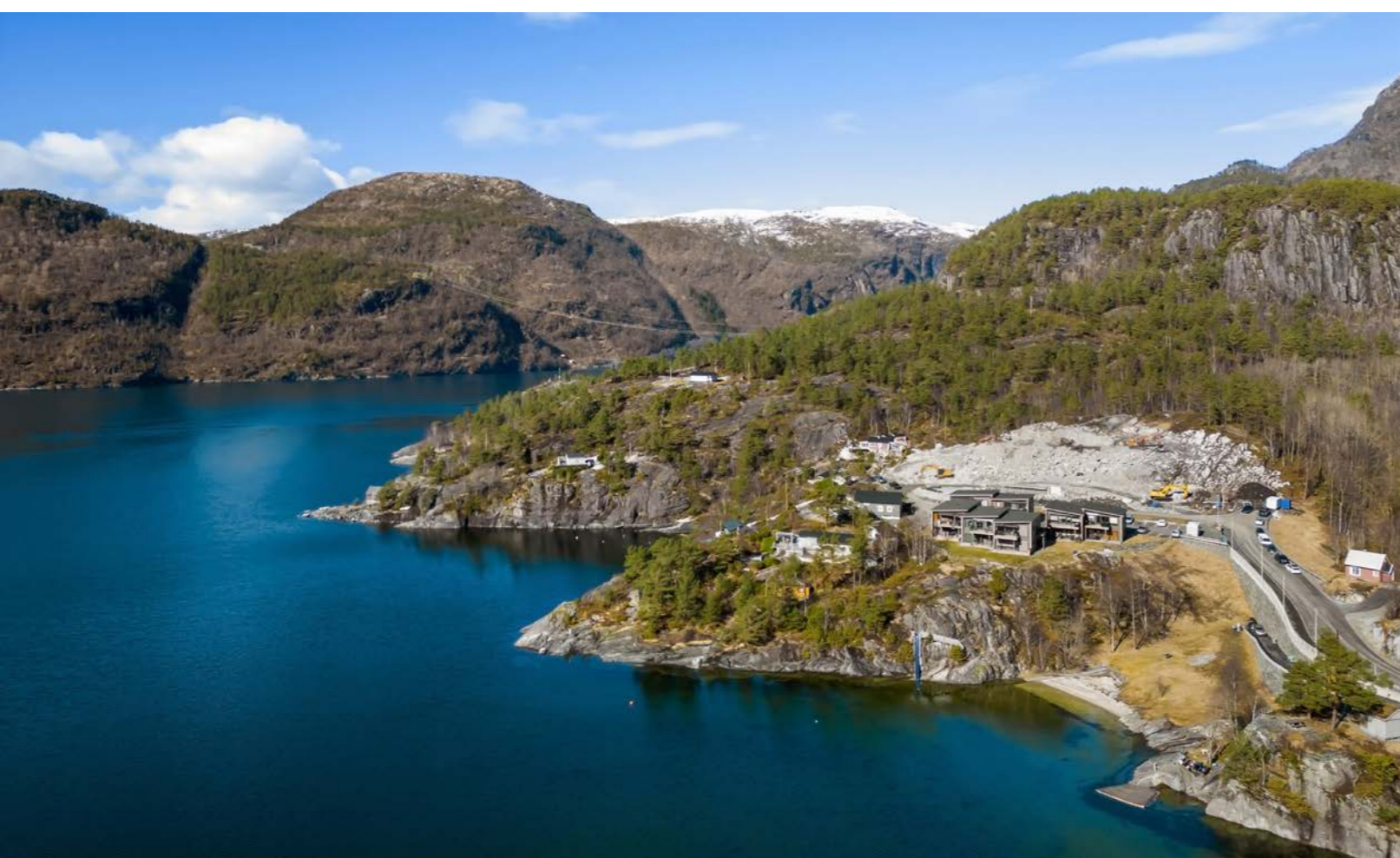



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	12
Nabolagsprofil .....	58
Forbrukerinformasjon .....	67
Budskjema .....	68









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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

565.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

På parsellen står det en eldre og enkel hytte på tomten. Tomten er regulert til boligformål, har kjørevei frem og har mulighet å tilkoble for offentlig vann og kloakk. Naturtomt bak hytten med noe fjell og trær.

### Beliggenhet

Tomten har en flott beliggenhet på Stanghelle med fin utsikt og umiddelbar nærhet til sjø og bedestrand. Tettanaset ligger skjermet og fint til og er ett område under utvikling/bebyggelse. Området ligger nær sjø med gode solforhold og fin utsikt.

Nydelig badeplass på Tettanaset hvor store og små virkelig kan trives. Det er gangavstand til både skole, barnehage, buss, butikk og tog. For hverdagshandelen er det naturlig å benytte seg av Coop Marked Stanghelle som ligger like ved. Fra Stanghelle stasjon kan man ta toget til Voss på ca. 40 minutter, til Arna på ca. 30 minutter og til Bergen sentrum på ca. 35 minutter. Kort kjøretur unna ligger Dale sentrum med det meste av servicetilbud. Vaksdal er også en kort kjørevstand unna.

I Arna finner man Øyrane torg med et godt servicetilbud - med spisesteder, butikker, vinmonopol m.m. Om man har behov for et bredere servicetilbud kan man reise videre til Bergen sentrum eller Åsane. I Voss sentrum finner man

butikker, hoteller, restauranter og mange flotte aktiviteter for store og små. Av populære aktiviteter i området kan vi trekke frem Voss Paintball, Voss klatrepark, Fotballgolf og Voss rafting m.m. Voss er også omkranset av flotte turmuligheter, både på vinter- og sommerhalvåret.

Skoler og barnehager i nærområdet:

- Stanghelle barnehage
- Stanghelle barneskole
- Dale barne- og ungdomsskole
- Arna videregående skole
- Osterøy videregående skole
- Voss Gymnas
- Voss videregående skole

### Adkomst

Se kartskisse. Enkel adkomst frem til tomten. Tomten ligger på Tettanaset som er over broen på Stanghelle og ned til venstre.

### Bebyggelsen

Området er under bebyggelse og utvikling. Området er stort sett bebygget med leiligheter og boliger.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barneskole og barnehage på Stanghelle

### Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til togstasjon med hyppige avganger retning både Bergen og Voss. Også jevnlig bussavganger retning Bergen og Voss.

### Diverse

Bildene og film er fra 2023 og da området er i utvikling og bebyggelse kan nærområdet ha endret seg noe. På enkelte kart står tomten betegnet som tomt 2.

På tomten står det en eldre hytte med enkel standard. Hytten har ikke vært i bruk på mange år og tomten er i dag regulert til boligformål og tiltenkt for nybygg.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 790 000

### Info kommunale avgifter

Ved bebyggelse vil det tilkomme kommunale avgifter. De kommunale avgiftene vil da kunne omfatte vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Info formuesverdi

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse av bolig.

### 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 20, bruksnummer 558 i Vaksdal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommens grunnboksblad er det eldre tinglyste heftelser og rettigheter som følger med over fra eiendommen som den blir utskilt fra. Disse servituttene gjelder ikke for eiendommene, men følger med på eiendommens grunnboksblad. Kontakt megler for spørsmål.

### Vei, vann og avløp

Tomten er tilrettelagt for kommunalt vann og avløp. Påkoblingsgebyr for vann og avløp er kr. 16 000,- hver. Engangsbeløpet blir fakturert ved ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Tilkomst via offentlig vei. Vei frem til tomtegrensen.

### Regulerings og arealplaner

Tomten er regulert til «Frittliggende småhus» i reguleringsplan for Stanghelle vest, Tettanaset vedtatt i 2017 og «Bustadbebyggelse» i kommuneplanen.

Parsellen er BFS\_1

Punkt 2.1. i føresegner gjelder disse. Her kan det bygges eneboliger og tomannsboliger.

Utnyttingsgrad er 30%

Byggehøyde: Maks 7m over planert terreng. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringsbestemmelser eller kontakt kommunen for videre dialog om hva en kan bygge på tomten.

### 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.

## Kontrakt grunnlag

### 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/hjemmeldokument 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

790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

19 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

20 990 (Omkostninger totalt)

36 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

38 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

810 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

826 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

828 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 20 990

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og



disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på tomtene i henhold til vilkår. Grunnet at dette er en tomt er ikke selgers egenerklæring utfylt/vedlagt.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast vederlag pålydende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføringspakke kr 16 900,-, oppgjørshonorar kr 7 990,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, visninger kr 2 900,- og tinglysningsgebyr kr. 500,-. Utleggene omfatter innhenting av informasjon og tinglysing av pantesperre. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket utlegg og rimelig vederlag kr 10 000,-. Alle beløp er inkl. mva

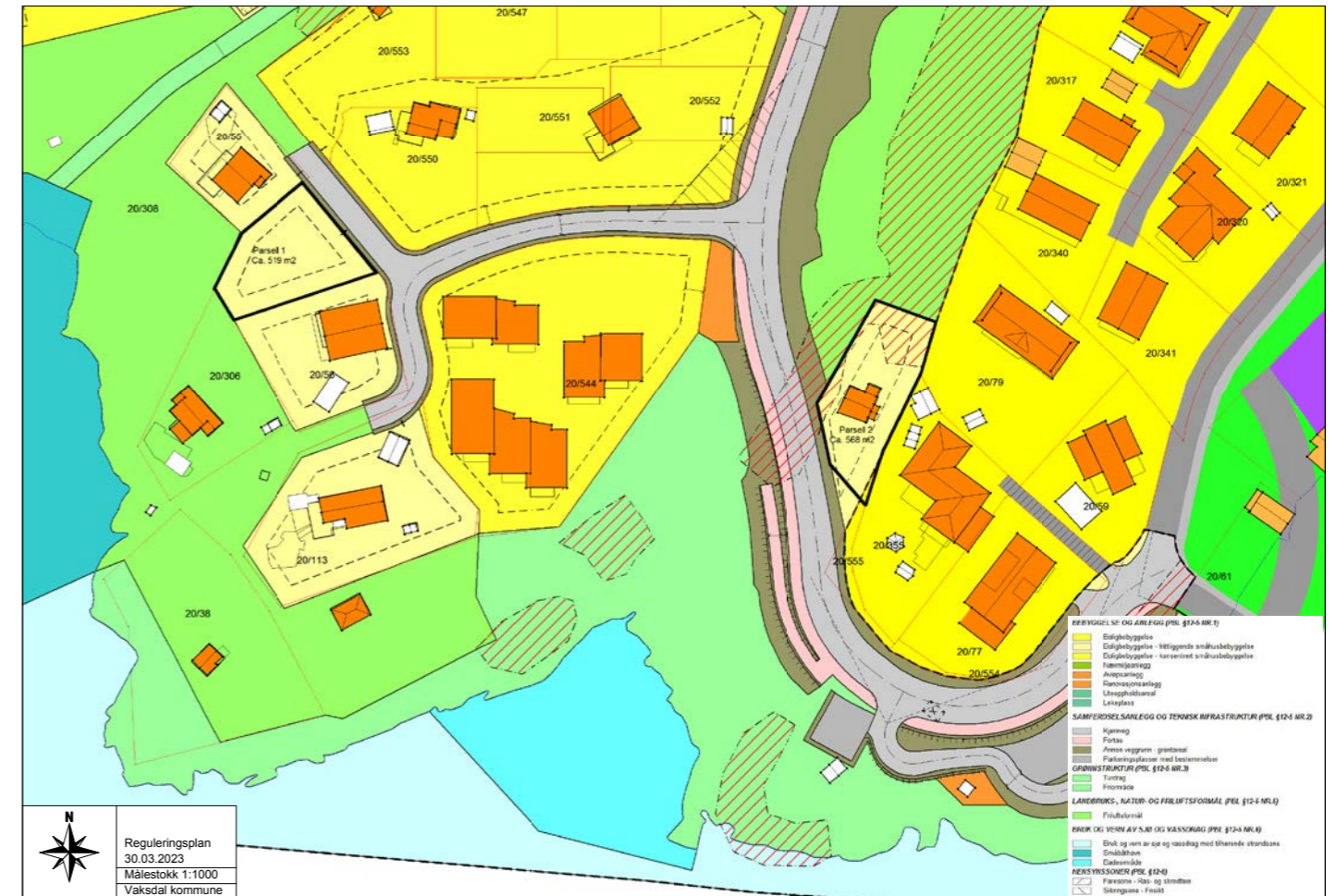
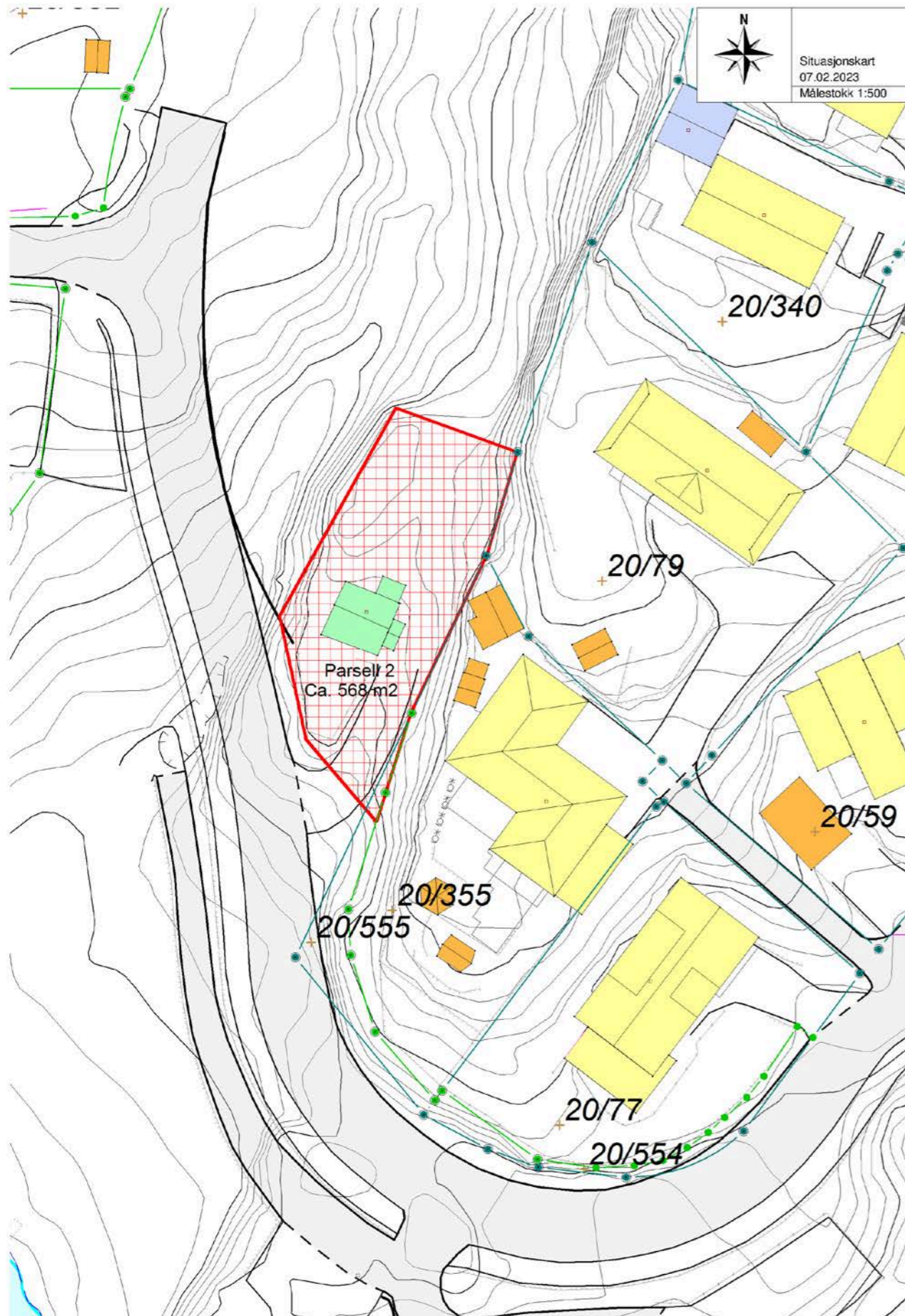
#### **Oppdragsansvarlig**

Jørn Tage Hereide  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[jorn.hereide@aktiv.no](mailto:jorn.hereide@aktiv.no)  
Tlf: 992 51 465

Aktiv Arna & Åsane AS, Indre Arna-vegen 172  
5261 Indre Arna  
Tlf: 551 14 770

#### **Salgsoppgavedato**

19.11.2024



## Føresegner til områdereguleringsplan for Stanghelle vest og Tettaneset, PlanID 2015002

med heimel i plan- og bygningslov av 01.07.2009/sist endra 17.01.2017

### § 1 FELLES FØRESEGNER

#### 1.1 Utfyllande planar

1.1.1 Det er ikkje krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for byggjeområda innanfor planområdet. For at kommunen skal kunne sikre forsvarleg gjennomføring av byggje- og anleggs-tiltak i planområdet, skal det for alle utbyggingsfelt sendast inn ein detaljert situasjonsplan, inkludert ei skriftleg utgreiing og illustrasjonar, saman med søknad om byggjeløyve eller rammeløyve. Planen skal visa plassering av bygg, byggjehøgder, parkering, avfallshandtering, og leike- og uteoppfallsareal, jf. § 1.1.2. Denne situasjonsplanen skal mellom anna syne samansetninga av bustadmassen med omsyn til fordeling mellom rekkehus og låg- og høg-blokker, parkerings- og renovasjonsløysingar og plassering og utforming av felles uteoppfallsareal.

#### 1.1.2 Detaljert situasjonsplan

Jf. § 1.1.1 skal situasjonsplanen vere fagleg utført og vise:

- Overordna situasjonsplan for heile utbyggingsfeltet, med prinsipp for etappar av utbygging i frå aust
- Utbyggingsareal inkludert nabotomter og tilgrensande ubygd areal, interne vegar, bygningar, opne plassar, uteoppfallsareal jf. § 2.5, og tun/kvartal
- Terrengutforming som følgje av tiltaket, murar, vegetasjon, og grøne korridorar
- Utforming av bygg, høgdeplassering, eksisterande og planlagd terreng ved inngang og rundt bygga
- Parkering med tilkomst
- Tomtegrense og byggjegrænse
- Avfallshandtering etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan og område for snøopplag
- Belysning av uteområda
- Plassering av uteoppfallsareal, nærmiljøanlegg og leikeplassar
- Løysingar for VA og overvatn, jf. godkjent VA-rammeplan
- Eksisterande tre/vegetasjon som skal bevarast

Utgreiinga i situasjonsplanen skal omtale:

- Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal:  
Det skal gjerast greie for arkitektonisk intensjon, særleg med tanke på forholdet mellom det planlagde bygget, omgjevnaden og landskapsmessig fjernverknad. Byggemønster, vegar, utomhusanlegg, hustypar og materialbruk skal gjerast greie for. Planområdet skal ha ei variert utforming. Alle byggeområda skal utformast og byggast med høg kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering og fargeval. Takoppbygg for tekniske installasjonar for til dømes heishus, ventilasjon og varme, skal integrerast i byggevolumet på ein arkitektonisk god måte.

- Universell tilgjenge:  
Byggverk og uteområde skal utformast etter gjeldande byggteknisk forskrift. Det skal leggast vekt på universell utforming på fellesareal og vegareal slik at personar med funksjonsnedsetting og menneske med særskilde behov har høve til å nytte områda. Skildring av korleis krav til kvalitet, innhald og utforming storleik og utforming av uteoppfallsareal, nærmiljøanlegg og leikeplassar er tilfredstilt. Det må grunnjevast dersom ein ikkje fullt ut greier å tilfredstille krava til universell utforming.
- Ras- og skredfare:  
Ved utbygging i område nemnt i § 5.5, skal sikringstiltak gjerast greie for og dokumenterast.
- Utnyttingsgrad:  
Det skal gjerast greie for utnyttingsgrad, jf. føresegna og plankart, utrekna i samsvar med reglane i gjeldande byggteknisk forskrift.
- Rekkefølgekrav:  
Rekkefølgekrav skal dokumenterast, jf. § 1.2 og ev. utbyggingsavtale/finansieringsavtale.
- Fotomontasje og/eller digital 3d-modell av området:  
Det innsendte materialet skal syne korleis byggeområdet vil framstå, sett i høve til landskapsmessige fjernverknadar, kringliggjande felt, bygg og uterom.

#### 1.2 Rekkefølgekrav

1.2.1 Utbyggingsavtale kan nyttast for å innfri rekkefølgekrav om å opparbeide, eller sikre opparbeiding, av teknisk infrastruktur, offentleg veg, og andre offentlege område i planområdet.

Utbyggjar kan ikkje vidaretransportera slike avtalar utan skriftleg samtykke i frå Vaksdal kommune. Vaksdal kommune kan ikkje nekte samtykke utan sakleg grunngeving. Ei sakleg grunngeving kan vera svekking av kommunen sin tryggleik og ny bidragsytars betalingssevne.

1.2.2 Utbygging av felta skal skje i frå aust, og trinnvis utbygging skal avtalast i utbyggingsavtale.

1.2.3 Før innsending av rammesøknad for dei områda nemnt i § 5.5 skal det dokumenterast korleis krav til sikringstiltak vert ivaretatt. Naudsynte tiltak skal gjennomførast i samband med bygging i områda, jf. § 5.5. Sikringstiltak skal prosjekterast og følgjast opp av geolog.

1.2.4 Det skal liggja føre godkjent VA-rammeplan før rammesøknad kan godkjennast. Rammeplanen skal òg omfatte heilskaplege løysingar for overvasshandtering, der planen skal dimensjonere og vise overvasshandtering og flomvegar, jf. § 1.7. Nedbør skal hovudsakleg ha avløp ved infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar, etter prinsipp om lokal overvasshandtering. Plassering av eventuell pumpestasjon for spillvatn i LF\_3 skal avklarast i VA-rammeplan.

1.2.5 Det er utarbeidd ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) etter den renovasjonstekniske rettleiaren (RTV), godkjent av BIR. Avfallshandtering skal skje i samsvar med RTP innanfor planområdet. Område for renovasjonsanlegg (BRE) skal ha fast dekke og skal byggjast samstundes med tilknytt veg.

1.2.6 Leike- og uteoppfallsareal i dei respektive felta jf. § 2.5 skal vera opparbeidd før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader. Grøntområde BUT1 skal vera opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i BKS3 og BFS3. Leikeområde BLK4 skal vera opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i BKS2/BFS5. Grøntområde BUT2a, BUT2b og leikeområde BLK2 skal vere opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i BKS4, BFS8 og BFS9. Leikeområde BLK3 skal vera opparbeidd før 5 nye bustader er tatt i bruk i BKS3, BSF6 og BSF7.

- 1.2.7 Friområde BLK1 og nærmiljøanlegg BNA1 skal vere opparbeidd før 30 nye bustader i heile planområdet vert tatt i bruk.
- 1.2.8 Tilkomstrampe mellom friluftsområde GF1, SPP1/SGG2 skal vere ferdigstilt samstundes med første del av Veg1, fram til Veg3.
- 1.2.9 Veg 3 skal etablerast samstundes med det første feltet som blir bygd ut av BKS1 og B1.
- 1.2.10 Veg 4 skal ferdigstillast ved oppstart utbygging av felt BKS3 eller BFS3.
- 1.2.11 Veg 5 skal ferdigstillast til oppstart av utbygging i BKS2.
- 1.2.12 Offentleg gangveg SGG5 skal vera ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til nye bustader i felt BFS9-1 og BFS9-2.
- 1.3 Terrenghandsaming**  
Alle terrengingrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast og tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt det er råd.
- 1.4 Automatisk freda kulturminne**  
Dersom det i samband med gravearbeid vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, skal arbeidet stogkast snarast og fylkeskonservatoren underrettast, jf. lov om kulturminne § 8, 2. ledd.
- 1.5 Energi**  
Bruk av alternative og fornybare energikjelder for oppvarming skal prioriteres, t.d. sol- eller bioenergi, luft-, sjø- eller jordvarme. Grunngeving for og dokumentasjon av valt energiløysing skal sendast inn saman med rammesøknad.
- 1.6 Grad av utnytting**  
Grad av utnytting er vist på plankartet som prosent bruksareal (%BRA) eller prosent bygd areal (%BYA). Område for frittliggjande småhus der grad av utnytting ikkje er vist i plankartet, skal ha ei utnytting på %BYA= 30 %. Parkeringsareal i P-anlegg og på terreng inngår i bruksarealet. Parkeringsanlegg som ligg heilt under terreng med himling lågare enn 0,5 meter over terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje inngå i bruksarealet. Parkeringsanlegg kan og omfatte boder, tekniske rom og trapperom eller heissjakter.
- 1.7 Overvatn**  
Innan dei enkelte delfelt skal det gjennomførast tiltak for infiltrasjon etter godkjent VA-rammeplan.
- § 2 BYGNINGAR OG ANLEGG – PBL § 12-5.2**
- 2.1 Frittliggjande småhus – felt BFS\_1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9**
- 2.1.1 Innanfor felte kan det først opp ein bustader eller tomannsbustader. Eksisterande hytter kan gjerast om til heilårsbustader når ein kan dokumentera parkering, vatn og avløp.
- 2.1.2 Parkering skal skje på eigen grunn.
- 2.1.3 Der byggehøgde ikkje er påført plankartet kan bygg ha maksimal høgde på 7,0 m over planert terreng. Der terrenget ligg til rette for det, kan det også byggjast kjellar delvis under

bakkenivå. Ved bygging med kjellar skal maksimal byggehøgde vere 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. I overetasje skal måleverdig areal vere maksimalt 65 % av hovudetasje.

- 2.1.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Støttemurar mot friluftsområda LF2 og LF3, i tillegg til GTD1 skal ikkje vera høgare enn 2,5 m. Søknad som omfattar høgare murar mot andre område skal dokumentarast med oppriss, perspektivteikningar og fotomontasje viss kommunen krev dette.
- 2.1.5 Avfallshandtering skal skje etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan. Eigedomane i BFS3 skal nytte BRE2, og BSF7 skal nytte BRE3. For resterande eigedomar skal avfallshandtering skje på eigen eigedom, og avfallsdunkar skal plasserast ved samlepunkt ved veg på tømme-dagar. Eigedomane i BSF9-1 og BSF9-2 skal plassere avfallsdunkar ved samlepunkt ved Veg1 på tømmedagar.
- 2.1.6 I BSF5-3 må det installerast anlegg for trykkforsterkning til vassforsyninga. Dette kan gjerast som fellesanlegg, eller som individuelle anlegg for kvar bustad. Kommunen kan setje vilkår i rammeløyve eller byggjeløyve for etablering av slikt anlegg.

**2.2 Konsentrert småhus – felt BKS1**

- 2.2.1 Feltet skal nyttast til konsentrert småhusbusetnad i inntil to etasjar.
- 2.2.2 Parkering i felt BKS1 kan skje som felles anlegg, som individuell parkering eller som ein kombinasjon. Parkeringsanlegg som ligg heilt under terreng med himling lågare enn 0,5 meter over terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje inngå i bruksarealet. Parkeringsanlegg under terreng kan og omfatte buer, tekniske rom og trapperom.
- 2.2.3 Felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav jf. §2.5 skal innpassast i feltet.
- 2.2.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden og friområda. Støttemurar mot friområde GF1 skal ikkje vera høgare enn 2,5 m.
- 2.2.5 Avfallshandtering skal skje etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan. Eigedomane i BKS1 skal nytte BRE1.

**2.3 Bustadføremål (konsentrert småhus/terrasseblokk/blokk) – felt B1 og B2**

- 2.3.1 Feltet B1 kan byggjast ut med konsentrert småhusbusetnad i inntil 3 etasjar eller bustad-blokker i inntil 5 etasjar.
- Feltet B2 kan byggjast ut med konsentrert småhusbusetnad i inntil 3 etasjar eller lågblokker i inntil 4 etasjar.
- 2.3.2 Parkering skal skje som felles anlegg, som individuell parkering eller som ein kombinasjon. Parkeringsanlegg som ligg heilt under terreng med himling lågare enn 0,5 meter over terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje inngå i bruksarealet. Parkeringsanlegg under terreng kan og omfatte boder, tekniske rom og trapperom eller heissjakter.
- 2.3.3 Felles leike- og opphaldsareal med kvalitetskrav, jf. §2.5 skal innpassast i feltet.
- 2.3.4 Avfallshandtering skal skje etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan. Eigedomane i B1 skal nytte BRE1, og eigedomane i B2 skal nytte BRE2.

2.3.5 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Ein skal leggje særskilt vekt på gode arkitektoniske løysingar og god materialbruk. Støttemurar mot friluftsområde LF2 skal generelt ikkje vera høgare enn 2,5 m, støttemurar over 2,5 meter mot LF2 skal godkjennast av kommunen. Søknad som omfattar høgare murar skal dokumentarast med oppriss, perspektivteikningar og fotomontasje viss kommunen krev dette.

#### 2.4 Konsentrert småhus – felt BKS2, BKS3 og BKS4

2.4.1 Felte BKS2-1 og BKS2-3 kan byggjast ut med rekkehus eller kjedehus. Dei andre felte i BKS2 samt BKS3 og alle felte i BKS4 kan byggast ut med rekkehus. Meir enn 10 einingar i same feltet skal fordelast på fleire rekker. Avstand mellom rekkene skal da vere minimum 8 meter, eller 6 meter viss tilfredsstillande brannsikringstiltak gjennomførast.

2.4.2 Alle husværa i BKS4-1 skal ha inngang mot den lågare delen av Veg1 (mot sørvest), og alle husværa i BKS3 skal ha inngang mot Veg7.

2.4.3 For kjedehus skal parkering skje på eigen grunn. For rekkehus kan parkering skje på eigen grunn eller løysast som fellesanlegg under bygga. Parkeringsanlegg som ligg heilt under terreng med himling lågare enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikkje inngå i bruksarealet. Parkeringsanlegg under terreng kan og omfatte boder, tekniske rom og trapperom.

2.4.4 Bygg og uteområde skal formast med tanke på den eksponerte plasseringa mot fjorden. Plassering av bygg og uteområde bør sjåast i samanheng for heile feltet, slik at området utgjør eit heile.

2.4.5 Støttemur mot Veg1 eller LF2 skal generelt ikkje vera høgare enn 2,5 m. Støttemurar over 2,5 meter mot Veg1 eller LF2 skal godkjennast av kommunen. Søknad som omfattar høgare murar skal dokumentarast med oppriss, perspektivteikningar og fotomontasje viss kommunen krev dette.

2.4.6 Der byggjehøgde ikkje er påført plankartet kan bygg ha maksimal høgde på 7,0 m over planert terreng. Der terrenget ligg til rette for det, kan det også byggjast kjellar delvis under bakkenivå. Ved bygging med kjellar skal maksimal byggjehøgde vere 8,5 m over gjennomsnittleg planert terreng. I overetasje skal måleverdig areal vere maksimalt 50 % av hovudetasje.

2.4.7 Avfallshandtering skal skje etter godkjent Renovasjonsteknisk avfallsplan. Eigedomane i BKS3 skal nytte BRE3. For resterande eigedomar skal avfallshandtering skje på eigen eigedom, og avfallsdunkar skal plasserast på samlepunkt ved veg på tømmedagar. For området BKS4-1 skal avfallshandtering løysast innanfor feltet, og avfallsdunkar skal plasserast på felles samlepunkt ved Veg1. Avfallshandtering skal for BKS\_2-1, 2, 3 og 4, BKS\_4-2 og BKS\_4-3 skje på eigen eigedom, og avfallsdunkar skal plasserast på samlepunkt ved veg på tømmedagar.

#### 2.5 Uteoppfallsareal

2.5.1 Minstekrav til privat uteoppfallsareal med kvalitetskrav, jf. § 2.5.4 for ulike bustadtypar:

- $150 \text{ m}^2$  per buening for einebustader og tomannsbustader
- $25 \text{ m}^2$  for bustad i konsentrert småhusbusetnad. Det er krav om ytterlegare  $10 \text{ m}^2$  separat privat uteoppfallsareal for eventuell sekundærleilegheit
- $10 \text{ m}^2$  for blokkleilegheiter

2.5.2 For feltet BKS1 skal det setjast av minst  $25 \text{ m}^2$  per buening til felles leike- og oppfallsareal med kvalitetskrav jf. § 2.5.4.

2.5.3 For felte BKS2 og BKS3 skal det setjast av minst  $25 \text{ m}^2$  per buening i rekkjehus og minst  $10 \text{ m}^2$  per buening i lågblokk til felles leike- og oppfallsareal med kvalitetskrav, jf. § 2.5.4.

2.5.4 Uteoppfallsareala skal ha følgjande kvalitetar:

- Tenleg utforming og god tilgjenge frå bustaden uavhengig av alder og funksjonsevne.
- Gode soltilhøve (sol på  $\frac{1}{2}$  arealet i 4 timar ved jamdøger) og klimatisk skjerma.
- Ikkje brattare enn 1:3. Brattare terreng kan reknast med dersom det er eigna til leik med sklier, akkebakke eller liknande. Dette skal gå fram av situasjonsplanen i søknaden om rammeløyve eller byggeløyve.
- Skjerma mot trafikk. Der området er plassert i tilknytning til veg, skal det vere skjerma med gjerde eller liknande
- Alle bustader unntatt leilegheiter i lågblokk eller høgblokk skal ha minst 50 % av privat uteoppfallsareal på bakkeplan

2.5.5 Krav til uteoppfallsareal går framfor tillaten grad av utnytting og bustadtype.

#### 2.6 Plassering av bygg

2.6.1 Bygga skal plasserast slik at ein oppnår god funksjonell og arkitektonisk samanheng i høve til omgjevnadene.

2.6.2 Garasjar/uthus skal ikkje overstige grunnflate  $50 \text{ m}^2$ , og ein per buening. Slike bygg kan plasserast utanfor byggjegransa, men ikkje nærare enn 1 m frå veg og/eller nabogrense. Av omsyn til drift- og vedlikehald gjeld ikkje dette for Veg1, der avstanden skal vere minimum 1,5 meter. Ved direkte utkøyning mot veg skal avstanden vera 5 m, med unntak for utkøyning frå carport utan sideveggar.

#### 2.7 Parkering

2.7.1 For einebustader og tomannsbustader skal det setjast av minst 2 parkeringsplassar per bustad. Eventuell sekundærbustad skal ha eigen parkeringsplass.

2.7.2 For leilegheiter og rekkehus skal det setjast av minst 1,5 plassar per bustad ved parkering i fellesanlegg og ved individuell parkering. Eventuelle sekundærbustader i rekkehus skal ha ytterlegare 0,5 parkeringsplasser per buening.

#### 2.8 Avkøyrslar

2.8.1 Der avkøyrslar er vist med illustrerande piler vil eksakt plassering bli godkjend av kommunen ved handsaming av byggjesaka.

#### 2.9 Byggjehøgder

2.9.1 Maksimal byggehøgde er vist i plankartet eller i føresegnene knytt til dei einskilde byggjehøgda. Der byggehøgda varierer innanfor feltet er den vist som ulike soner med ulike byggjehøgde (skilt med linesymbol for byggjegransa). Der maksimal høgde er oppgitt i meter, skal høgda målast frå gjennomsnittleg planert terreng.

#### 2.10 Universell utforming

2.10.1 Minst 30 % av bueningane i felt med konsentrert småhus skal ha universell utforming og universell tilgjenge mellom parkeringsplass, tilkomst og uteoppfallsareal m.m. Universelt ut-

forma inngangsplan med full livsløpsstandard der alle primær- og besøksfunksjonar dekkjast på eit plan, vil stette kravet til universell utforming.

2.10.2 Alle bustadane i felt BKS1 og BKS\_3-2 og minst 70 % av bustadane i BKS2 skal vera universelt utforma. Universelt utforma inngangsplan med full livsløpsstandard der alle primær- og besøksfunksjonar dekkjast på eit plan, vil stette kravet til universell utforming.

2.10.3 I alle fellesområde for leik eller grøntanlegg, samt for offentleg leikeplass BLK1 og offentleg nærmiljøanlegg, skal heile eller minst 40 % av arealet der terrengtilhøva gjer det umogleg å tilfredsstille slike krav for heile området, vere universelt utforma. Dette gjeld både tilkomst til områda og dei mest brukte eller attraktive funksjonane i kvart område som eignar seg for rørslehemma. Andre funksjonar skal så langt som mogleg leggast til rette for bruk av personer med andre funksjonshemmingar enn rørsle. Det skal også i ramme- eller byggjesøknad dokumenterast at fullt tilgjengelege funksjonar dekkjer bruksmønster for alle aktuelle aldersgrupper, med særskilt vekt på barn og unge i alderen 3-18 samt eldre menneskje over 60.

### 2.11 Riggareal og fyllingar

2.11.1 Riggareal og fyllingar i samband med framføring av veganlegget kan opparbeidast i anleggs-tida innanfor areal som er regulert til andre føremål. Når vegen er ferdig skal områda setjast i stand og førast tilbake til opphavsplanformål, jf. plankartet.

### 2.12 Kommunaltekniske anlegg BAV

2.12.1 Eksisterande pumpestasjon i BAV skal oppretthaldast. Tilkomst for tilsyn og vedlikehald skal sikrast via Veg2.

### 2.13 Felles uteopphaldsareal BUT1, BUT2 og leikareal BLK1, BLK2, BLK3 og BLK4

2.13.1 Det skal etablerast leike- og uteopphaldsareal i felta.

2.13.2 BUT1 er felles for felt BKS3 og BFS3 samt BSF4. Området skal nyttast til grøntområde.

2.13.3 BUT4a og b er felles for felt BKS4, BFS8 og BFS9. BUT4a og b skal nyttast til grøntområde.

2.13.4 BLK1 skal opparbeidast for leik og aktivitet for barn og unge med varierte leikeapparat og ev. andre aktivitetsfremjande anlegg.

2.13.5 BLK2 er felles for felt BKS4, BFS8 og BFS9. BLK2 skal opparbeidast for leik og aktivitet for barn og unge.

2.13.6 BLK3 er felles for BKS3 og BFS7. Det skal nyttast til leik og grøntområde.

2.13.7 BLK4 er felles for BKS2 og BFS5. Det skal nyttast til leik og grøntområde.

### 2.14 Offentleg nærmiljøanlegg BAN

2.14.1 BNA1 er eit offentleg nærmiljøanlegg der det skal etablerast ei 7'er-bane til bruk for alle bustadane i området, samt nærliggjande bustadområder.

## § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2

### 3.1 Samleveg Veg1

3.1.1 Veg1 skal ha ei køyrebreidd på 5 m og fortau på 2,5 m/rekkverk mot bratt terreng med heilning meir enn 1:1,5.

3.1.2 Vegen skal byggjast på mur langs GF1 i Agnavikjæ. Bekken gjennom Agnavikdalen i same området skal leggast i kulvert under vegen. Samstundes med bygging av vegen skal det etablerast rampe ned til badeplass på GF1 i Agnavikjæ, jf. § 1.2.8.

3.1.3 Terreng langs veg skal, der det er mogeleg, arronderast slik at ein sikrar god tilkomst til eksisterande stiar, og legg til rette for nye stiar til tilstøytande friområde og friluftsområde.

3.1.4 Støttemurar skal oppførast/forblendast med naturstein, lagt i forband.

### 3.2 Tilkomstvegar Veg2, Veg3, Veg4, Veg5, Veg6 og Veg7

3.2.1 Tilkomstvegar skal ha ei køyrebreidd på 4 m, for Veg5 skal køyrebreidda vere 3,5 m. Støttemurar skal oppførast/forblendast med naturstein. Tilkomstvegar har same arealbruksføremål som samlevegen.

3.2.2 Veg2 er tilkomst til parkeringsplass SPP1 og SPP2, og til pumpestasjon i området BAV. Det skal sikrast tilkomst frå SPP2 til eigedomen gnr/bnr 20/61 under brua.

3.2.3 Ved bygging av Veg4 skal det sikrast god tilkomst og overgang til terreng mot leikeområde BLK.

3.2.4 Ved bygging av Veg5 skal det sikrast god tilkomst og overgang til terreng mot friluftsområde LF1 ved enden av vegen.

3.2.5 Ved bygging av Veg 6 skal det sikrast god terrengtilpassing og overgang til terreng mot friluftsområde LF1 ved enden av vegen og i samband med etablering av snuhammar for renovasjons- og brøytebil.

3.2.6 Snuhammar ved enden av Veg1, Veg5 og Veg6 skal etablerast samtidig med bygging av vegen.

### 3.3 Offentleg gangveg – SGG

3.3.1 Offentlege gangvegar SGG1, SGG2, SGG3 og SGG4 opparbeidast som fortau med breidde 2,5 meter langs samlevegen Veg1.

3.3.1 Offentleg gangveg SGG5 frå Veg1 til friluftsområde LF2 tillèt køyretilkomst til byggeområda BFS9-1 og BFS9-2.

3.3.2 Offentleg gangveg SGG6 frå Veg5 til nærmiljøanlegg BNA1 kan etablerast som trapp i terreng. Gangvegen er meint som ein trafiksikker snarveg og er ikkje mogleg å oppnå universell utforming på.

### 3.4 Offentlege parkeringsplassar – SPP1, SPP2 og SPP4

3.4.1 Terrenginngrep i samband med bygging av parkeringsplassar skal skje mest mogeleg skånsamt. Støttemurar skal byggjast med naturstein og fyllingar/skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng.

3.4.2 I SPP1 og lengst mot sør i SPP4 skal det opparbeidast 2 plassar for rørslehemma.

### 3.5 Felles parkering SPP3

3.5.1 SPP3 er felles parkering for hyttene i LF2 nord for småbåthamna VS. Parkeringsplassane kan også nyttast av brukarane av småbåthamna.

## § 4 GRØNTSTRUKTUR PBL § 12-5.3

### 4.1 Friområde

4.1.1 GF1 ved Agnavikjæ skal oppretthalda dagens bruk som badeplass og møteplass med innretningar for aktivitetar som naturleg heng saman med denne funksjonen. Frå parkeringsplass SPP1 og ned til badeplass skal det etablerast trappefri tilkomst/rampe langs mur til Veg1.

4.1.2 Innanfor GF2 på Tettaneset kan det leggjast til rette med enkle stiar og sitjeplassar. Tettaneset har stor landskapsverdi og det naturlege landskapet med svaberga skal bevarast. Til rettelegging av stiar og sitjeplassar skal skje mest mogeleg skånsamt og utan sprenging og utan fyllingar som er synlege frå sjøen. Vegetasjonen skal i størst mogeleg grad takast vare på, vanleg skjøtsel er tillate. Rydding i samband med tilrettelegging av stiar og møteplassar er tillate.

I Stølsvikjæ heilt sør i GF2, ved enden av GTD2, er det høve til å gjere enkel tilrettelegging for allmenn bruk i overgangen mellom land og sjø. Dette omfattar tiltak som bål plass, stupebrett, baderampe, mindre badebrygge eller badestige, samt fellesgrill eller liknande.

Delar av området inngår i omsynssone for vern av kulturminne og område bandlagt etter kulturminnelova, jf. § 5.1 og 5.2.

4.1.3 Det er ikkje tillate å ha private fortøyingfeste for båtar, private kaiar og flytebryggjer i friluftsområde GF1 og GF2, og heller ikkje å ha båtar fortøyd langs strandsona i desse områda. Unnateke er korte opphald knytt til rekreasjon og naudsynt arbeid.

4.1.4 Det er ikkje tillate å ha båtar og anna utstyr lagra i friområda GF1 og GF2.

### 4.2 Turveg og gangveg

4.2.1 Turveg GTD2 frå Veg1 til Tettaneset skal vera trinnfri. Terrenginngrep i samband med bygging av vegen skal skje mest mogeleg skånsamt. Mindre justeringar av veglina for betre terrengtilpassing er tillate, inntil 5 m frå plan, jf. § 5.1.3.

4.2.2 Det skal opparbeidast ny turveg GTD1 mellom LF2 og LF3 frå Veg4 til felles småbåthamn VS i Bjørsvikjæ. Maksimalt planert breidde skal vere 4,0 m. Vegen skal vere sperra for tilkomst med bil.

### 4.3 Stiar på Tettaneset

4.3.1 Det kan etablerast grusa stiar i GF2 på Tettaneset, jf. § 4.1.2. Desse kan ha ei maksimalt planert breidde på 2,0 m. Slike vegar skal leggjast oppå terrenget; det er ikkje tillate å sprengja fjell eller i store blokker ved etableringa. Ingen gangvegar kan etablerast i omsynssone H730 Område bandlagt etter kulturminnelova, jf. § 5.2.

### 4.4 Friluftsområde LF1, LF2 og LF3

4.4.1 Friluftsområda skal sikra natur- og landskapsverdiar og ålmenn tilgjenge til strandsona og fjellet. Vanleg skjøtsel av stiar og vegetasjon er tillate.

4.4.2 LF1 på oversida av Veg1 er eit samanhengande grønt drag frå Agnavikjæ ut til spesialområde vern og opp til Åsen. Bygg i området er ikkje tillate.

4.4.3 LF2 omfattar strandsona frå småbåthamna VS i Bjørsvikjæ til Tettaneset. Eksisterande hytter på eigedomane gnr/bnr 20/46, 20/48, 20/82 og 20/47,192,193 kan oppretthaldast med dagens funksjon. Berre fasadeendringar kan tillatast.

4.4.4 LF3 dannar eit grøntdrag som bindeledd mellom den felles leikeplassen BLK og friområdet GF1 ved badeplassen. Eksisterande hytter på eigedomane gnr/bnr 20/38, 20/75,81 og 20/306 kan oppretthaldast med dagens funksjon. Berre fasadeendringar kan tillatast.

4.4.5 Det skal sikrast tilgjenge frå offentleg veg til friluftsområde der det er mogeleg. Mindre inngrep i form av trinn/trapp frå veg til terreng kan tillatast der ein vurderer det som tenleg for å ivareta friluftsinnteresser. Utforming og materialbruk må vurderast i samband med detaljplanlegging av veg.

4.4.6 Pumpestasjon for spillvatn kan plasserast på høveleg stad i LF3. Plasseringa skal vere slik at den ikkje verkar forstyrrande på friluftsområdet sin funksjon som rekreasjonsområde i strandsona. Pumpestasjon skal ha ei utforming som harmonerer med omgjevningane.

## § 5 OMSYNSSONER

### 5.1 H570 Vern av kulturminne

5.1.1 Omsynssone H570\_1 og H570\_2

Eit belte mellom Stølsvikjæ og Folavikjæ på tvers av Tettaneset er spesialområde vern. Særskilde føresegner gjeld her for å verna om det automatisk freda kulturminnet.

5.1.2 Omsynssone H570\_1

I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep, jf. kulturminnelova § 3. Skjøtsel av gravfeltet skal skje i samsvar med Skjøtselsplan for arkeologisk kulturminne på Tettaneset – lokalitet 35553, og i samråd med kulturminnevernstyresmaktene.

5.1.3 Omsynssone H570\_2

I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep, jf. kulturminnelova § 3.

#### Unntak er:

##### 1. Turveg

Det kan opparbeidast grusa turveg GT2 frå Veg1 til sjøen i Stølsvikjæ like nord for LF2. Dersom det skal leggjast fast dekke på vegen skal dette vera etter godkjenning av kulturminnevernstyresmaktene.

Vegen skal ha ei maksimal planert vegbreidde på 3.0 m. Største skjering eller høgde på mur skal vera 1,5 m. Fyllingar, vegskråningar og sår i landskapet etter vegbygginga skal såast til umiddelbart som ein del av byggeprosessen. Terrengtilpassing av vegtraséen kan ikkje ha større avvik frå plan enn 5 m.

##### 2. Stiar på Tettaneset

Det kan etablerast grusa turstiar på Tettaneset, jf. § 4.3.

##### 3. Møteplass/Sjøfront

I Stølsvikjæ heilt sør i GF2 er det høve til å gjere enkel tilrettelegging for allmenn bruk i overgangen mellom land og sjø. Dette omfattar tiltak som bål plass, stupebrett, baderampe, mindre badebrygge eller badestige, samt fellesgrill eller liknande.

## **5.2 H730 Område bandlagt etter kulturminnelova (automatisk freda kulturminne)**

5.2.1 I dette området kan det ikkje utførast noko arealinngrep, jf. kulturminnelova § 3.

## **5.3 H140 Frisiktssoner**

5.3.1 I område mellom frisiktline og køyreveg (frisiktssone) skal det til ei kvar tid vera fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegplanet på tilstøytande vegar.

## **5.4 H740 Omsynssone for høgspent luftledning**

5.4.1 I sikringssona H740 for dagens høgspennttrasé gjennom området, kan ingen tiltak for verken bygg, veg eller leikeområde settast i gong før høgspenkabelen er lagt i bakken.

## **5.5 H310 Ras- og skredfare**

5.5.1 Omsynsområde 310a\_05 omfattar skrent som dels går inn i område BFS1 med stort sannsyn for steinsprang. Bygging i denne sona krev reinsk i berget og eventuelt noko sikring med fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

5.5.2 Omsynsområda H310a\_01, H310a\_02, H310a\_03, H310a\_04, H310a\_06, H310a\_07, H310a\_08, H310a\_09, H310a\_10, H310a\_11, H310a\_13, H310a\_17, H310a\_18, H310a\_19, H310a\_20, H310a\_21, H310a\_22 og H310a\_23 omfattar rasfarlege skrentar i og utanfor byggeområde, men utanfor byggbart område, med stort sannsyn for steinsprang. Eventuelt bygging innanfor sona krev vegetasjonsreinsk og noko reinsk av skrent, eventuelt noko sikring med fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

5.5.3 Omsynsområde 310\_12 omfattar nedslagssone for fjellskrent nær område BKS2-3 og BKS2-4. Omsynsområde 310a\_12 har stort sannsyn for skred/steinsprang, og i dette området kan det ikkje settast opp nokre varige bygg eller andre tiltak. Innanfor omsynsområdet 310b\_12 er det middels eller lite sannsyn for skred/steinsprang og det kan det ikkje byggast bygg for varig opphald. Garasjar, reiskapsbuer og liknande kan likevel settast opp.

5.5.4 Omsynsområde 310a\_14 omfattar skrent i byggeområde BFS7-2 og leikeplass BLK3 med stort sannsyn for steinsprang. Eventuell bygging og bruk av leikeområdet innanfor sona krev reinsk av skråninga, og eventuelt supplering av avgrensa blokk med enkelte fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

5.5.5 Omsynsområde 310a\_15 omfattar skrent som dels går inn i område BFS6 og BFS7 med stort sannsyn for steinsprang. Bygging i denne sona krev reinsk i berget og eventuelt noko sikring med fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

5.5.6 Omsynsområde 310a\_16 omfattar skrent som dels går inn i område BFS6, BFS8 og BFS9-5 med stort sannsyn for steinsprang. Bygging i denne sona krev reinsk i berget og eventuelt noko sikring med fjellboltar. Sikring skal vurderast av geolog før igangsettingsløyve kan gis.

## **§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

6.1 Tiltak i sjø som fell inn under føresegner i hamne- og farvasslova skal godkjennast av hamnemyndigheit.

### **6.2 Småbåthamn VS**

6.2.1 Det kan byggjast molo samt etablerast landareal på fylling for aktivitetar knytt til småbåthamna og setjast ut flytebyggjer/utliggarar for småbåtar. Tiltak på land som er naudsynt for

tilkomst, vedlikehald og landfeste av anlegget er tillate. Det er ikkje tillate å sprengje ut fjell over vasstanden innanfor området. Flytebyggjer og bølgebrytarar er søknadspliktige tiltak.

6.2.2 Det er og høve til å sette opp mindre reiskapsbuer utan måleverdig areal. Slike buer skal vere i moderat størrelse og eigna berre til bruk som lager for fiskeutstyr, vedlikehaldsmateriell for båt og liknande. Materialbruk og utforming skal dokumenterast i samband med søknad om tiltak. Det må søkast om byggeløyve for å sette opp slike reiskapsbuer.

6.2.3 Bølgebrytar kan anleggjast i form av molo på utfylte masser eller som flytende konstruksjon forankra på havbotnen, eventuelt som en kombinasjon av disse. Utfylling for bygging av molo skal ikkje ha fyllingsfot utover det som går fram av plankartet.

6.2.4 Det er ikkje høve til å nytte området for aktivitetar som kan føre med seg forureining av grunn eller sjø.

### **6.3 Badeområde VB**

6.3.1 Området VB i sjø skal brukast eksklusivt til bade og rekreasjonsformål. Innanfor dette området er det ikkje tillat med ferdsel av motoriserte fartøy eller andre større båtar. Det er heller ikkje tillate å fiske i dette området. Enkel tilrettelegging med ramper og rekkverk for funksjonshemma er tillate.





## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

September 2019



## Innhald

<b>INNHALD</b>	<b>2</b>
<b>DEL I - INNLEIING</b>	<b>3</b>
<b>VERKNADER AV PLANEN</b>	<b>3</b>
<b>ORDFORKLARINGAR</b>	<b>3</b>
<b>ANNA LOVVERK</b>	<b>5</b>
<b>DEL II - FØRESEGNER OG RETNINGSLINER</b>	<b>7</b>
1. GENERELLE FØRESEGNER	7
2. OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG (PBL. § 11.7 NR. 1)	11
3. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 NR. 2)	16
4. GRØNSTRUKTUR (PBL. 11-7 NR 3)	17
5. LNF – OMRÅDE (PBL § 11-7 NR. 5)	18
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 11-7 NR. 6)	22
7. OMSYNSSONER (PBL § 11-8)	23
8. OMRÅDE MED SÆRSKILTE FØRESEGNER (FØRESEGNSOMRÅDE)	25

## DEL I - INNLEIING

### VERKNADER AV PLANEN

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova § 11-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk, jamfør plan og bygningslova § 11-6.

Den formelle delen av planen er:

- Plankart datert 15.10.2018
- Føresegner og retningsliner, datert 15.10.2018

Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksformål og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksformålet. Føresegnene er rettsleg bindande og dei er vist med tekstramme.

Retningslinene til kvart formål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gjev ikkje direkte heimel for vedtak, men er likevel viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk og ynskjemål for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal også leggst til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming.

Ny plan går ved eventuell motstrid framfor eldre plan for same areal, med mindre anna er fastsett i den nye planen, jamfør plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd. Dette vil sei at arealdelen av kommuneplanen ved motstrid gjeld framfor tidlegare vedtekne planar, så lenge det ikkje går eksplisitt fram av desse føresegnene at den eldre planen framleis skal gjelde.

### ORDFORKLARINGAR

**Arealdelen av kommuneplanen** skal fastsetje hovudtrekka for korleis areala skal brukast og vernast, og kva viktige omsyn som må vurderast ved disponering av areala og korleis areala samla sett skal disponerast for å nå måla for samfunnsutviklinga.

Ein arealdel omfattar arealkart, føresegner og ein planomtale med konsekvensutgreiing, jamfør plan- og bygningslova § 4–2 andre ledd. Jamfør § 1–5, som viser til at ein vedtatt plan skal leggst til grunn for vidare planlegging og forvaltning mv og § 11–6 som fastslår at arealdelen av kommuneplanen er bindande for framtidig arealbruk.

**Konsekvensutgreiing** skal gje ei særskild vurdering og skildring av verknadene planen har for miljø og samfunn.

**Reguleringsplan** er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som fastlegg bruk, fleirbruk og vern i bestemte område, og som gjev grunnlag for avklaring av kva byggje- og anleggstiltak som kan gjennomførast i planområdet. Større byggje- og anleggstiltak utløyser alltid krav om reguleringsplan, jf. pbl § 12-1. Krav om reguleringsplan går elles fram av føresegnene. Det er krav om planskildring og risiko og sårbaranalyse (ROS-analyse) for alle reguleringsplanar, jf. plan- og bygningslova §§ 4-2 og 4-3.

Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

Områderegulering er primært ei planform som vert utarbeidd av kommunen etter krav i kommuneplanen sin arealdel, eller der kommunen etter tilhøva finn at det er naudsynt å

utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å legge til rette og setje rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

Detaljregulering vert nytta for å følgje opp og konkretisere overordna arealdisponering i kommuneplanen sin arealdel eller områderegulering. Både private og offentlege aktørar kan utarbeide detaljregulering.

**Aktive fasadar** er Bygningsfasade som speglar verksemda innanfor, til dømes med direkte innsyn til lokala gjennom vindauge. Det er også krav om inngang direkte frå gata.

**Utbyggingsavtale** er ein avtale mellom kommunen og grunneigar eller utbyggjar om utbygging av eit område, som har grunnlag i kommunal planmynde etter plan- og bygningslova og kommunal arealplan.

**Den funksjonelle strandsona** er landområde som står i direkte samspel med sjøen når det gjeld biologisk mangfald, friluftsliv, landskap og kulturmiljø. Dette er kommunen si vurdering av kva som er den mest verdifulle strandsona og grenselina er nytta som avgrensing for framtidige byggeområde og spreidd utbygging i LNF-område. Grensa er vist som «byggegrense sjø» i plankartet.

**Einebustad, tomannsbustad og andre bustadtypar følgjer definisjonane** i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet (H-2300).

**Fritidsbustader** er bygningar nytta til overnatting i samband med privat fritidsbruk. Bygningar nytta til utleige/næring kjem inn under arealbruksformålet *fritids- og turistformål*.

**Naust** er eit uthus i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.

**Plasskrevjande varer:** Handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular

**Universell utforming** vil seie at produkt, byggverk og uteområde skal utformast slik at alle menneske skal kunne nytte dei på ein likestilt måte så langt råd er utan spesiell tilpassing eller hjelpemiddel.

**MUA** er minste uteopphaldsareal. Arealet skal vere godt eigna til opphald og rekreasjon. MUA kan omfatte kombinasjon av private område tilknytt den einskilde bustadeining (hage, balkong og terrasse) og fellesareal for fleire bustadeiningar. MUA kjem i tillegg til leike- og friområde. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og moderniserings departementet (H-2300).

**BYA** er det same som bygd areal, og er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal reknast overbygd areal, utkraga bygningsdelar samt konstruksjonar og bygningsdelar som stikk meir enn 1 m ut forbi veggiv også med. BYA som definert i rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal og moderniserings departementet. (H-2300) vert lagt til grunn.

**BRA** er det same som bruksareal, og gir oversikt over det samla arealet for alle plan i ein bygning. Bruksareal for ein tomt inkluderer også ope, overbygd areal og parkering. Det vert vist rettleiaren "grad av utnytting" frå Kommunal- og moderniserings-departementet (H2300).

**Leikeareal** er areal som er sett av til leik og skal opparbeidast til leik for dei minste borna, til dømes med fallunderlag og leikeapparat.

**Naudsynte tiltak i landbruket** vert definert som i rettleiar Garden som ressurs, bygge og anleggstiltak i og i tilknytning til landbruk - forholdet til plan etter plan- og bygningsloven (KMD)

**Vassdrag** er vatn, elvar og bekkar som har årsikker vassføring. Årsikker vassføring vil sei at vassdraget ved middeltemperatur over frysepunktet ikkje tørkar ut av naturlege årsaker oftare enn kvart tiande år i gjennomsnitt.

**Dyrka jord** er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og gjødsla beite (jf. rundskriv M-412003 frå LMD). Ved vurdering av om eit areal er dyrka eller dyrkbart, bør ein legge definisjonane som vert brukt i samband med økonomisk kartverk til grunn:

Fulldyrka jord: Areal som er dyrka til vanleg pløvedjupn, og som kan nyttast til årsvekstar eller til eng som kan fornyast ved pløying.

Overflatedyrka jord: Areal som er rydda og jamna i overflata, slik at maskinell hausting er mogleg.

Innmarksbeite: Areal som årleg vert gjødsla og brukt som beite, men som ikkje kan haustast maskinelt.

Dyrkbar jord: Jord som kan fulldyrkast til lettbrukt eller mindre lettbrukt jord. For at areal skal kunna klassifiserast som dyrkbar jord må det kunna gje rimeleg og sikker grasavling.

## ANNA LOVVERK

### KULTURMINNELOVA

Undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova skal oppfyllest i alle byggeområde, også i sjøen. Ved søknad om småbåthamner skal saka sendast til kulturminnemynde for vurdering. Dette gjeld både marine kulturminne og sjøbruksmiljø.

### HAMNE- OG FARVASSLOVA

Tiltak som bygging, graving, utfylling og andre tiltak som kan påverke tryggleiken eller framkomsttilhøva i sjøområda krev løyve frå kommunen, jf. Hamnelova § 27, første ledd.

### JORDLOVA

Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova § 12, også i LNF-område der spreidde bustader, næringsbygningar, fritidsbustader og naust er tillate. Dersom bygningar, under dette bygningar knytt til landbruket, er foreslått plassert på dyrka mark, skal plasseringa handsamast som søknad om omdisponering etter jordlova § 9.

### MINERALLOVA

Massetak i næringsområde fell inn under reglane i minerallova dersom massane skal seljast på den opne marknaden. Samla uttak på meir enn 10 000 m<sup>3</sup> masse, og all uttak av naturstein, krev konsesjon før drift kan starte, jamfør Minerallova § 43. Steinbrot, gruver og massetak med tilhøyrande knuseverk og sorteringsanlegg er unnateke frå byggjesakshandsaming (jf. Byggjesaksforskrifta). Dette gjeld uttak som er i samsvar med gjeldande reguleringsplan og som er gjeve driftskonsesjon etter reglane i minerallova. Registrerte mineralførekomstar i nye planområde skal omtalast og det skal takast stilling til om dei skal nyttast, før dei bli bygd ned. Eventuelle masseoverskot skal nyttast til egna formål eller mellomlagrast til egna formål framfor å til dømes deponere i sjø.

## VASSRESSURSLOVA

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp anna enn der det skjer i samband med tilrettelegging for friluftsliv eller i landbruksnæring. Det same gjeld for utfylling og uttak av masser i vatn og vassdrag, jf. vassressurslova sine reglar. Dette utløyser gjerne plankrav. Turstiar må ikkje bli bygd ned.

Tiltak som kan stride mot vassressurslova skal høyrast av NVE, før vedtak fattast. For §11 er Fylkesmannen høyringsinstans

## Del II - Føresegner og retningsliner

<b>1. Generelle føresegner</b>
<b>1.1. Verknader av planen (heimel: pbl § 1-5)</b>
1.1.1. <u>Tilhøvet til andre planar:</u> a) Denne planen gjeld ved eventuell motstrid føre eldre plan eller planføresegn for same areal med mindre anna er fastsett i denne planen. b) Der det er samsvar mellom føremålet i kommuneplanen og reguleringsplanen gjeld føresegnene for vedteken reguleringsplan for dei tilhøva som ikkje er regulert gjennom føresegner i denne planen, og som ikkje er i strid med Plan og bygningslova.
<b>Retningsline</b> Arealformåla i kommuneplanen teiknar i hovudsak hovudføremålet til underliggande reguleringsplanar. I sakshandsaminga av byggjesøknadar innanfor vedtekte reguleringsplanar skal ein nytte føresegner i reguleringsplanen for detaljar som ikkje er vurdert i kommuneplanen sin arealdel. Det gjeld typisk plassering av bygg, krav til areal for utandørs opphald og liknande. Føresegn 1.1.1. sikrar at overordna grep i kommuneplanen sin arealdel som krav til skredfarevurderingar, byggjegrænse mot sjø og vassdrag og andre nyare krav vert sikra gjennom føresegnene til kommuneplanen.
<b>1.2. Krav om reguleringsplan (heimel: pbl § 11-9 nr 1)</b>
1.2.1. Areal sett av til bygg og anlegg (pbl § 11- 7 nr 1) og framtidig samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2), skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 er tillate, med mindre anna er fastsett i særskilde føresegner knytt til einskilde arealformål. Tiltak etter § 20-1 bokstav b, c, e-j og m er unntatt frå plankravet.
<b>1.3. Krav til infrastruktur (heimel: pbl §§ 11-9 nr. 3 og 30-6)</b>
1.3.1. Det er ikkje eit generelt krav om vegtilkomst til fritidsbustader i kommunen. Det kan krevjast tilknytingsplikt til offentleg vatn og avlaup for fritidsbustader.
1.3.2. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.
1.3.3. For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for kommunaltekniske anlegg, veg, vatn, overvatn og avlaup, renovasjon, varelevering, straumforsyning og trafikksikker tilkomst sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar.
<b>1.4. Rekkefølgekrav (heimel: pbl § 11-9 nr. 4, jf. § 1-8,3. ledd)</b>
1.4.1. Leike – og uteopphaldsareal, jf. § 1.4.5, skal være opparbeida, eller sikra gjennomføring, før midlertidig bruksløyve vert gjeve.
<b>1.5. Byggegrensar og krav til volum og funksjon (heimel: pbl § 11-9 nr. 5)</b>
1.5.1. <u>Byggegrense mot sjø:</u> c) Innanfor byggegrensa mot sjø, som vist i plankartet, gjeld pbl § 1-8 «Forbod mot tiltak mv langs sjø og vassdrag» d) Der det er fastsett byggegrense mot sjø over tidlegare regulerte område, gjeld denne framfor reguleringsplanen. e) Der denne grensa ikkje er sett av i plankartet gjeld byggeforbodet 100m frå strandlina. f) Reguleringsplanar kan fastsette andre byggegrensar.

1. Generelle føresegner	
1.5.2. <u>Unntak frå byggeforbodet i strandsona:</u>	
a)	Tiltak i LNF-område som av omsyn til funksjonell landbruksdrift eller fiskeri må plasserast i strandsona.
b)	Tiltak i tilknytning til ålmenta si bruk av strandsona som friluftsi-/ friområde
c)	Etablering av naust innanfor arealformål <i>andre typar bygg og anlegg</i> der særskilte føresegner opnar for naustbygging.
d)	Område sett av til arealformål <i>samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur</i> , med tilhøyrande underformål, og område sett av til arealformål <i>småbåthamn</i> .
1.5.3. <u>Byggjegrænse mot vassdrag:</u>	
a)	Det er forbode å setje i gang byggje- eller anleggstiltak etter §§ 20-1 og 20-2, nærare vassdrag enn 20 m frå strandlina målt i horisontalplanet ved middelasstand.
b)	Det kan etter søknad gjerast unntak for stadbunden næring når det gjeld næringsretta tiltak.
c)	Anna avstand kan fastsetjast i reguleringsplan.
d)	«Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag» skal leggjast til grunn for all plan- og byggesaksbehandling
1.5.4. <u>Lokalisering av handel</u>	
a)	Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate innanfor arealformåla <i>sentrumsformål</i> og <i>kombinert byggeformål</i> med unntak av BKB-1 Boge og BKB-2 Dalegarden. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning, gjeld følgjande retningsgivande utstrekning: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kommunesenter: inntil 600m</li> <li>– Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast</li> </ul>
b)	Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m <sup>2</sup> krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Det gjeld unntak for: <ul style="list-style-type: none"> <li>– a. Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m<sup>2</sup> samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.</li> <li>– b. Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.</li> </ul>
1.5.5. <u>Byggjegrænse kring nettstasjonar:</u>	
a)	Kring nettstasjonar er det generelt 5 meter byggjegrænse.
1.5.6. <u>Krav til flaumfareanalyse:</u>	
a)	Det skal utarbeidast flaumfareanalyse for alle tiltak som ligg innanfor 50m frå vassdrag før reguleringsplan eller byggesøknad kan godkjennast. Analysen skal dokumentere at risiko for flaum er akseptabel jamfør gjeldande teknisk forskrift. <sup>1</sup>
b)	Ved alle tiltak nærare enn 20 m frå toppen av elveskråninga, skal det gjerast ei vurdering av erosjonsfare.
c)	Langs Daleelva gjeld kravet tiltak innanfor faresone for flaum (H320).
d)	Generelt skal klimaframskrivne flaumstorleikar leggast til grunn ved all planlegging/utbygging i kommunen, jamfør Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing.
1.5.7. <u>Måla om universell utforming skal leggast til grunn for reguleringsplanar slik det går fram av retningslinjene i gjeldande regional plan for universell utforming. Fellesareal og offentleg areal, under dette gangveg/fortau, skal så langt som mogleg ha universell utforming.</u>	

<sup>1</sup> Per 15.10.2018 gjeld TEK17

1. Generelle føresegner																															
1.5.8. <u>Ved nye byggetiltak gjeld følgjande krav til personilparkering:</u>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tiltak</th> <th>Min. krav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hus, inntil 4 bueiningar</td> <td>2 per eining</td> </tr> <tr> <td>Hus, 5 eller fleire bueiningar</td> <td>1,5 per eining**</td> </tr> <tr> <td>Hybel/hybelhus*</td> <td>0,5 per hybel</td> </tr> <tr> <td>Hytte m/vegtilkomst</td> <td>1 per hytte</td> </tr> <tr> <td>Naust</td> <td>1 per 3 naust</td> </tr> <tr> <td>Forretning/kontor/service</td> <td>1 per 30m<sup>2</sup> BRA**</td> </tr> <tr> <td>Industri/verkstad</td> <td>1 per 100m<sup>2</sup> BRA**</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>1 per 300 m<sup>2</sup> BRA**</td> </tr> <tr> <td>Forsamling/servering</td> <td>1 per 30m<sup>2</sup> BRA**</td> </tr> <tr> <td>Overnatting</td> <td>0,5 per soverom**</td> </tr> <tr> <td>Barnehage</td> <td>1 per 5 barn**</td> </tr> <tr> <td>Barne/ungdomsskule</td> <td>1 per årsverk**</td> </tr> <tr> <td>Omsorgsbustader</td> <td>1 per bueining**</td> </tr> <tr> <td>Sjukeheim</td> <td>1 per årsverk og 0,3 per sengeplass**</td> </tr> </tbody> </table>	Tiltak	Min. krav	Hus, inntil 4 bueiningar	2 per eining	Hus, 5 eller fleire bueiningar	1,5 per eining**	Hybel/hybelhus*	0,5 per hybel	Hytte m/vegtilkomst	1 per hytte	Naust	1 per 3 naust	Forretning/kontor/service	1 per 30m <sup>2</sup> BRA**	Industri/verkstad	1 per 100m <sup>2</sup> BRA**	Lager	1 per 300 m <sup>2</sup> BRA**	Forsamling/servering	1 per 30m <sup>2</sup> BRA**	Overnatting	0,5 per soverom**	Barnehage	1 per 5 barn**	Barne/ungdomsskule	1 per årsverk**	Omsorgsbustader	1 per bueining**	Sjukeheim	1 per årsverk og 0,3 per sengeplass**	
Tiltak	Min. krav																														
Hus, inntil 4 bueiningar	2 per eining																														
Hus, 5 eller fleire bueiningar	1,5 per eining**																														
Hybel/hybelhus*	0,5 per hybel																														
Hytte m/vegtilkomst	1 per hytte																														
Naust	1 per 3 naust																														
Forretning/kontor/service	1 per 30m <sup>2</sup> BRA**																														
Industri/verkstad	1 per 100m <sup>2</sup> BRA**																														
Lager	1 per 300 m <sup>2</sup> BRA**																														
Forsamling/servering	1 per 30m <sup>2</sup> BRA**																														
Overnatting	0,5 per soverom**																														
Barnehage	1 per 5 barn**																														
Barne/ungdomsskule	1 per årsverk**																														
Omsorgsbustader	1 per bueining**																														
Sjukeheim	1 per årsverk og 0,3 per sengeplass**																														
	* Gjeld både når hybelen er utleigedel av ordinær bustad og når den er del av eige hybelhus.																														
	** Av antall berekna plassar skal minimum 5 % (avrunda oppover til næraste plass) være utforma og reservert for rørslehemma.																														
	Andre krav til personilparkering kan fastsetast i reguleringsplan.																														
1.5.9. <u>For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, der det skal regulerast til bustadar, skal eigna areal for born og unge prioriterast føre bygg og vegar med omsyn på plassering/ lokalisering.</u>																															
1.5.10. <u>Mengde uteoppfallsareal</u>																															
	Krav til privat uteoppfallsareal er minimum MUA=200m <sup>2</sup> per hovudbueining for einebustad, tomannsbustad, rekkjehus. Når det samla vert bygd meir enn 4 hovudbueiningar skal i tillegg minst 25m <sup>2</sup> per hovudbueining setjast av til felles leikeområde. For bustadblokk er kravet 7 m <sup>2</sup> privat uteoppfallsareal pr. bueining (kan løysast som balkong). Når det samla vert bygd meir enn 4 bueiningar skal i tillegg minst 25 m <sup>2</sup> per bueining setjast av til felles leikeområde.																														
1.5.11. <u>Kvalitetskrav til uteoppfallsareal: Privat og felles uteoppfallsareal som skal reknast med som nødvendige minimumsareal, jf. 1.4.8, skal ha følgande kvalitetar:</u>																															
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Areal skal ha ei mest mogeleg solrik plassering og vere skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areal skal ha eit utandørs støynivå i tråd med 1.6.5</li> <li>• Utbygde areal, trafikk- og parkeringsareal, fareområde og areal brattare enn 1:3 skal ikkje reknast med.</li> </ul>																														
<b>1.6. Estetikk, miljø og mellombels anlegg (heimel: Pbl. § 11-9 nr.6)</b>																															
1.6.1. <u>Det er ikkje tillate å ankra opp flytande konstruksjonar som husbåtar og lekterar utan løyve frå kommunen.</u>																															
1.6.2. <u>Større tiltak som kan påverke levekår eller funksjonsområde til villfisk har krav til godkjend reguleringsplan før søknad om byggeløyve kan godkjennast.</u>																															
1.5.2. <u>Ved nye byggetiltak skal det leggjast vekt på terrengtilpassing av tiltaka, slik at ein i størst mogeleg grad unngår store skjeringar, fyllingar og murar.</u>																															
1.6.3. <u>Det skal vere ein mest mogleg samanhengande grønstruktur.</u>																															

<b>1. Generelle føresegner</b>	
1.6.4.	Nye tiltak skal som hovudregel innordne seg og tilpassast eksisterande bygg i området. <u>Unntak frå hovudregelen kan gjerast dersom:</u> a) Tiltaket legg opp til sær god arkitektur som aukar kvaliteten til sine omgjevnader. b) Tiltaket inneber særleg gunstige og innovative løysingar for energiforbruk. c) Tiltaket kan dokumentere særleg nyskapande bruk av materialar og/eller byggjeteknikkar.
1.6.5.	<u>Støy</u> Gjeldande retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging med rettleiar <sup>2</sup> , skal leggast til grunn for all utbygging, inkludert utbygging etter gjeldande reguleringsplanar.
<b>1.7. Omsyn til eksisterande bygnad og kulturmiljø (heimel: Pbl. § 11-9 nr.7)</b>	
1.7.1.	Ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om nye tiltak eller riving, skal eventuelle kulturminne og kulturmiljø skildrast, og det skal synast korleis ein har søkt å ta omsyn til desse.
1.7.2.	Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal takast vare på som bruksressursar og setjast i stand.
<b>1.8. Tilhøve som skal avklarast i vidare reguleringsarbeid (heimel: Pbl. § 11-9 nr.8)</b>	
1.8.1.	Det skal utarbeidast VA rammeplan som del av alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal vise prinsippøysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og skal dimensjonera og vise vassforsyning, avlaupsføring overvasshandtering, flaumvegar og brannsløkking. VA-rammeplan skal godkjennast av Vaksdal kommune og vil vera styrande for seinare detaljprosjektering.
1.8.2.	<u>Skredfare</u> a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal risikoen for skred vurderast. Naudsynte risiko-reducerande tiltak for å få risikoen ned på eit akseptabelt nivå skal planleggjast og sikrast gjennom rekkefølgekrav. b) I område under marin grense må søknad om tiltak på lausmassar alltid vurdere fare for kvikkleireskred, før løyve kan innvilgast.
1.8.3.	Planlegging og utbygging skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand i sjøen. Tilhøvet skal dokumenterast ved å vise til gjeldande prognosar for framtidig havnivåstigning <sup>3</sup> .
1.8.4.	<u>Tiltak i sjø</u> a) For tiltak i sjø skal det vurderast trong for ny kartlegging av naturmangfald og kulturminne samt vurdering av planen sin verknad på desse emna før reguleringsplan kan godkjennast. b) Tiltak med utfylling i sjø skal sendast fylkeskonservatoren for uttale

<sup>2</sup> Per 15.10.2018: T-1442/2016, Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Miljødirektoratet (2014)

<sup>3</sup> Gjeldande prognosar per 1.1.2017 for Vaksdal kommune å finne i: Simpson et.al: *Sea Level Change for Norway NCCS report no. 1/2015* (Kartverket mfl.)

<b>2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)</b>	
<b>2.1. Bygg og anlegg generelt</b>	
2.1.1.	Formålet gjeld område for bygg og anlegg på Stamneshella der gjeldande reguleringsplan skal gjelde føre kommuneplanen sin arealdel. Ref. omsynssone H910_1. <b>Pbl. § 11-7. nr. 1.</b>
<b>2.2. Bustad</b>	
2.2.1.	Formålet gjeld byggjeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. <b>Pbl. § 11-7. nr. 1.</b>
2.2.2.	I eksisterande arealformål avsett til bustad kan fortetting på bygde einskildtomter skje utan krav til regulering, jf. pbl. § 11-10 nr 1 på følgjande vilkår: a) Søknad kan gjelde for inntil 3 bueingar b) Det er utarbeidd utomhusplan som viser at mellom anna krav til parkering og uteoppfallsareal, jf §§ 1.4.6 og 1.4.8 er teke i vare både for eksisterande og nye bueingar. c) Tilhøve til transportnettet, mellom anna trygg skuleveg er dokumentert d) Tilhøve til anna lovverk etter kommunen si vurdering er dokumentert. <b>Pbl 11-7 nr.1</b>
2.2.3.	<u>Særskilt for område B-1 Dalegarden</u> a) Som grunnlag for utarbeiding av reguleringsplan for B-1 skal det utarbeidast ein analyse som tek sikte på utvikle området som eit bustadkonsept med fokus på landbruks- og kulturverdiar. <b>Pbl. §11-9 nr 8.</b> b) Bustadane i området skal etablerast med fokus på energisparing. <b>Pbl. §11-9 nr 8.</b> c) Området skal utviklast med varierte bustadtypar der minimum 30% av einingane skal vere særleg tilpassa barnefamiljar. <b>Pbl. §11-9 nr 5.</b> d) I samband med reguleringsplanarbeidet skal det utarbeidast støyanalyse for området i tråd med gjeldande rettleiarar. <b>Pbl. §11-9 nr 8.</b> e) Omsynet til grunnvassførekomsten som nyttast som drikkevasskjelde i området skal dokumenterast før reguleringsplan kan vedtakast. <b>Pbl. §11-9 nr 8.</b>
<b>2.3. Fritidsbustad</b>	
2.3.1.	Formålet gjeld byggjeområde sett av til fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal. <b>Pbl § 11-7 nr. 1.</b>
2.3.2.	<u>Utforming av fritidsbustad:</u> a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m <sup>2</sup> (eventuell parkering inne på tomta er inkludert i dette). Tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar. b) Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m <sup>2</sup> . Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate. <b>Pbl. § 11-9 nr. 5.</b>
2.3.3.	<u>Særskilt for område BF-1 Lid</u> a) Nye hytter kan etablerast innanfor rammene av reguleringsplan 2009001- Heiane hyttefelt, Lid i Bergsdalen. b) Nye hytter på uregulert areal innanfor BF-1 kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend. <b>Pbl. § 11-9 nr.1</b>

<b>2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)</b>
2.3.4. <u>Særskilt for område BF-2 Berge</u> a) Ved regulering av BF-2 skal særskilt omsyn til landskapsbilete dokumenterast, for å skåne eksponerte landskapselement frå utbygging. b) Ved regulering av BF-2 skal reguleringsplanen unngå nedbygging av etablerte korridorar for friluftsliv. <b>Pbl. § 11-9 nr.1</b>
2.3.5. <u>Særskilt for områda BF-3 og BF-4 Øvre Bergsdalen</u> a) Det må utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan for kvart einskild område før nye fritidsbustadar kan etablerast ref. omsynssone H810_9og H810_10. b) Einskilde fritidsbustadar kan likevel etablerast i tråd med gjeldande reguleringsplanar, før områdereguleringsplan er vedteke. <b>Pbl. § 11-9 nr.1</b>  c) Innanfor områda kan bygg med fleire fritidsbustadeiningar etablerast d) Reguleringsplanen skal i særleg grad dokumentere og minimere planens sine negative verknader for: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafikktryggleik langs fv.314</li> <li>• Landskapsbilete</li> <li>• Energiforbruk</li> <li>• Naturmangfald</li> <li>• Friluftsliv</li> </ul> Av landskapsomsyn skal det søkjast løysingar med felles parkeringsplassar og sti (framfor veg) fram til kvar einskild fritidsbustad. <b>Pbl. § 11-9 nr.8</b>  e) Reguleringsplanen skal bidra til at opplevingskvalitetar innanfor planområdet vert oppretthalde eller forbetra. <b>Pbl. § 11-9 nr.7</b>  f) Reguleringsplanen må sikre tilgjenge for ålmenta gjennom områda tilpassa eksisterande sti og løypenett utanfor planområdet <b>Pbl. § 11-9 nr.8</b>
<b>Retningsline</b>
Reguleringsplanar for BF-3 og BF-4 bør utarbeidast i samråd med grannekommunane og ta initiativ til å undersøke høve for felles planlegging på tvers av kommunegrensar.
<b>2.4. Sentrumsområde</b>
2.4.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til sentrumsformål som inkluderer forretning/kontor, tenesteyting og bustadar med naudsynt (ute-)areal til bygnaden, med tilhøyrande infrastruktur. <b>Pbl. § 11-7 nr.1</b>
2.4.2. Områda skal ha høg tettleik og kvalitetar basert på områda sine stadeigne særpreg. <b>Pbl § 11-9 nr.6</b>
2.4.3. Områda skal utformast med god, universelt utforma tilgjenge til kollektivtilbod, offentlege plassar og tenestetilbod. <b>Pbl § 11-9 nr.6</b>

<b>2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)</b>
2.4.4. Det kan leggst til rette for bustad, næring, handel, kultur og tenesteyting. Industri, herunder mindre produksjonsverksemdar, kan berre tillast i ein form og eit omfang som kan dokumenterast å ikkje vere til ulempe for sentrumsområda sine brukarar og bebuarar. Handel av plasskrevjande varer, det vil sei der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular, er ikkje tillate i sentrumsområda. <b>Pbl § 11-9 nr.5</b>
2.4.5. Mot sentrale gater og byrom skal det som hovudregel vere publikumsretta verksemdar og aktive fasadar utan tildekking på gateplan. Slike verksemdar skal ha direkte tilkomst frå gata som skal vere universelt utforma. <b>Pbl § 11-9 nr.5</b>
2.4.6. Ferdsleveggar skal opparbeidast som gatar og utformast med hovudvekt på tilgjenge for gåande. <b>Pbl § 11-9 nr.5</b>
2.4.7. Bustader skal som hovudregel ha inngang frå gata. <b>Pbl. § 11-9 nr.5</b>
2.4.8. For områda BS-3 og BS-4 og skal det etablerast offentleg tilgjengeleg gangtilkomst til sjø. For BS-1 og BS-2 skal det etablerast offentleg tilgjengeleg gangtilkomst til elv. <b>Pbl. § 11-9 nr.5</b>
<b>Retningsline</b>
Parkering skal skje i fellesanlegg som skal leggst i utkanten av sentrumsområdet i best mogleg tilknytning til overordna køyrevegnett.
<b>2.5. Tenesteyting</b>
2.5.1. Formålet gjeld område sett av til privat eller offentleg tenesteyting med tilhøyrande vegar og anlegg. <b>Pbl § 11-7 nr.1</b>
2.5.2. Ved regulering og programmering av nye tiltak for offentleg tenesteyting skal det som hovudregel leggst til rette for aktivitetar også utanom institusjonen sin normale opningstid. <b>Pbl. § 11-9 nr.5</b>
<b>Retningsline</b>
Føresegn 2.5.2 skal sikre at skular, barnehagar, omsorgsinstitusjonar skal kunne nyttast som møteplassar for nærmiljøet utanom ordinær drift. Her skal det særleg vere fokus på aktivitetar som bidreg til integrering og samhold på tvers av etnisitet, alder og bakgrunn.
<b>2.6. Fritids- og turistformål</b>
2.6.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til fritids- og turistføremål med tilhøyrande bygningar, vegar og teknisk anlegg. <b>Pbl § 11-7 nr. 1.</b>
2.6.2. <u>Særskilt for område BFT-1 Berge</u> Formålet gjeld oppstilling av campingvagnar med tilhøyrande enkle servicefunksjonar <b>Pbl § 11-7 nr. 1.</b>
2.6.3. <u>Særskilt for område BFT-2 Eksingedalen</u> a) Formålet gjeld etablering av bygg til enkel overnatting for utleige utan krav til reguleringsplan. <b>Pbl § 11-7 nr. 1.</b> b) Området skal utviklast med minst mogleg grad av privatisering. c) Allmenta si tilgjenge til elva skal ikkje hindrast. <b>Pbl § 11-9 nr.5</b>
<b>2.7. Råstoffutvinning</b>
2.7.1. Formålet gjeld byggjeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. <b>Pbl § 11-7 nr.1</b>

<b>2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)</b>
2.7.2. For område BRU-1 skal ny eller utbetra fv.569 vere etablert før tiltak etter formålet kan etablerast. Pbl. 11-9 nr.4
2.7.3. Reguleringsplanar for råstoffutvinning skal ta omsyn til landskapsbilete, beskrive nær og fjernverknad av inngrep og gjere greie for etterbruk og istandsetting. Pbl. 11-9 nr.8
<b>2.8. Næring</b>
2.8.1. Formålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Formålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon/ vegserviceanlegg og kontor. Næringsformål omfattar ikkje forretning og tenesteyting. Pbl § 11-7 nr.1
2.8.2. Næringsbygg skal etablerast slik at dei gjev ein støyskjermande effekt mot tilgrensande busetnad. Verksemdar skal lokalisert slik at dei respekterer grenseverdiane for støy i retningsliner T-1442. Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak. Pbl § 11-9 nr.6
2.8.3. Verksemdar som handterer potensielt skadelege stoff for menneske og natur eller på annan måte kan representere ein risiko for omgjevnadane, skal ikkje samlokalisert med etablerte eller planlagde bustadområde eller anna følsam bruk, inklusive viktige grunnvassførekomstar. Pbl § 11-9 nr.6 og 8
<b>2.9. Idrettsanlegg</b>
2.9.1. Formålet gjeld byggeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Pbl § 11-7 nr.1
<b>2.10. Andre typar bygg- og anlegg - Naust</b>
2.10.1. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Pbl. § 11-7 nr.1
2.10.2. For kvart einskilt areal merkt BAB i plankartet kan planen tillate inntil to nye naust utan reguleringsplan. Pbl. §11-9 nr.5
2.10.3. Naust skal i hovudregel vere på inntil 40 m <sup>2</sup> BRA, med ein etasje og ei mønehøgde maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Pbl. § 11-9 nr.5
2.10.4. Naust skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritids- bustad eller bustad. Pbl. § 11-9 nr.5
2.10.5. 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 stengsel. Tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Reguleringsplan eller byggesøknad skal dokumentere ålmenta sin tilgang til og langs strandsona. Pbl. § 11-9 nr.6
2.10.6. Det er berre tillate med maksimalt tre naust i samanhengande rekkje. Nye naust skal byggast i tråd med eksisterande byggeskikk. Pbl. § 11-9 nr.6
2.10.7. Søknad om bygging av naust skal dokumentere tilgang til parkering. Parkering skal enten skje på felles parkeringsplass eller tilkomstveg. Tilkomstveg kan ikkje vere riks- eller fylkesveg. Pbl. § 11-9 nr.6

<b>2. Område for bygg og anlegg (Pbl. § 11.7 nr. 1)</b>
<b>2.11. Grav og urnelund</b>
2.11.1. Formålet gjeld offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar. Pbl. §11-7 nr.1
<b>2.12. Kombinert byggeformål</b>
2.12.1. Formålet gjeld byggeområde der kombinasjonen av funksjonar skal definerast nærare i reguleringsplan. Formåla kan vere ulike kombinasjonar av sentrums-, bustad-, forretning, næring-, tenesteyting og grønstruktur. Pbl §11-7 nr.1
2.12.2. Område for kombinert byggeformål må utviklast i naturleg samanheng med tilgrensande sentrumsføremål utan å verte ein konkurrent til desse. Dette gjeld ikkje for BKB-1 (Boge Mølle), BKB-3 (Lavik), BKB-4 (Eidsland) og BKB-5 (Bergsdalen) . Pbl. §11-9 nr.5
2.12.3. Områda skal ha kvalitetar basert på områda sine stadeigne særpreg. Pbl § 11-9 nr.6
2.12.4. <u>Særskilt for BKB-1, Boge Mølle</u> a) Formålet gjeld grønstruktur, fritids og turistformål, og/eller småbåtanlegg på land. Pbl §11-7 nr.1 b) Utviklinga av området skal sikre ålmenta si tilgjenge til strandsona med vekt på universell utforming. Pbl §11-9 nr.5 c) Området skal utviklast i tråd med kulturminnefaglege omsyn med mål om å formidle staden sine kulturhistoriske verdiar. Pbl §11-9 nr.6
2.12.5. <u>Særskilt for BKB-2, Dalegarden</u> Formålet gjeld industri-, handverks- og lagerverksemd, bensinstasjon, samt handel av plasskrevjande varer, det vil sei handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarear, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Pbl. §11-9 nr.5
2.12.6. <u>Særskilt for BKB-3, Eksingedalen (butikk)</u> Formålet gjeld forretning, bustad og/eller fritids- og turistformål. Pbl. §11-9 nr.5
2.12.7. <u>Særskilt for BKB-5, Bergsdalen</u> Formålet gjeld bustad, fritidsbustad, forretning, tenesteyting og/eller fritids- og turistformål. Pbl. §11-9 nr.5



<b>3. Samferdsle og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)</b>
<b>3.1. Veg</b>
3.1.1. Framtidige hovudveg- eller gang-/sykkelvegtraséar som vist med linesymbol i plankartet kan ikkje etablerast før reguleringsplan er godkjend. <i>Pbl. §11-9 nr.1</i>
3.1.2. Trasé for ny turveg mellom Brekke og Voss grense er synt i plankartet som <i>ny turveg/turdrag</i> . Traséen er ikkje endeleg fastsett. a) Ved søknad om etablering av delar av turvegen skal kommunen vurdere reguleringsplikta etter pbl. §12-1, og eventuelt krav om konsekvensutgreiing. b) Turvegen skal etablerast skånsamt med sikte på minimale konsekvensar for landskapsbilete, naturmangfald og jordbruk. Veggen skal ikkje leggest på dyrka mark. <i>Pbl. §11-9 nr.5</i>
<b>Retningsline</b>
Nye vegliner mellom E16 ved Dalseid og BRU-1 indikerer at det skal settast i gang eit planarbeid for lokalisering av ny vegtrasé for fv.569. Linene indikerer at ein slik prosess må sjå på løysing med lang tunnel opp mot kortare tunnelar og dagsoner. Linene representerer ikkje realitetsvurderte alternativ i tråd med vegnormal etc.
<b>3.2. Parkering</b>
3.2.1. Formålet gjeld parkeringsanlegg i tilknytning til utfartsområde, friluftsområde, badeplassar o.l. <i>Pbl. §11-7 nr.2</i>
<b>Retningsline</b>
Ved etablering av fleire en 8 parkeringsplassar bør det utarbeidast reguleringsplan.
3.2.2. Ved etablering av fleire en 8 parkeringsplassar skal det utarbeidast reguleringsplan. <i>Pbl. §11-9 nr.5.</i>
<b>3.3. Trasé for teknisk infrastruktur</b>
3.3.1. Formålet gjeld transformatorstasjonar og anna areal nytta til høgspenianlegg <i>Pbl. §11-7 nr.2</i>

<b>4. Grønstruktur (Pbl. 11-7 nr 3)</b>
<b>4.1. Grønstruktur generelt</b>
4.1.1. Formålet gjeld område sett av til generell grønstruktur. <i>Pbl §11-7 nr.3</i>
4.1.2. Areal sett av til generell grønstruktur kan opparbeidast for allmenn tilgjenge til park, friområde eller turdrag. Detaljar kring utforming og funksjon vert fastsett i reguleringsplan. <i>Pbl. §11-9 nr.8</i>
<b>4.2. Naturområde</b>
4.2.1. Formålet gjeld naturområde nært tettbygd område der ålmenta skal ha tilgang, men naturleg vegetasjon skal dominere. <i>Pbl. §11-9 nr.3</i>
4.2.2. Det er tillate å etablere mindre turstiar med breidde under 2m og utan fast dekke i området, utan reguleringsplan som ikkje utgjer ei vesentleg endring av areala sine naturlege preg. <i>Pbl. §11-10 nr. 1</i>
<b>4.3. Park</b>
4.3.1. Formålet gjeld område som kan opparbeidast til park i tilknytning til tettbygde område. <i>Pbl. §11-7 nr. 3</i>
4.3.2. Områda skal opparbeidast som allment tilgjengelege møteplassar med stor grad av universell utforming. Detaljar kring utforming vert fastsett i områdereguleringsplan, unnateke område GP-1, Kuvika ved Bolstadstraumen. <i>Pbl §11-9 nr. 8</i>
4.3.3. <u>Særskilt for område GP-1 Kuvika:</u> a) Formålet gjeld ålment tilgjengeleg friluftsområde med tilgang til sjø. b) Eventuelle tiltak skal legge særskilt til rette for universell utforming. <i>Pbl. §11-7 nr. 3</i>
<b>Retningsline</b>
Parkar i kommunen, anten dei ligg i arealformål <u>park</u> eller <u>generell grønstruktur</u> , skal utformast slik at dei bygger opp kring identiteten til stadane dei ligg i. I reguleringsplanar som legg til rette for parkar bør det utarbeidast eit designprogram for kvar einskild park som sikrar ulike uttrykk og attraktivitet for innbyggjarar og tilreisande.

<b>5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)</b>				
<b>5.1. LNF-område</b>				
5.1.1.	Formålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. <b>Pbl § 11-7 nr.5 bokstav a</b>			
5.1.2.	Tiltak for landbruket skal plasserast slik at dei passar best mogleg inn i kulturlandskapet og tilpassast eksisterande bygnadsmiljø. Tiltaka skal ikkje etablerast på dyrka mark eller forringe strandsoneverdiar. <b>Pbl. § 11-11 nr.1</b>			
5.1.3.	<u>Oppføring av bustad i LNF-område:</u> a) Løyve til oppføring av bustad knytt til landbruket skal berre tillast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til tradisjonell landbruksdrift på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bueining på eigedomen. Nye bustader skal plasserast i tilknytning til gardstunet. b) På landbrukseigedomar der det står tomme bustadhus skal desse takast i bruk dersom det er praktisk og økonomisk mogleg, før løyve til nye bustadar kan godkjennast. <b>Pbl. § 11-11 nr.1</b>			
<b>Retningsline</b>				
Hensikten med føresegn 4.1.3 er at søkjar skal vurdere restaurering av eventuelle eksisterande bustadhus framfor å bygge nytt. Dette for å take vare på hus med tradisjonell byggeskikk og materialbruk.				
5.1.4.	Oppføring av nettstasjonar i samband med forsyning av straum til stadbunden næring i LNFR-område og på areal regulert til utbyggingsføremål er tillate. <b>Pbl. § 11-11 nr.1</b>			
5.1.5.	Plassering av mellombelse bygningar, konstruksjonar eller anlegg er ikkje tillate. Forbodet gjeld ikkje mellombelse tiltak for landbruk eller friluftsliv. <b>Pbl. § 11-9 nr.6</b>			
5.1.6.	Byggje- eller anleggstilltak etter §§ 20-1 og 20-2 for naudsynte tiltak for aktiv drift av landbruk er ikkje tillate nærare vassdrag enn 20m. <b>Pbl. § 11-11 nr.5</b>			
5.1.7.	Naudsynte tiltak for fiske og farleier til sjøs er tillate i strandsona langs sjø og vassdrag. <b>Pbl. § 11-11 nr.4</b>			
<b>5.2. LNF-spreidd bustadbygging</b>				
5.2.1.	Formålet gjeld spreidd bustadbygging med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. <b>Pbl. § 11-7 nr.5</b>			
5.2.2.	LNF-område for spreidd bustad kan i planperioden byggjast ut med det tal bustader som kjem fram av tabellen:			
	<b>Område</b>	<b>Maks tal bustadar</b>	<b>Område</b>	<b>Maks tal bustadar</b>
	LSB-1: Skreia	2	LSB-8: Kallestad	2
	LSB-2: Dæmring	3	LSB-9: Eidsland	4
	LSB-3: Lunde	3	LSB-10: Høvik	3
	LSB-4: Sanden	5	LSB-11: Trefall	1
	LSB-5: Leiren	3	LSB-12: Lavik	4
	LSB-6: Stamnes	5	LSB-13: Berge	3
	LSB-7: Hagen	2	<b>Totalt</b>	<b>40</b>
<b>Pbl. § 11-11 nr.2</b>				

<b>5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)</b>				
5.2.3.	<u>Kriterium for lokalisering og utforming:</u> a) Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite i drift. b) Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med viktige kulturminne. c) Det skal ikkje byggjast på areal som ligg særleg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller tiltaket krev store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v. d) Nye tiltak skal ikkje lokaliserast slik at verdiar knytt til strandsona vert vesentleg forringa. e) Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggjast på dyrka eller dyrkbar mark. <b>Pbl. § 11-11 nr.2</b>			
5.2.4.	Nye bustader skal vere einebustader med ei bueining. Ei utleieeining med maksimalt 65 m <sup>2</sup> bruksareal (BRA) kan tillast. Seksjonering er ikkje tillate. Samla bruksareal (BRA) for bustadtomta skal ikkje overstige 200 m <sup>2</sup> <b>Pbl. § 11-11 nr.2</b>			
5.2.5.	<u>Tiltak på eksisterande bustadar:</u> a) På eksisterande bustadeigedomar i LNF-spreidd, kan det gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c og tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6 samt vass- og kloakkanlegg b) Det vert ikkje opna for nye bueingar eller næringsbygg på bustadeigedomen. c) Det kan gjevast løyve til tilleggsareal etter pbl § 20-1 bokstav m. d) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 200 m <sup>2</sup> inkludert opphavleg areal <b>Pbl. § 11-11 nr.2</b>			
<b>5.3. LNF- spreidd fritidsbustad</b>				
5.3.1.	Formålet gjeld spreidd fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering. <b>Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b.</b>			
5.3.2.	LNF-område for spreidd fritidsbustad kan i planperioden byggjast ut med det tal fritidsbustader som kjem fram av tabellen:			
	<b>Område</b>	<b>Maks tal fritidsbustadar</b>	<b>Område</b>	<b>Maks tal fritidsbustadar</b>
	LSF-1: Herfindal	4	LSF-11: Flatekvål	3
	LSF-3: Øye/Brekke	6	LSF-12: Haugen	5
	LSF-4: Brekke	4	LSF-13: Horndalen	4
	LSF-5: Brekkemyrane	5	LSF-14: Botnen	3
	LSF-6: Kallestad	5	LSF-15: Trefall	3
	LSF-7: Småbrekke - Rødland	5	LSF-16: Grøssvik	3
	LSF-8: Brørvik	2	LSF-17: Berge	5
	LSF-9: Høvik	5	<b>Totalt</b>	<b>68</b>
	LSF-10: Vetejord	4		
<b>Pbl. § 11-11 nr.2</b>				

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)	
5.3.3. <u>Utforming av fritidsbustad:</u>	
a) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m <sup>2</sup> , og tomtene skal ikkje vere større enn 1,5 dekar.	
b) Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng.	
c) Det er ikkje tillate med terrasse på over 30 m <sup>2</sup> . Terrassar kan vera maksimalt 1 meter over gjennomsnittleg terreng som nemnt over. Oppsetjing av gjerde er ikkje tillate.	
Pbl. § 11-9 nr.5	
5.3.4. <u>Kriterium for lokalisering:</u>	
a) Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar jord eller på samanhengande innmarksbeite i drift.	
b) Vegframføring for nye tomter skal ikkje leggast på dyrka eller dyrkbar mark.	
Pbl. § 11-11 nr.2	
5.3.5. <u>Veg og parkering:</u>	
a) Som hovudregel skal det ikkje førast ny veg heilt fram til nye fritidsbustader. Ny vegbygging skal minimerast til det som er absolutt naudsynt. Parkering skal enten skje på felles parkeringsplass eller langs felles tilkomstveg. Felles tilkomstveg kan ikkje vere riks- eller fylkesveg.	
b) Innanfor kvart einskild område kan det etablerast ein eller fleire felles parkeringsplassar. Maksimal storleik på den/ dei felles parkeringsplassane skal totalt sett vere tal på fritidsbustadar, eksisterande pluss kvote i føresegn 5.3.2	
c) Felles parkeringsplass skal lokaliserast etter same kriterium som i føresegn 5.3.4	
Pbl. § 11-9 nr.5	
<b>Retningsline</b>	
Felles parkeringsplass skal dimensjonerast etter tal eksisterande hytter i tillegg til det tal nye hytter som planen legg opp til. Om det er etablert 3 hytter innanfor eitt område og denne planen legg opp til 5 nye hytter, kan felles parkeringsplassar samla maksimalt ha plass til 8 bilar. Dette kan etablerast i ein stor parkeringsplass med 8 plassar eller splittast opp i fleire, for eksempel to parkerings- plassar med 4 i kvar.	
5.3.6. Tiltak på eksisterande fritidsbustadar i LNF-spreidd:	
a) På eksisterande fritidsbustadeigedomar kan det gjevast løyve til tiltak etter pbl. § 20-3, jf. 20-1, 1. ledd, bokstav c og tiltak som kjem inn under pbl. §§ 20-4, 20-5 og 20-6 samt vass- og kloakkanlegg.	
b) Det vert ikkje opna for nye fritidsbueiningar eller næringsbygg på eigedomen.	
c) Det kan gjevast løyve til tilleggsareal etter pbl § 20-1 bokstav m.	
d) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 120 m <sup>2</sup> inkludert opphavleg areal.	
Pbl § 11-11 nr.2	
5.3.7. Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd fritidsbustadbygging skal difor sendast til kulturmynde for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve.	
Pbl. § 11-11 nr.2	
5.3.8. <u>Særskilt for område LSF-9 Brørvik</u>	
Det er ikkje tillate å etablere parkeringsplass eller køyreveg i dette området.	
Pbl. § 11-9 nr.5	
<b>5.4. LNF- spreidd bustad/fritidsbustad</b>	
5.4.1. Formålet gjeld spreidd busetnad/fritidsbusetnad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering.	
Pbl. § 11-7 nr. 5 punkt b.	

5. LNF – område (pbl § 11-7 nr. 5)			
5.4.2. LNF-område for spreidd bustad/fritidsbustad kan i planperioden byggjast ut med det tal bustadar/ fritidsbustader som kjem fram av tabellen:			
<b>Område</b>	<b>Maks tal Bustadar og/eller fritidsbustadar</b>	<b>Område</b>	<b>Maks tal bustadar og/eller fritidsbustadar</b>
LS-1: Langhelle	2	LS-4: Høvik	2
LS-2: Nese	2	LS-5: Lid	4
LS-3:Nesheim	3	<b>Totalt</b>	<b>13</b>
Pbl. § 11-11 nr.2			
5.4.3. Føresegnene under punkt 5.2 for lokalisering og utforming av bustadar samt tiltak på eksisterande bustadar gjeld i LNF spreidd område for bustad/fritidsbustad			
Pbl. §11-11 og 11-9			
5.4.4. Føresegnene under punkt 5.3 for lokalisering og utforming samt tiltak på eksisterande fritidsbustadar gjeld i LNF spreidd område for bustad/fritidsbustad			
Pbl. §11-11 og 11-9			

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)</b>
<b>6.1. Fleirbruksområde i sjø og vassdrag</b>
6.1.1. Formålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle, farlei og fiske Pbl. § 11-7 nr.6
6.1.2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette akvakulturanlegg, flytebrygger og kaianlegg. Pbl. § 11-11 nr.3
6.1.3. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Pbl. § 11-11 nr.3
<b>6.2. Hamneområde i sjø</b>
6.2.1. Formålet er hamneområde i sjø, der tiltak som kan hindre nyttetraffikk og anna hamnerelatert verksemd ikkje er tillate. Pbl § 11-7 nr.6
6.2.2. Bruk av vannscooter er ikkje tillate PBL. 11-11 nr 6.
<b>6.3. Småbåthamn</b>
6.3.1. Formålet er småbåthamn med naudsynt parkering, tekniske anlegg og servicebygg. Pbl § 11-7 nr.6
6.3.2. Løyve til oppføring av nye anlegg, med plass til fleire enn fire båtar, eller til vesentlege utviding av eksisterande anlegg må ha heimel i godkjent reguleringsplan. Pbl. 11-9 nr.1
6.3.3. Ved søknad og regulering av utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadane. Pbl. 11-9 nr.6
6.3.4. <u>Særskilt for områda VS-1 og VS-2:</u> Det skal utarbeidast reguleringsplan for desse områda før tiltak etter føresegn 5.2.1. kan godkjennast Pbl. 11-9 nr.1
<b>6.4. Fiskeområde</b>
6.4.1. Formålet er fiskeområde med reketrål, eller låssetting. Pbl. § 11-7 nr.6
<b>6.5. Friluftsområde</b>
6.5.1. Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona. Pbl § 11-7 nr.6
6.5.2. Tiltak eller inngrep som er i konflikt med friluftinteressene er ikkje tillate. Pbl § 11-11 nr.3
6.5.3. Bruk av vannscooter er ikkje tillate PBL. 11-11 nr 6.
<b>6.6. Kombinerte formål i sjø</b>
6.6.1. Formålet er farlei og fiske Pbl. § 11-7 nr.6
6.6.2. Tiltak som kan vere til hinder for sjøtrafikk er ikkje tillate. Pbl. § 11-11 nr.3

<b>7. Omsynssoner (pbl § 11-8)</b>
<b>7.1. Sikringssoner (H100)</b>
7.1.1. Sikringssoner gjeld følgjande område
a) <u>Sikringszone drikkevatt (H110)</u> gjeld nedslagsfelt for drikkevatt, eller område for uttak av grunnvatt til fleire bustadar. Tiltak i dette området kan ikkje godkjennast før konsekvensane for drikkevassforsyninga er vurdert.
b) <u>Sikringszone for grunnvassforsyning (H120):</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For områda H120_1, H120_2 og H120_3 gjeld kommunale vedtekter knytt til Dale vassverk.</li> <li>• Tiltak innanfor H120_4, H120_5 og ved Stamnes og Eidslandet skal ikkje godkjennast før konsekvensane for drikkevassforsyninga er vurdert.</li> <li>• For H120_6 Sædalen gjeld føresegnene i reguleringsplan for Sædalen Vassverk PlanID 2015001.</li> </ul>
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)
<b>7.2. Faresoner (H300)</b>
7.2.1. Faresone gjeld følgjande område
a) <u>Aktsemdområde skred (H 310 1)</u> er basert på aktsemdområde frå NVE/NGI og markerer område som kan vere utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt utløysingsområde og utlaupsområde og det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak jamfør gjeldande teknisk forskrift <sup>4</sup> .
b) <u>Faresone skred (H310 2):</u> Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
c) <u>Faresone skred (H310 3):</u> Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.
d) <u>Faresoneskred (H310 4):</u> Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggtknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.
e) <u>Faresone flaum (H320)</u> markerer område som er definert med risiko for flaum. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for flaum. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot flaum dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak jamfør gjeldande teknisk forskrift <sup>4</sup> .
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a)

<sup>4</sup> Per 01.01.2018 gjeld TEK17

<b>7. Omsynssoner (pbl § 11-8)</b>
<b>7.3. Bandleggingssoner (H700)</b>
7.3.1. <u>Sona viser som bandlagte område:</u>
a) Område verna etter lov om naturmangfald (H720)
b) Automatisk freda kulturminne etter kulturminnelova (H730)
– Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er egna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kml. § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8
– «Eksingedalen kyrkjestad (id 84083) og Stamnes kyrkjestad (id 85543) er automatisk freda. Det er ikkje tillate å gjere tiltak som kan virke inn på den automatisk freda kyrkjestaden med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.
– Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Gravminne som er eldre enn 60 år skal ikkje bli flytta eller fjerna utan at kulturminnemyndighetene er gitt høve til å komme med fråsegn.
– Ein eventuell søknad om løyve til inngrep eller tiltak som kan ha innverknad på kulturminnet skal bli sendt rette kulturminnemyndigheit i god tid før arbeidet er planlagt sett i gang.
– Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar skal belastast tiltakshavar, jamfør kulturminnelova § 10.
c) Område bandlagt etter Energilova (H740)
– Det gjeld eit generelt byggjeforbod innanfor bandleggingssona, og alle tiltak og anleggsarbeid innanfor bandleggingssona skal avklarast med leidningseigar.
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav d)
<b>7.4. Gjennomføringssoner (H800)</b>
7.4.1. Sona markerer område der det skal etablerast områdereguleringsplan før tiltak som ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplanar, kan realiserast:
a) H810_1, H810_2 og H810_3 indikerer område der det skal utarbeidast område-reguleringsplan for Dale, Stanghelle og Vaksdal.
b) Unntak gjeld for Reguleringsplan for fellesprosjektet Vossebanen og E16 Arna – Stanghelle.
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e)
<b>7.5. Detaljeringsssoner (H900)</b>
7.5.1. I denne sona skal reguleringsplanar gjelde framfor denne planen.
Pbl. §§ 1-5 andre ledd og 11-8 tredje ledd bokstav f)
<b>Soner med særskilt omsyn (H500) (retningslinjer). Jf. Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav c)</b>

<b>7. Omsynssoner (pbl § 11-8)</b>
Vaksdal kommune vil med desse retningslinene ta særskilt omsyn til følgjande tilhøve:
a) I område avsett til <u>nasjonal laksefjord merkt H560_1</u> skal det ikkje etablerast tiltak eller aktivitetar som kan skade villaksen. I området skal det ikkje etablerast ytterlegare matfiskoppdrett for laksefisk, og eksisterande anlegg er lagt under strengare krav til sikring mot rømming og kontroll av lakselus og annan sjukdom.
b) <u>Område H560_2</u> markerer lokalitet for korallrev på havbotnen. Installasjonar på havbotnen skal ikkje lokaliserast her utan å ha vore gjennom ei vurdering av konsekvensar for korall-førekomsten. Det bør heller ikkje fiskast med aktive fiskereiskap i området.
c) <u>Områda merkt med H560_3</u> er område registrert som viktige naturtypar i naturbasen til miljødirektoratet. Konsekvensar for naturmangfald må vurderast før tiltak kan godkjennast i desse områda.
d) <u>Områda merkt med H560_4</u> er område definert som leveområde for Villrein i <i>Interkommunal kommunedelplan for Fjellheimen villreinområde</i> . Innanfor dette området gjeld retningslinene punkt 9.1 s 10.
e) <u>Område merkt med H570</u> er område med særskilt verdi som kulturminne eller kulturmiljø. I desse områda skal kulturminna, kulturmiljøet og kulturlandskapet sikrast og takast vare på. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminneverdiane. Det skal ikkje etablerast tiltak som kan øydelegge eller redusere kulturminneverdiane, eller som kan redusere kunnskaps- opplevings- og formidlingsverdien knytt til kulturminnet, kulturmiljøet eller kulturlandskapet og miljøet omkring. Søknadar om tiltak skal dokumentere at omsynet til kulturminneverdiane er teken i vare. Saker som gjeld tiltak knytt til omsynssona skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering av kulturminneinteressar. Detaljar kring den einskilde sone finnst i kulturminneplan for Vaksdal 2015 – 2018, referanse til kvart einskild område finst i planomtalen
<b>8. Område med særskilte føresegner (føresegnsområde)</b>
<b>8.1. Høve til å bygge flytebyggjer (#FB)</b>
8.1.1. I område merkt #FB i plankartet er det tillate å bygge inntil to flytebyggjer i planperioden utan krav til reguleringsplan.
Pbl §11-11 nr. 4
8.1.2. Flytebyggjene som etablerast skal maksimalt ha plass til fire fritidsbåtar under 50 fot. Bryggene skal ikkje ha uteliggjarar.
Pbl §11-9 nr.5
8.1.3. I søknad om utlegging av flytebyggjer skal det dokumenterast at tiltaket ikkje bidreg til auka privatisering av strandsona.
Pbl §11-9 nr.6
<b>Retningslinjer</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hensikten med føresegnene under punkt 8 er å opne for mindre flytebyggjer i strandsoner som i stor grad er privatisert.</li> <li>• Føresegnene gjeld berre i område der det er vurdert at slike tiltak ikkje har vesentleg negative konsekvensar for landskap, naturmangfald, kultur- eller nærmiljø.</li> <li>• Hensikten med § 8.1.2 er å oppmode til fellesskapsløysingar der fleire grunneigarar kan gå saman om flytebyggjer i strandsona det gjeld, slik at ein ikkje får ei strandsone med flytebyggjer ved alle naust-, eller strandeigedomar.</li> </ul>

# Nabolagsprofil

4628-20/558/0/0 - Nabolaget Stanghelle - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Stanghelle sør Linje NW162, NW420, 920, 950	7 min	0.6 km
Stanghelle stasjon Linje R40	9 min	0.6 km
Bergen Flesland	58 min	

## Skoler

Stanghelle skule (1-7 kl.) 88 elever, 6 klasser	20 min	1.3 km
Dale skule (1-10 kl.) 232 elever, 18 klasser	8 min	7.3 km
Arna videregående skole 200 elever	36 min	34.3 km
Osterøy vidaregåande skule 123 elever, 9 klasser	40 min	41.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

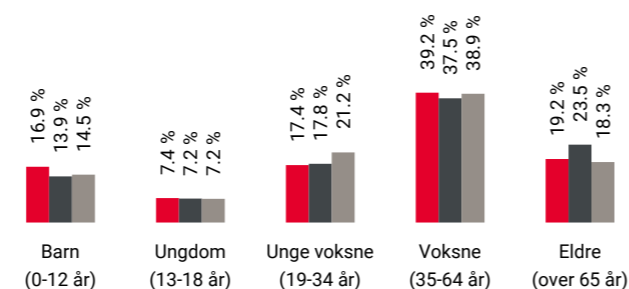
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stanghelle	813	342
Vaksdal kommune	3 867	1 993
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stanghelle barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min	0.6 km
Dale barnehage (2-5 år) 35 barn	8 min	7.4 km

## Dagligvare

Coop Marked Stanghelle Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km
---	-------	--------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



## Gateparkering

Lett 91/100



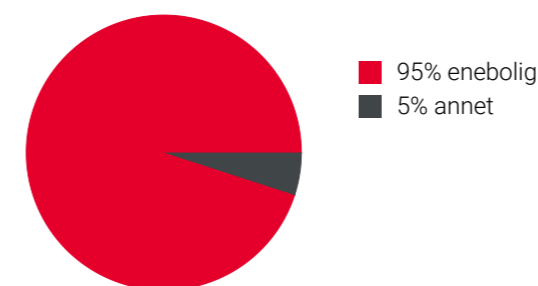
## Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

Stanghelle idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	20 min	1.2 km
Dale barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	8 min	7.5 km
NEXT Dale	8 min	

## Boligmasse

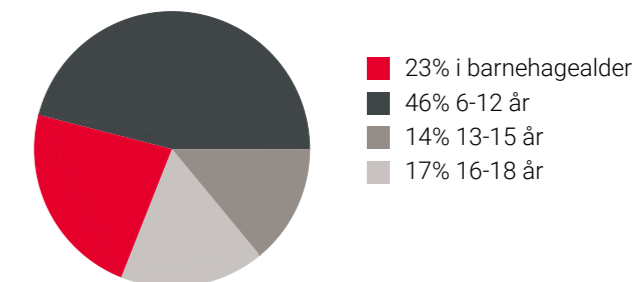


## Varer/Tjenester

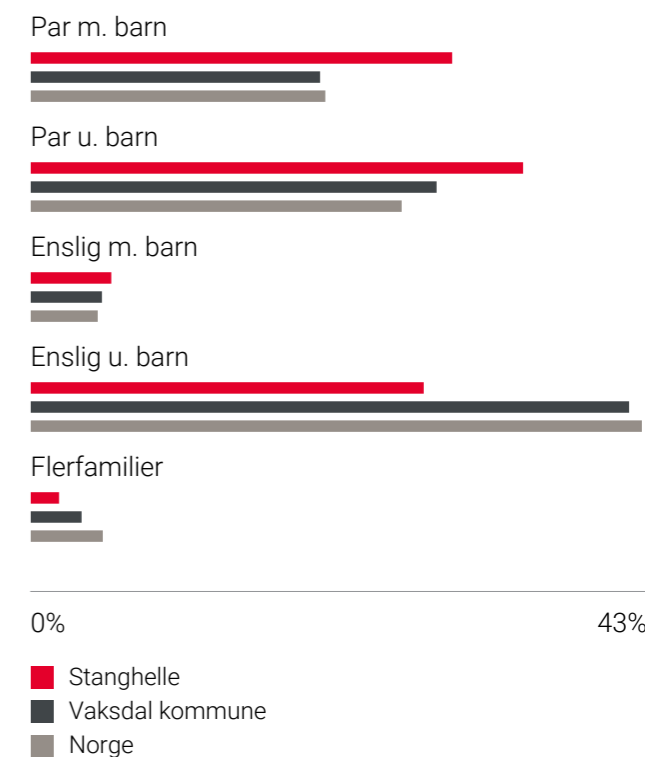
Dale apotek

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

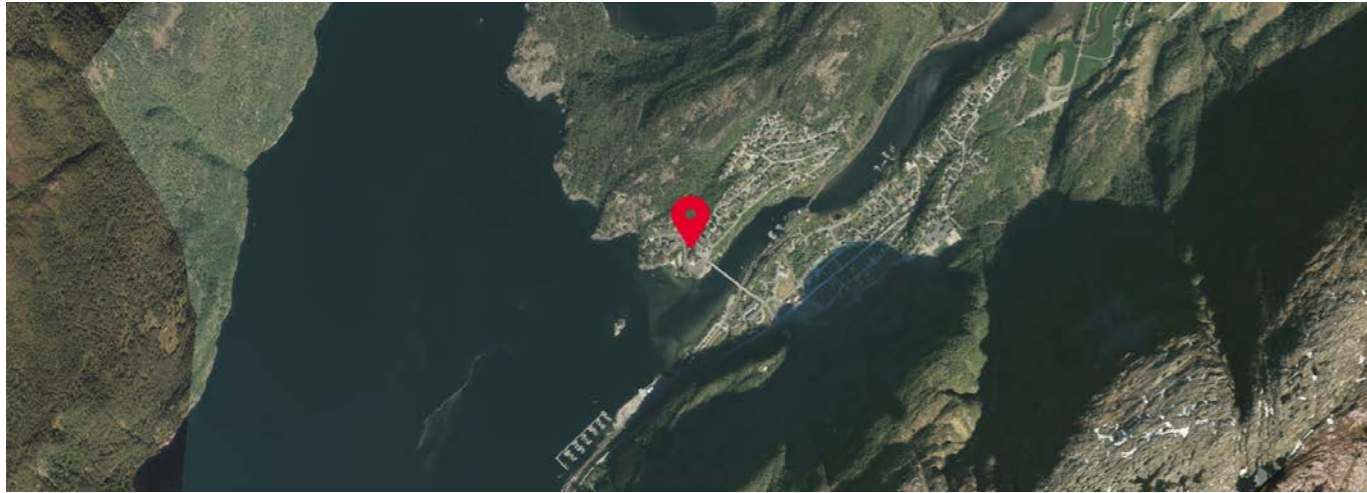


## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Stanghelle	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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, krokhangte 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

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

- 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.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## 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 4 200/4 600/5 000 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





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 renoverert 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 eiendomsmegler. 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 påregnelig 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.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjeder.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegekingsforskriften.* Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegekingsgruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 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. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Viktige avtalerettslige forhold

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



**aktiv.**  
Tar deg videre