

Salgsoppgave



**Ubebygget tomteområde
Stemmegardshaugane, 5382 Skogsvåg**

**Gnr. 1 bnr. 120, bnr. 125 og bnr. 127 snr. 9, 10, 11 og 12
i Øygarden kommune**

Markedsverdi iht. takst: kr 4 500 000

Tomteareal: 30 345,6 m²



1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE

1.1 Salgtype

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett sak nr. 24-039330TVA-THOD/TVAS, med advokat Rune Stavenes som oppnevnt medhjelper.

1.2 Betegnelse

Gnr. 1 bnr. 120,
Gnr. 1 bnr. 125,
Gnr. 1 bnr. 127 snr. 9, 10, 11 og 12,
alle i Øygarden kommune

1.3 Adresse

Gnr. 1 bnr. 120	Stemmegardshaugane 12, 5382 Skogsvåg
Gnr. 1 bnr. 127 snr. 9-12	Stemmegardshaugane 5 A-D, 5382 Skogsvåg
Gnr. 1 bnr. 125	Ikke registrert adresse

1.4 Kort beskrivelse

Tomtene ligger på Trengereid i Øygarden Kommune.
Fra tomtene er det gangavstand til offentlig transport, sjø og ellers kort avstand til Skogsvåg med butikker og diverse servicetilbud.
Fra tomtene tar det ca. 30 minutter å kjøre til Bergen sentrum.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

2.1 Heftelser og servitutter

Det henvises til vedlagt utskrift fra grunnboken.
Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen. I noen tilfeller skal kjøper overta noen av disse pengeheftelsene. Kjøper vil i disse tilfellene spesielt bli gjort oppmerksom på hvilke heftelser dette gjelder.

Servitutter som overtas av kjøper er:

Gnr. 1 bnr. 120

2016/541477-1/200
16.06.2016

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift,
vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og
tilhørende kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE



2019/1290739-1/200 30.10.2019 21.00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124 Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/1290739-2/200 30.10.2019 21.00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det vises også til vedlagte grunnboksutskrift, bilag 2.

Gnr. 1 bnr. 125

Denne eiendommen er utskilt fra gnr. 1 bnr. 3 den 23.10.2019.

Alle tinglyste utskiftinger, rettsforlik, erklæringer/avtaler og bestemmelser om adkomstrett/vei, vann, kloakkledninger, båtfeste og gjerderett er overført fra bnr. 3.

Det vises til vedlagte grunnboksutskrift, bilag 3.

Alle disse overtas av kjøper, bortsett fra urådighetsklausulen til Sartor & Drange AS tinglyst 04.04.2023.

Gnr. 1 bnr. 127 snr. 9, 10, 11 og 12

2016/541477-1/200 16.06.2016	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: BKK AS ORG.NR: 976 944 801 Gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/1290739-1/200 30.10.2019 21.00	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124 Bestemmelse om vedlikehold OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/1290739-2/200 30.10.2019 21.00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det vises også til vedlagte grunnboksutskrift, bilag 4-7.

Etter eierseksjonsloven § 31 har de øvrige sameierne panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at sameierne kan sammen avtale en mer omfattende panterett enn nevnt over, og det henvises til vedtektene i eierseksjonssameiet.



Nåværende eiers pantekrav vil bli innfridd ved salget.
Kjøper svarer derfor kun for krav oppstått etter sin overtagelse.

3 TILLIGGENDE RETTIGHETER

3.1 Vann – kloakk

Eksisterende boliger i området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt. Det er uklart om eiendommene som inngår i tvangssalget har de nødvendige privatrettslige rettigheter til vann, avløp, strømkabler ol. over annen manns grunn, jf. punkt 3.2.3 og 3.3.3 i vedlagte notat om risikoforhold ved eiendommene. Det er ikke opplyst om det foreligger avtale om tilknytning av tomtene til offentlig nett.

Vi har fått opplyst fra Øygarden kommune at gnr. 1 bnr. 120 er tilknyttet offentlig vann og avløp. Kommunen har ennå ikke fått skjema fra rørlegger at det er montert vannmåler, men i kommunen er det pålagt med vannmåler. Bygg har ikke fått bruksløyve/ferdigattest.

3.2 Vei

Regulert, privat adkomstvei er/skal opparbeides på gnr. 1, bnr. 120 og 125. I tillegg har eiendommen privat stikkvei til offentlig vei over gnr 1 bnr 115.

4 GRUNNAREALER

4.1 Tomten

Bnr. 120 (tomt 1)

Tomten måler 21 406.6 m².

Tomten består av infrastruktur til omliggende boliger, tilkomst til ubebygget eiendom G/Bnr 1/125 og ubebygde arealer regulert til boligformål. Det foreligger byggeløyve på 3 stk. boenheter i rekke, datert 2021. Byggeløyve må sannsynligvis søkes på nytt.

Bnr. 125 (tomt 2)

Tomten måler 8 939 m².

Det er etablert tilkomst til tomten fra bnr. 120. Tomten ligger vest for tomt 1 og 3, på platå nedenfor tomt 1 og 3.

Tomten er skutt ut og grovplanert.

Reguleringsplan fastsetter flere ulike rekkefølgekrav for videre utbygging av eiendommen. Det vises til notat om risikoforhold i vedlegg 8 for ytterligere informasjon om rekkefølgekrav mv.

Bnr. 127 (tomt 3)

Del som selges består av snr. 9, 10, 11 og 12.

Seksjonene er pt. ikke bygget. Snr. 1 til 8 er allerede bygget, består av to boligbygg, og eies av andre.

Sameiets eiendom måler 3 500.5 kvm.



Eiendommen er planert, og det er lagt ned vannrør, avløpsrør og strømledning med oppstikk til fremtidig bygg som skal romme de ubebygde seksjonene som selges,

5 FARESONER

Eiendommene ligger i område som i kommuneplan er merket hensyn-/faresone for ras/skred, jfr. vedlegg 15, reguleringsplankart.

Eiendommene ligger ikke i område som i kommuneplan er merket hensyn-/faresone for flom.

Eiendommene ligger ikke i område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

6 KJØPERS RISIKI FREMTIDIG UTNYTTELSE AV EIENDOMMENE

Det vises til notat av 07.01.2026 bilag 8.

Dette må kjøper gjennomgå grundig, og dessuten gjøre nødvendige tilleggsundersøkelser.

Det vil være hensiktsmessig å ta en dialog med eier av gnr 1 bnr 3, Rune Thorkildsen mht til oppbygging av infrastruktur, særligvedrørende bnr 125.

Rekkefølgekrav om bla. sykkel- og gangsti langs fylkesvegen må særlig påaktes. Her vil påløpe betydelig kostnader. Her bør Fylkeskommunen konfereres.

Eier av gnr 1 bnr 3, har opplyst at det på bnr 120, i sørenden, må påregnes en 30 meter sperregrense fra steinmur oppført på bnr 124.

7 ADGANG TIL Utleie AV EIENDOMMEN/DELER AV EIENDOMMEN TIL BOLIGFORMÅL

7.1 Utleie

Det foreligger i dag ikke egne boenheter for utleie.

7.2 Ved sameie:

For bnr. 127 snr. 9-12 kan sameiets vedtekter sette begrensninger for bruksoverlating.

8 FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Seksjonene som selges på bnr. 127 (snr. 9, 10, 11 og 12) er ikke bygget, og det foreligger derfor ingen brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er utført byggetiltak på bnr. 120 og 125, i form av etablering av veianlegg samt sprengnings- og planeringsarbeid. Status for arbeider og godkjenninger av dette er ukjent, herunder om det er/skal utstedes midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for disse tiltakene, og hva som eventuelt gjenstår for at slike tillatelser kan bli innvilget.



9 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER

9.1 Reguleringsplaner:

Arealbruken for eiendommene er fastsatt til boligområde og infrastruktur, herunder veianlegg.

9.2 Konsesjonsplikt:

Eiendommenes konsesjonsplikt er vurdert slik:

Gnr. 1, bnr. 120 og 125 er unntatt konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 3 og/eller 4.

Det forutsettes imidlertid at kjøper må levere egenerklæring om konsesjonsfrihet før skjøtet kan tinglyses.

Gnr. 1, bnr. 127 snr. 9-12 er unntatt konsesjonsplikt i henhold til forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord § 1, første ledd, bokstav a).

Det vises her særlig til pkt. 13.2 nedenfor.

Potensielle kjøpere oppfordres til å gjøre egne vurderinger og undersøkelser knyttet til eiendommenes konsesjonsplikt.

10 FASTE LØPENDE KOSTNADER

Eiendommene er ikke bebygget, og det er derfor ingen faste løpende kostnader knyttet til disse.

11 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning:

Prisantydning:	Markedsverdi iht. takst	kr	4 500 000
	Dokumentavgift - 2,5%	kr	112 500
	Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545
	Tinglysingsgebyr pr. panterett for kjøpers pant	kr	545
	Honorar til medhjelper for utstedelse av skjøte	kr	15 000
	Sum	kr	4 628 590

Dersom endelig avtalt kjøpesum avviker fra oppsettet ovenfor, vil dokumentavgiftens størrelse endres tilsvarende.

Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Gyldig finansieringsbevis bes oversendt.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse.



12 MEDHJELPERS VEDERLAG

12.1 Provisjon

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

*«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig
Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller
adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav
på godtgjørelse etter følgende satser:*

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

*Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom
retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.*

*Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger
rettsgebyret.*

*Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av
overtakelse av fellesgjeld.*

*I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse
forelegges for rettighetshaverne.»*

Kjøper skal derfor ikke dekke medhjelpers omkostninger.

13 DIVERSE

13.1 Ledig

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne, og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig vedlegg nedenfor.

13.2 Særskilt vedr. overdragelse av gnr. 1 bnr. 127 snr. 9 - 12

Det gjøres særskilt oppmerksom på at dersom en og samme kjøper erverver mer enn to av seksjonene, vil dette være i strid med ervervsbegrensningen på maksimalt to seksjoner i eierseksjonsloven § 23 første ledd.

Kjøper må sørge for å få etablert en ordning hvor overdragelsen ikke kommer i konflikt med ervervsforbudet – enten ved at maksimalt to seksjoner overskjøtes til ulike rettssubjekter eller på annet vis.

Kjøper bærer alle kostnader med, og risikoen for, at valgt ordning er i tråd med eierseksjonsloven.

Ordningen skal ikke føre til forsinket overtakelse og oppgjør, økte kostnader eller andre ulemper for salget.

13.3 Visning

Etter avtale med medhjelper, eller egenbefaring.



13.4 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommene sammen med en bygningskyndig person og eventuell annen sakkyndig bistand som finnes nødvendig.

Det vises ellers til vedlagte tomtetakst og notat om risikoforhold, vedlegg 1 og 8.

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.

14 VEIBESKRIVELSE

Fra Bergen følges RV555 mot Sotra. Etter Kolltveittunnelen tas til venstre i rundkjøringen, mot Skogsvåg, fv 560. Avkjørsel mot Stemmegardshaugane er på høyre side, ca 10 km etter rundkjøringen på Kolltveit.

15 SALGSVILKÅR

15.1 Budgivning

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, sammen med:

- Finansieringsbevis,
- «*Tillegg til salgsoppgave og budskjema*» og
- «*Legitimasjon av budgiver*».

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.

Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet.

Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.



Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet.

Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivers identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.
- Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.
- Det er retten som tar endelig stilling til budene.

16 MANGLER

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

oo0oo

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter, og vedlagte tomtetakst.



Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglerne i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skapplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er ikke foretatt kontroll av tilstandsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av medhjelpers egne undersøkelser.

Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til disse. Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper: Advokat Rune Stavenes
 Advokatfirmaet Kyrre ANS
 Strandgaten 209, 5004 Bergen
 Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen
 Org. nr: 985.813.760
 Telefon 913 00 417
 E-post: rune@kyrre-bergen.no



Vedlegg:

1. Tomtetakst datert 15.10.2025
2. Grunnboksutskrift bnr. 120 (anonymisert)
3. Grunnboksutskrift bnr. 125 (anonymisert)
4. Grunnboksutskrift bnr. 127 snr. 9 (anonymisert)
5. Grunnboksutskrift bnr. 127 snr. 10 (anonymisert)
6. Grunnboksutskrift bnr. 127 snr. 11 (anonymisert)
7. Grunnboksutskrift bnr. 127 snr. 12 (anonymisert)
8. Notat fra advokat Petter R. Bøe datert 07.01.2026
9. Oversiktskart bnr. 120
10. Detaljregulering for Tibben
11. Arealdel til kommuneplan
12. Detaljregulering – Reguleringsføresegner for rv 555 Sotrasambandet, parsell Kolltveit - Sund Grense
13. Kommuneplankart bnr. 120
14. Planopplysninger bnr. 120
15. Reguleringsplankart bnr. 120
16. Vegstatuskart
17. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
18. Legitimasjon av budgiver
19. Budskjema

Verditakst Tomt

📍 Stemmegardshaugane , 5382 SKOGSVÅG

📖 ØYGARDEN kommune

gnr. 1,1,1,1,1,1, bnr.
125,120,127,127,127,127, snr.
0,0,9,10,11,12

Markedsverdi

4 500 000

Tomteareal 30 345,60 m²



Befaringsdato: 06.08.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 12127-1960

Referansenummer: TG1011

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund



Gyldig rapport
15.10.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Lund Takstingeniør AS



Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund

Uavhengig Takstingeniør

post@lundtakst.com

414 59 136



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

=

4 500 000

Markedsvurdering

Markedsvurdering er basert ut fra at objektet består av to tomter og 4 stk. seksjoner på en eiendom.

Tilknytning til vei, vann og avløp er ikke opplyst.

Følgende legges til grunn:

- det er godkjent 3 stk. boenheter i rekkehus på tomt 1.
- det åpnes opp i reguleringsplan at det kan bygges 16 boenheter på tomt 2.
- det er godkjent 4 stk. boenheter i rekkehus på tomt 3.

Vurdering tomt 1

3 rekkehus x kr 1 000 000,- = kr 3 000 000,-

Fratrekk krav til avkastning 15% utgjør kr 450 000,-

Fratrekk risiko, administrasjon og gebyrer kr 550 000,-

Verdi tomt 1 = kr 2 000 000,-

Vurdering tomt 2

16 rekkehus x 1 000 000,- = kr 16 000 000,-

Fratrekk krav til avkastning 15% utgjør kr 2 400 000,-

Fratrekk rekkefølgekrav 11 000 000,-

Fratrekk risiko, administrasjon og gebyrer kr 3 400 000,-

Verdi tomt 2 = kr 0,-

Vurdering eiendom 3.

4 rekkehus x 1 000 000,- = kr 4 000 000,-

Fratrekk krav til avkastning 15% utgjør kr 600 000,-

Fratrekk risiko, administrasjon og gebyrer kr 900 000,-

Verdi eiendom 3 = kr 2 500 000,-

Sum tomt 1, tomt 2 og eiendom 3 = kr 4 500 000,-

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

06.8.2025

Tilstede

Tom-Erik Lund

Takstingeniør

Advokatfirmaet Kyrre ANS v/Rune Stavenes Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	1	125		0	8939 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stemmegardshaugane

Hjemmelshaver

Teig Utvikling AS

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	1	120		0	21406.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stemmegardshaugane

Hjemmelshaver

Teig Utvikling AS

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	1	127		9			Eiet

Adresse

Stemmegardshaugane

Hjemmelshaver

Teig Utvikling AS

Kommentar

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	1	127		10			Eiet

Adresse

Stemmegardshaugane

Hjemmelshaver

Teig Utvikling AS

Kommentar

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	1	127		11			Eiet

Adresse

Stemmegardshaugane

Hjemmelshaver

Teig Utvikling AS

Kommentar

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	1	127		12			Eiet

Adresse

Stemmegardshaugane

Hjemmelshaver

Teig Utvikling AS

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Tomtene ligger på Trengereid i Øygarden Kommune.

Fra tomtene er det gangavstand til offentlig transport, sjø og ellers kort avstand til Skogsvåg med butikker og diverse servicetilbud.

Fra tomtene tar det ca. 31 minutter å kjøre til Bergen Togstasjon og ca. 27 minutter til Bergen Lufthavn.

Beskrivelse av tomten

Taksert objekt består av to tomter og del av en bebygget eiendom.

Tomt, nr. 1. G/Bnr 1/120. Tomten måler 21 406.6 kvm, og er ubebygget.

Tomten består av infrastruktur til omliggende boliger, og tilkomst til ubebygget eiendom G/Bnr 1/125. Det foreligger byggeløyve på 3 stk. boenheter i rekke, datert 2021. Byggeløyve må søkes på nytt.

Tomt, nr. 2. G/Bnr 1/125. Tomten måler 8 939 kvm, og er ubebygget. Det er tilkomst til tomten fra G/Bnr 1/120. Tomten ligger vest for tom 1 og 3, på platå nedenfor tom 1 og 3.

Tomten er skutt ut og grovplanert. Tomten er omtalt som Tibben i reguleringsplanen. Det er rekkefølgekrav på tomten før det kan søkes byggeløyve. Det må utarbeides tiltak mot skred og gang- og sykkelveg til nærmeste kollektivholdeplass, samt utbedring av avkjørsel til fylkesvei.

Eiendom nr. 3. G/Bnr 1/127. Del som takseres består av Snr. 9, 10, 11 og 12. Seksjonene inngår i et rekkehus, og det foreligger byggeløyve. Sameiets eiendom måler 3 500.5 kvm. Eiendommen er planert, og det er lagt ned vannrør, avløpsrør og strømlledning med oppstikk til fremtidige boliger, på del som skal takseres. Snr. 1 til 8 er allerede bygget, består av to boligbygg, og eies av andre.

Sum tomteareal av tomt 1 og 2 som takseres, måler 30 345,60 kvm. Sameiets tomt eies av sameiet, og her vurderes de ubebygde seksjonene.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eksisterende boliger i området er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt. Det er ikke opplyst om det foreligger avtale om tilknytning av tomtene til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eksisterende boliger i området er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt. Det er ikke opplyst om det foreligger avtale om tilknytning av tomtene til offentlig nett.

Reguleringsmessige forhold

Tomtene er regulert i 343 DP Stemmegarden, Trengereid (1-3 mfl)

Tomt 1 - I reguleringsplan har tomtens område for boligbebyggelse betegnelse BK02, med en BYA = 40%.

Tomt 2 - I reguleringsplan har tomtens område for boligbebyggelse betegnelse BKS 1 og 2, med en BYA = 60%.

Tomt 3 - I reguleringsplan har tomtens område for boligbebyggelse betegnelse BK06, med en BYA = 40%.

Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel, 390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026), er tomtene avsatt til boligbebyggelse.

Arealplanformål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Tomt 1 og 2 er ikke bebygget.

Eiendom 3 er bebygget, men disse bygningen inngår ikke i denne taksten, da det er andre som eier bygningen som er oppført.

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Ja

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.08.2025	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	06.08.2025	Offentlige planer er hentet fra Seeiendom.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	06.08.2025	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	06.08.2025	Kart hentet fra www.seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjer og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Eiendommen er et tvangssalg, og bygningssakskyndige har ikke hatt kontakt med eier før befaring. Ingen dokumentasjon er fremvist, og egenerklæring er ikke mottatt.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr: 1 Bnr: 120

30.10.2019 21.00

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyste heftelser er fjernet fra dokumentet,
av hensyn til personvern.
Disse vil bli slettet ved tinglysing av skjøte
til kjøper.

2023/357764-2/200

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

04.04.2023 21.00

RETTIGHETSHAVER: SARTOR & DRANGE AS
ORG.NR: 957 213 219
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2015/1116185-1/200

30.11.2015

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

2016/409444-1/200

09.05.2016

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4626 GNR:1 BNR:121

2016/409464-1/200

09.05.2016

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4626 GNR:1 BNR:122

2018/500404-1/200

05.03.2018 21.00

REGISTRERING AV GRUNN

UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4626 GNR:1 BNR:123

2020/1718105-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1246 GNR:1 BNR:120

2022/201842-1/200

21.02.2022 13.08

REGISTRERING AV GRUNNUTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr: 1 Bnr: 125

1961/2972-1/50
22.07.1961**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:27
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1962/2174-1/50
07.06.1962**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:29
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1964/2429-1/50
26.05.1964**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:32
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båtfeste.
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/4356-1/50
20.09.1965**BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:42
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/4357-1/50
20.09.1965**BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:43
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1965/6270-1/50
22.12.1965**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:44
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/105-1/50
07.01.1966**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:45
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/106-1/50
07.01.1966**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:46
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om gjerde
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/895-1/50
21.02.1966**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:45
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om båtfeste.
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1966/896-1/50
21.02.1966**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:46
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om båtfeste.
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr: 1 Bnr: 125

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1969/3843-1/50
30.06.1969**BEST. OM ADKOMSTRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:54

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om gjerde

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1970/2299-1/50
25.04.1970**BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:55

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/6038-1/50
23.09.1971**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:65

Bestemmelse om gjerde

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/8483-1/50
20.09.1977**BESTEMMELSE OM VANNRETT**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:39

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/7294-2/50
29.08.1978**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:1246 GNR:1 BNR:71

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om gjerde

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/674-2/50
23.01.1979**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:1246 GNR:1 BNR:71

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om båtfeste.

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/5146-1/50
20.04.1990**ERKLÆRING/AVTALE**Rettsforlik vedr. atkomstveg til eiendommene,
vedlikehold

m.v.

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/8995-2/50
19.07.1990**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:27

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/209550-3/200
10.03.2016**BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:113

Bestemmelse om bruk og vedlikehold av veg

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/541477-1/200
16.06.2016**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: BKK AS

ORG.NR: 976 944 801

Gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift,
vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og
tilhørende kabelanlegg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr: 1 Bnr: 125

OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyste heftelser er fjernet fra dokumentet, av hensyn til personvern.
Disse vil bli slettet ved tinglysing av skjøte til kjøper.

2023/357764-2/200

04.04.2023 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER: SARTOR & DRANGE AS
ORG.NR: 957 213 219
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2019/1254640-1/200

23.10.2019 21.00

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:3

2020/344475-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:1246 GNR:1 BNR:125

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 4626 ØYGARDEN
Gnr: 1 Bnr: 127 Snr: 9

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1526486-1/200 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
19.12.2019 21.00 VEDERLAG: NOK 1 000 000
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1489269-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
29.05.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2019/1526486-1/200
GJELDER: [REDACTED]
ORG.NR: [REDACTED]
TINGRETT: Hordaland
SAKSNR: 24-039330TVA-THOD/TVAS

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/357764-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2016/541477-1/200
16.06.2016

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift,
vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og
tilhørende kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1290739-1/200	BESTEMMELSE OM VEG
30.10.2019 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124
	Bestemmelse om vedlikehold
	OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1290739-2/200	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
30.10.2019 21.00	RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124
	Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
	OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyste heftelser er fjernet fra dokumentet, av hensyn til personvern.
Disse vil bli slettet ved tinglysing av skjøte til kjøper.

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr: 1 Bnr: 127 Snr: 9

2023/357764-2/200

04.04.2023 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER: SARTOR & DRANGE AS
ORG.NR: 957 213 219
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/396950-1/200

11.04.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 9
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1526486-1/200
19.12.2019 21.00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 000 000

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1489269-1/200
29.05.2024 21.00

** TVANGSSALG BESLUTTET
 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
 GJELDER: [REDACTED]
 ORG.NR: [REDACTED]
 TINGRETT: Hordaland
 SAKSNR: 24-039330TVA-THOD/TVAS

2019/1526486-1/200

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/357764-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2016/541477-1/200
16.06.2016

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
 Gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift,
 vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og
 tilhørende kabelanlegg
 Bestemmelse om bebyggelse
 Bestemmelse om adkomstrett
 Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1290739-1/200
30.10.2019 21.00

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124
Bestemmelse om vedlikehold
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1290739-2/200
30.10.2019 21.00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr: 1 Bnr: 127 Snr: 10

Tinglyste heftelser er fjernet fra dokumentet, av hensyn til personvern.

Disse vil bli slettet ved tinglysing av skjøte til kjøper.

2023/357764-2/200

04.04.2023 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER: SARTOR & DRANGE AS
ORG.NR: 957 213 219
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA**2022/396950-1/200**

11.04.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 10
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1526486-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
19.12.2019 21.00 VEDERLAG: NOK 1 000 000
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1489269-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
29.05.2024 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2019/1526486-1/200
GJELDER: [REDACTED]
ORG.NR: [REDACTED]
TINGRETT: Hordaland
SAKSNR: 24-039330TVA-THOD/TVAS

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/357764-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er
tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det
samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.
Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive
avgivereiendommene.

2016/541477-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
16.06.2016 RETTIGHETSHAVER: BKK AS
ORG.NR: 976 944 801
Gjelder erverv av rettigheter for bygging, drift,
vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og
tilhørende kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1290739-1/200 **BESTEMMELSE OM VEG**
30.10.2019 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124
Bestemmelse om vedlikehold
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/1290739-2/200 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
30.10.2019 21.00 RETTIGHETSHAVER: KNR:4626 GNR:1 BNR:124
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: KNR:4626 GNR:1 BNR:127
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Tinglyste heftelser er fjernet fra dokumentet, av hensyn til personvern.
Disse vil bli slettet ved tinglysing av skjøte til kjøper.

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr: 1 Bnr: 127 Snr: 11

2023/357764-2/200

04.04.2023 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER: SARTOR & DRANGE AS
ORG.NR: 957 213 219
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/396950-1/200

11.04.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 11
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Kommune: 4626 ØYGARDEN

Gnr: 1 Bnr: 127 Snr: 12

2023/357764-2/200

04.04.2023 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER: SARTOR & DRANGE AS
ORG.NR: 957 213 219
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/396950-1/200

11.04.2022 21.00

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 12
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 1/12

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.



NOTAT

Saksnummer: 12637 **Ansvarlig advokat:** Rune Stavenes

Fra: Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Petter Randa Bøe
Til: Advokat Rune Stavenes
Dato: 7. januar 2026
Stikkord: Risikoforhold ved utbygging

1 INNLEDNING

Nedenfor følger en oversikt over de mest vesentlige rettslige risikoforhold ved eventuell utbygging på gnr. 1, bnr. 120, 125 og 127 i Øygarden kommune. Gjennomgangen kan ikke anses uttømmende for alle risikoforhold, og er konsentrert rundt de mest vesentlige forhold knyttet til regulering, byggesak, tinglyste heftelser og enkelte tingsrettslige forhold.

En oppsummering av de mest sentrale risikoforholdene er inntatt i punkt 2 nedenfor, mens de nærmere detaljene fremgår av punkt 3 nedenfor.

2 OPPSUMMERING AV DE MEST VESENTLIGE RISIKOFORHOLDENE

Etter min vurdering utgjør følgende forhold de mest vesentlige risikoforholdene ved eventuell utbygging på eiendommen, som potensielle kjøpere bør oppfordres til å gjøre nærmere undersøkelser av:

1. Hvorvidt innvilgede byggetillatelser på eiendommene kan være helt eller delvis bortfalt etter plan- og bygningsloven § 21-9, se punkt 3.1.1, 3.2.1 og 3.3.1 nedenfor.
2. Hvilke rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplaner som gjenstår å oppfylle og hvilke kostnader disse vil innebære ved fremtidig utbygging på eiendommene, se punkt 3.1.2, 3.2.2 og 3.3.2 nedenfor.
3. Hvilke privatrettslige forhold som må avklares og hvilke samtykker som må innhentes før videre utbygging igangsettes, se punkt 3.2.3 og 3.3.3 nedenfor.
4. Hvorvidt tinglyste heftelser på eiendommene medfører ulemper for bruk og fremtidig utbygging på eiendommene, jf. punkt 4 nedenfor.



3 PLAN- OG BYGNINGSRETTLIGE FORHOLD

3.1 Gnr. 1, bnr. 120

3.1.1 Byggetillatelse

Eiendommen er detaljregulert i reguleringsplan 4626_124620110011 for Stemmegarden, Trengereid (1-3 mfl). Eiendommen omfatter blant annet felt BK01, BK02 og BK07 – alle regulert til boligformål.

Den 21. juli 2021 ble det gitt byggetillatelse i ett trinn til oppføring av rekkehus med tre boenheter innenfor felt BK02 (saksnr. 21/9752).

Dersom tiltaket ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelse er gitt, eller dersom tiltaket innstilles i mer enn to år, bortfaller byggetillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd, første og andre setning.

Jeg er ikke kjent med konkrete detaljer rundt status i byggeprosjektet. Det er imidlertid ikke registrert noen søknad om brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens byggesaksarkiv. Ut fra offentlig tilgjengelige flyfoto ser det ut til å ha blitt utført enkelte utsprengningsarbeider på tomten rundt 2019/2020, men det ser ikke ut til å ha blitt utført ytterligere arbeider på eiendommen mellom dette tidspunktet og sist tilgjengelige flyfoto fra 2023.

Jeg har ikke foretatt noen inngående vurdering av om det er utført tilstrekkelige arbeider på tomten til å si at tiltaket er «satt i gang» og/eller om tiltaket må anses innstilt i mer enn to år, jf. pbl. § 21-9 første ledd. Ut fra ovenstående må det dog antakelig legges til grunn at det er risiko for at bortfallsvilkårene i bestemmelsen er oppfylt. I den forbindelse viser jeg også til at Lund Takstingeniør AS har lagt til grunn på s. 5 i sin takstrapport datert 6. august 2025 at det må søkes om ny byggetillatelse på gbnr. 1/120.

Potensielle kjøpere bør oppfordres til å undersøke forholdene rundt byggetillatelsen nærmere, foreta egne vurderinger om hvorvidt den er bortfalt eller ikke, og eventuelt ta kontakt med kommunen for å få forholdet nærmere klarlagt.

3.1.2 Rekkefølgekrav

Reguleringsplanen inneholder flere rekkefølgekrav i § 2.4 som omfatter felt BK01, BK02 og BK07, hvor eiendommen er regulert til boligformål og har ubebygde arealer. Disse rekkefølgekravene vil gjøre seg gjeldende, dersom det søkes om nye byggetillatelser på eiendommen. Byggetillatelsen innvilget i 2021 for felt BK02 (se punkt 3.1.1 ovenfor) er også gitt på vilkår om at rekkefølgekravene skal oppfylles før det søkes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Rekkefølgekravene er følgende:

2.4.1 Før det kan søkjast om byggjeløyve innanfor planområdet skal det gjennomførast støyanalyse. Støyanalysen Detaljreguleringsplan for Stemmegarden del av gnr 1 og 3, del av bnr 1 og 2, Fjell kommune skal utarbeidast i tråd med til ei kvar tid gjeldande støyforskrift, og visa naudsynte tiltak som sikrar at innemiljø og leike- og uteoppfallsareal får tilfredsstillande støyforhold. Støyanalysen skal vidare konkludera med kvar tiltaka for naudsynt støyskjerming skal etablerast. Naudsynte



tiltak for støyskjerming skal vera ferdigstilte før det kan gjevast bruksløyve til bustadane innanfor planområdet.

2.4.2 o_KV02 og f_KV08 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK03 og BK04.

2.4.3 o_KV02 og o_KV03 fram til og med f_PP07 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK05.

2.4.4 o_KV02 og o_KV03 fram til og med f_PP08 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK06.

2.4.5 o_KV02, o_KV03, f_KV05, f_KV06; f_KV07 fram til og med f_KTA03 skal opparbeidast før det vert gjeve bruksløyve til BK01, BK02, BK07.

2.4.6 o_KV02 og o_KV03 skal ferdigstillast før det kan søkjast om bruksløyve til BF01 og BF02.

2.4.7 f_KV04 skal ferdigstillast ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til Trengereidpollen småbåthamn.

2.4.8 o_FT02 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK03 og BK04.

2.4.9 o_FT02 og o_FT03 fram til og med f_PP07 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK05.

2.4.10 o_FT02, o_FT03, o_FT04, o_FT05 fram til og med f_KTA03 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK01, BK02, BK07.

2.4.11 f_KTA01 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK05.

2.4.12 f_KTA02 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK02 og BK06.

2.4.13 f_KTA03 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK01, BK07 og BF01BF02.

2.4.14 f_KTA04 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK03 og BK04.

2.4.15 f_PP01 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK01.

2.4.16 f_PP02 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK02.

2.4.17 f_PP03, f_PP04, f_PP05 og f_PP06 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK03 og BK04.

2.4.18 f_PP07 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK05.

2.4.19 f_PP08 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK06.

2.4.20 f_PP09 skal ferdigstillast før det vert gjeve bruksløyve til BK07.



2.4.21 Leikeområdet f_LP01 skal vera ferdigstilt med leikeapparat, og utstyrt med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie, før det vert gjeve bruksløyve for BK01 og BK07.

2.4.22 Leikeområdet f_LP02 skal vera ferdigstilt med leikeapparat, og utstyrt med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie, før det vert gjeve bruksløyve for BK02 og BK03.

2.4.23 Leikeområdet f_LP03 skal vera ferdigstilt med leikeapparat, og utstyrt med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie, før det vert gjeve bruksløyve for BK04.

2.4.24 Leikeområdet f_LP04 skal vere ferdigstilt med leikeapparat og utstyrt med sittegruppe og leikeapparat, som til dømes sandkasse, huskestativ og sklie, før det vert gjeve bruksløyve for BK05 og BK06.

2.4.25 Naudsynt tilplanting skal vere ferdig utført innanfor f_UA01 før det vert gjeve bruksløyve for BK07.

2.4.26 Naudsynt tilplanting skal vere ferdig utført innanfor f_UA02 før det vert gjeve bruksløyve for BK01.

2.4.27 Naudsynt tilplanting skal vere ferdig utført innanfor f_UA03 før det vert gjeve bruksløyve for BK04.

2.4.28 Avfall og overskotsmateriale frå byggjeprosessen skal transporterast til godkjend fyllplass før det vert gjeve bruksløyve til busetnad innanfor planområdet.

2.4.29 Tilplanting med opphavleg vegetasjonen i området skal vere utført før det vert gjeve bruksløyve til busetnad innanfor planområdet.

2.4.30 Utarbeidd VA-plan skal godkjennast av FjellVar før byggearbeid vert sett i gong.

Jeg er ikke kjent med hvilke kostnader som vil påløpe til opparbeidelse av de ulike rekkefølgekravene og hvordan rekkefølgekostnadene vil påvirke lønnsomheten i et fremtidig utbyggingsprosjekt. Potensielle kjøpere oppfordres til å undersøke dette nærmere og foreta de nødvendige kalkulasjoner for å få oversikt over kostnads- og inntektsbildet.

Jeg er ikke kjent med hvorvidt rekkefølgekravene er helt eller delvis oppfylt. Ut fra offentlig tilgjengelige flyfoto ser det ut til å ha blitt utført en del arbeid på deler av veianleggene som omfattes av rekkefølgekravene samt lekeplassen f_LP02. Hvorvidt utført arbeid er tilstrekkelig til at enkelte av rekkefølgekravene blir ansett som oppfylt, eller hvor mye arbeid som eventuelt gjenstår før de anses oppfylt, er imidlertid ukjent. Potensielle kjøpere oppfordres til å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å ta kontakt med kommunen.



3.2 Gnr. 1, bnr. 125

3.2.1 Byggetillatelse

Gbnr. 1/125 er detaljregulert i reguleringsplan 4626_124620170003 for Tibben gnr. 1, bnr. 3 m.fl. – Trengereid. Eiendommen omfatter boligområdene BKS1, BKS2 og BFS1, veianlegg, lekeplasser og grøntområder.

Den 28. april 2020 ble det gitt tillatelse i ett trinn til planering av boligtomter og lekeplass, oppføring av murer og etablering av VVA på gbnr. 1/125, samt etablering av borehull på gbnr. 1/3 til strømledninger og avløpsrør (saksnr. 20/369).

Basert på offentlig tilgjengelige tegninger fra byggesaken i kommunens byggesaksarkiv, oppfatter jeg det slik at tillatelsen til planering av boligtomter, lekeplass, murer og VVA på gbnr. 1/125, gjelder planering av boligtomter innenfor felt BKS1 og BKS2, planering av lekeområdene f_BLK1 og f_BLK2, bygging av diverse murer og opparbeiding av veianlegget f_SKV1 og gatetun f_SGT1.

Det er fremlagt en erklæring fra eier av gbnr. 1/3 i byggesaken, om rett til å anlegge borehull til strømledninger og avløpsrør på 1/3, men det fremgår ikke av erklæringen hvor trasé for borehull er plassert.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelse er gitt, eller dersom tiltaket innstilles i mer enn to år, bortfaller byggetillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 første ledd, første og andre setning.

Offentlig tilgjengelige flyfoto i perioden 2020-2023 synes å vise at arbeider med å bygge vei og sprengte ut/planere tomten antakelig har begynt i 2020. Ut fra flyfotoene ser det imidlertid ikke ut til å ha blitt utført ytterligere arbeider med tiltaket etter 2021, men her må jeg ta forbehold om at jeg ikke kjenner detaljene i byggeprosjektet.

Det er ikke mulig å se på flyfoto om arbeid med oppføring av murer og/eller etablering av borehull på gbnr. 1/3 er satt i gang.

Flyfotoene viser at det er opparbeidet en gruset vei inn til boligtomtene, som ser ut til å være fylt ut med steinmasser. På s. 5 i taksten til Lund Takstingeniør AS er tomten beskrevet som «skutt ut og grovplanert».

Det er uklart om utført arbeid på tomten (og eventuelt utført arbeid med borehull på gbnr. 1/3) er tilstrekkelig til at tiltaket anses «satt i gang» og/eller om tiltaket har vært innstilt i mer enn to år, jf. pbl. § 21-9. Det kan imidlertid ikke utelukkes at bortfallsvilkårene i bestemmelsen er oppfylt, og at innvilget byggetillatelse derfor kan være bortfalt.

Eventuelle kjøpere bør oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av dette, f.eks. ved å ta kontakt med kommunen for å avklare forholdene nærmere.

Det nevnes i denne sammenheng at selskapene Sartor Maskin AS, Multiconsult AS og Par AS står oppført med ulike ansvarsretter for tiltaket i byggetillatelsen fra 2020. Det er uklart om ansvarsrettene for disse selskapene fortsatt er aktuelle, dersom det må sendes ny byggesøknad, samt hvilke utfordringer som eventuelt vil inntre dersom det må innhentes



nye ansvarsretter fra andre foretak. Potensielle kjøpere oppfordres til å vurdere dette nærmere.

3.2.2 Rekkefølgekrav

Reguleringsplanens § 3 inneholder flere rekkefølgekrav, som vil gjelde ved videre utbygging på eiendommen. Rekkefølgekravene kan inndeles slik:

Før det blir gitt tillatelse til bygging av boliger innenfor planområdet (§ 3.1):

3.1.1 Skal det dokumenterast korleis skredfarevurderinga (utarbeidd av Multiconsult, datert 15.09.17) skal følgjast opp, og om det må utarbeidast ein ny skredfarevurdering. Ein må sikra tilstrekkeleg tryggleik for planområdet og for tilgrensande område i vest, både i anleggsperioden og i permanent situasjon.

3.1.2 Skal det vere etablert samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til nærmaste kollektivhaldeplass.

3.1.3 Skal det vere etablert samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til skule.

3.1.4 Skal det føreligga godkjent byggeplan frå Statens vegvesen, på følgande:

- *Utbetring av kryss i fv.555. Krysset skal oppgraderast med dråpe i sekundærvæg, i tråd med Statens vegvesen sine handbøker.*
- *Etablering av fortau frå ovannemnde kryss, og mot sør og fram til busshaldeplass i fv.555. Fortauet skal ligga på vestsida av fv.555.*

Ved søknad om brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor BKS1 og BKS2 (§ 3.2):

3.2.1 Skal følgande vere opparbeidd:

- *Køyreveg f_SKV1*
- *Fortau f_SF1 og f_SF2*
- *Gatetun f_SGT1*
- *Gangareal f_SGG1*
- *Anna veggrunn – tekniske anlegg f_SVG1-4*
- *Areal for renovasjon innanfor f_BKT1*
- *Felles uteopphaldsareal innanfor f_BLK1 og f_BLK2, jf. § 5.2.8 og § 5.2.9.*
- *Leikeplass f_BLK3*
- *Kryss og fortau, jf. § 3.1.4. Desse tiltaka ligg utføre planområdet.*

3.2.2 Før det vert gjeve bruksløyve for BKS1 og BKS2 skal dokumentasjon for gjennomført kontroll av rassikring skal vere lagt fram for kommunen.

Ved søknad om brukstillatelse eller ferdigattest for boliger innenfor BFS1 (§ 3.3):

3.3.1 Skal følgande vere opparbeidd:

- *Veg SV1*
- *Køyreveg f_SKV1 fram til f_SV1*



- *Fortau f_SF1*
- *Anna veggrunn – tekniske anlegg f_SVG2, samt naudsynt del av f_SVG1 og f_SVG3*

Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg inn i rekkefølgebestemmelsen. I den forbindelse nevnes at kryss mot Rv. 555 omtalt i reguleringsplanens § 3.1.4 i dag synes regulert i reguleringsplan 4626_124620150015 for ny fylkesveg 560 Kolltveit - Sund grense. Potensielle kjøpere oppfordres til å undersøke nærmere hva som skal til for å oppfylle rekkefølgekravet på dette punkt, herunder f.eks. ved å ta kontakt med Øygarden kommune og/eller Statens Vegvesen.

Jeg er ikke kjent med hvorvidt enkelte av rekkefølgekravene kan være helt eller delvis oppfylt. Potensielle kjøpere oppfordres til å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å ta kontakt med kommunen for å få mer informasjon om status for oppfyllelse av rekkefølgekravene.

Jeg er videre ikke kjent med hvilke kostnader som vil påløpe til opparbeidelse av de ulike rekkefølgekravene og hvordan rekkefølgekostnadene vil påvirke lønnsomheten i et fremtidig utbyggingsprosjekt. Det antas imidlertid at særlig oppfyllelsen av rekkefølgekravene for tiltakene utenfor planområdet i § 3.1 vil kunne bli kostnadskrevenne å oppfylle. I tillegg vil oppfyllelse av disse kravene antakelig kreve privatrettslige avtaler med berørte grunneiere eller ekspropriasjonsvedtak. Potensielle kjøpere oppfordres til å undersøke dette nærmere og foreta de nødvendige kalkulasjoner for å få oversikt over kostnads- og inntektsbildet.

3.2.3 Privatrettslige forhold

Ved videre utbygging av eiendommen må det dokumenteres at byggetomten har tilstrekkelige privatrettslige rettigheter over annen manns grunn til vei, vann og avløp, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Som omtalt i punkt 3.2.1 ovenfor ble det fremlagt en erklæring fra eier av gbnr. 1/3 om rett til å anlegge borehull til strømløsninger og avløpsrør på gbnr. 1/3, da det ble søkt om tillatelse til planering av boligtomter mv. i 2020. Jeg er ikke kjent med om rettigheten er utøvd, om den eventuelt fortsatt er i behold selv om den ikke skulle være utøvd eller om det foreligger ytterligere vilkår for utøvelsen av rettigheten som ikke fremgår av erklæringen fremlagt i byggesaken. Potensielle kjøpere oppfordres til å ta kontakt med eier av gbnr. 1/3, for å avklare dette nærmere.

Jeg er videre ikke kjent med om det eventuelt må innhentes ytterligere samtykker fra eiere av naboeiendommer i området for å etablere øvrig infrastruktur for tomten, for å oppfylle kravene i pbl. kap. 27. Potensielle kjøpere oppfordres til å undersøke dette nærmere.

3.3 Gnr. 1, bnr. 127

3.3.1 Byggetillatelse

Eiendommen er detaljregulert i reguleringsplan 4626_124620110011 for Stemmegarden, Trengereid (1-3 mfl.), og omfatter felt BK06 – regulert til boligformål.



Den 11. mars 2021 ble det gitt tillatelse i ett trinn (saksnr. 2021/2467) til bygging av tre rekkehus med fire boenheter i hvert hus (totalt 12 boenheter) samt to bodrekker med til sammen seks boder i hver.

Eiendommen er seksjonert etter eierseksjonslovens bestemmelser, og oppdelt i totalt 12 seksjoner. Seksjoneringssaken og/eller eventuelle vedtekter for sameiet er ikke gjennomgått. Det er videre ukjent om det foreligger uoppfylte forpliktelser om betaling av andel av fellesutgifter ol, som vil hefte på seksjonene som selges.

Prosjektet skulle bygges ut som tre separate rekkehusbygg, slik jeg forstår det plassert på felles grunnmur, med fire seksjoner/boenheter i hvert bygg. Bygg 1 og 2 (seksjon nr. 1-8) er bygget, mens bygg 3 (seksjon nr. 9-12) er ikke bygget. Det er seksjon nr. 9-12 som er salgsobjektet for tvangssalget.

Som redegjort for ovenfor kan en byggetillatelse bortfalle dersom tiltaket er innstilt i mer enn to år, jf. pbl. § 21-9 første ledd. Offentlig tilgjengelige flyfoto viser at grunnmuren for de tre byggene var bygget i 2021, og tomten hvor bygg 3 skal plasseres ser ut til å ha blitt planert samme år. Sist tilgjengelige flyfoto fra 2023 ser ut til å vise at sålen er støpt på dette tidspunktet, men det er ukjent akkurat når sålen ble støpt. I takstrapporten til Lund Takstingeniør AS står det på s. 5 at eiendommen er planert og at det er *«lagt ned vannrør, avløpsrør og strømledning med oppstikk til fremtidige boliger på del som skal takseres.»*. Det fremgår ikke av rapporten når dette arbeidet er utført.

Det er etter dette uklart for undertegnede om utførte tiltak på bygg 3 kan anses tilstrekkelig til at kommunen vil anse tiltaket «satt i gang» og/eller om kommunen vil anse de deler av tiltaket som gjelder bygg tre innstilt i mer enn to år, slik at byggetillatelsen anses bortfalt iht. pbl. § 21-9. Potensielle kjøpere oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av forholdene, og eventuelt kontakte kommunen for nærmere avklaringer.

Det nevnes i denne sammenheng at en rekke selskaper står oppført med ulike ansvarsretter for tiltaket i byggetillatelsen fra 2021. Det er uklart om ansvarsrettene for disse selskapene fortsatt er aktuelle, samt hvilke utfordringer som eventuelt vil inntre dersom ansvarsrettene ønskes videreført ved bygging av bygg 3 og/eller det må innhentes nye ansvarsretter fra andre foretak. Potensielle kjøpere oppfordres til å vurdere dette nærmere.

3.3.2 Rekkefølgekrav mv.

Eiendommen er underlagt de samme rekkefølgekravene som gbnr. 1/120. Det vises derfor til gjennomgangen og vurderingen av rekkefølgekravene i punkt 3.1.2 ovenfor.

Dersom det må søkes om ny byggetillatelse for bygging av bygg 3, må det påregnes at oppfyllelse av rekkefølgekravene vil kunne bli et tema i byggesaken.

Det er videre gitt midlertidig brukstillatelse for bygg 1 og 2, på vilkår om ferdigstillelse av bygg 3 samt *«ferdigstilling av rekkefølgekrav i reguleringsplan»* før det søkes ferdigattest. Frist for oppfyllelse av vilkårene og søknad om ferdigattest var 31. desember 2023 (bygg 1) og 20. desember 2022 (bygg 2). Slik jeg oppfatter det er ikke alle relevante rekkefølgekrav



for eiendommen oppfylt per i dag, og det er ikke registrert søknad eller vedtak om ferdigattest for bygg 1 og 2 i kommunens byggesaksarkiv.

Det kan derfor ikke utelukkes at det kan være risiko for at kommunen vil stille krav om at fremtidig eier av snr. 9-12 må oppfylle rekkefølgekravene som en del av byggesaken for bygg 3 når dette skal bygges.

Videre fremgår det av pbl. § 21-10 tredje ledd, siste setning at dersom gjestående arbeider beskrevet i midlertidig brukstillatelse ikke blir utført innen fristen «*skal*» kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres som sanksjoner etter pbl. kap. 32. Som redegjort for ovenfor oppfatter jeg det slik at rekkefølgekravene ikke er oppfylt innen de frister som er satt i midlertidig brukstillatelse for bygg 1 og 2 (snr. 1-8).

Dersom det foreligger forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, kan kommunen gi «*den ansvarlige*» pålegg om retting av det ulovlige forholdet mv, jf. pbl. § 32-3 første ledd. «Den ansvarlige» kan være «*eier, rettighetshaver, tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende, prosjekterende, kontrollerende eller bruker*», jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 353.

Tiltakshaver Vacurihus AS (senere Kanosa Bygg AS) ble registrert tvangsoppløst 30. september 2024, og senere slettet fra Brønnøysundregisteret 4. januar 2025. Når tiltakshaver ikke lenger eksisterer, kan det neppe utelukkes at kommunen kan gi pålegg til sameiet (som eier/rettighetshaver til seksjonene og eiendommen) om å oppfylle villkårene i brukstillatelsen og fremskaffe ferdigattest. Det kan derfor heller neppe utelukkes at en potensiell kjøper kan komme til å måtte delta i oppfyllelsen av rekkefølgekravene, som ny eier av seksjon 9-12.

Potensielle kjøpere oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av risikoen ved dette.

3.3.3 Videre utbygging og forholdet til sameiet

Potensielle kjøpere oppfordres til å foreta egne undersøkelser og vurderinger av følgende forhold:

1. Hvorvidt det kan finnes gjenværende forpliktelser under entrepris kontraktene som ble inngått da bygg 1 og 2 ble bygget, og som ny eier av snr. 9-12 vil måtte tre inn i når bygg 3 skal bygges.
2. Hvilke samtykker som må innhentes fra eierseksjonssameiet vedrørende eksempelvis bygging på/disponering av sameiets grunn, regulering av nabo rettslige forhold i byggefasen osv.
3. Hvorvidt det må innhentes samtykke til privat rettslige rettigheter fra tredjeparter, f.eks. veiretter, rett til å anlegge kabler, rør ol. på annen manns grunn før bygging igangsettes.



4 TINGLYSTE HEFTELSE

Det er tinglyst en rekke rettigheter til vei, vann, avløp og lignende for andre eiendommer. BKK har også tinglyst rettigheter til bygging av transformatorstasjon og/eller kabelanlegg som berører eiendommene.

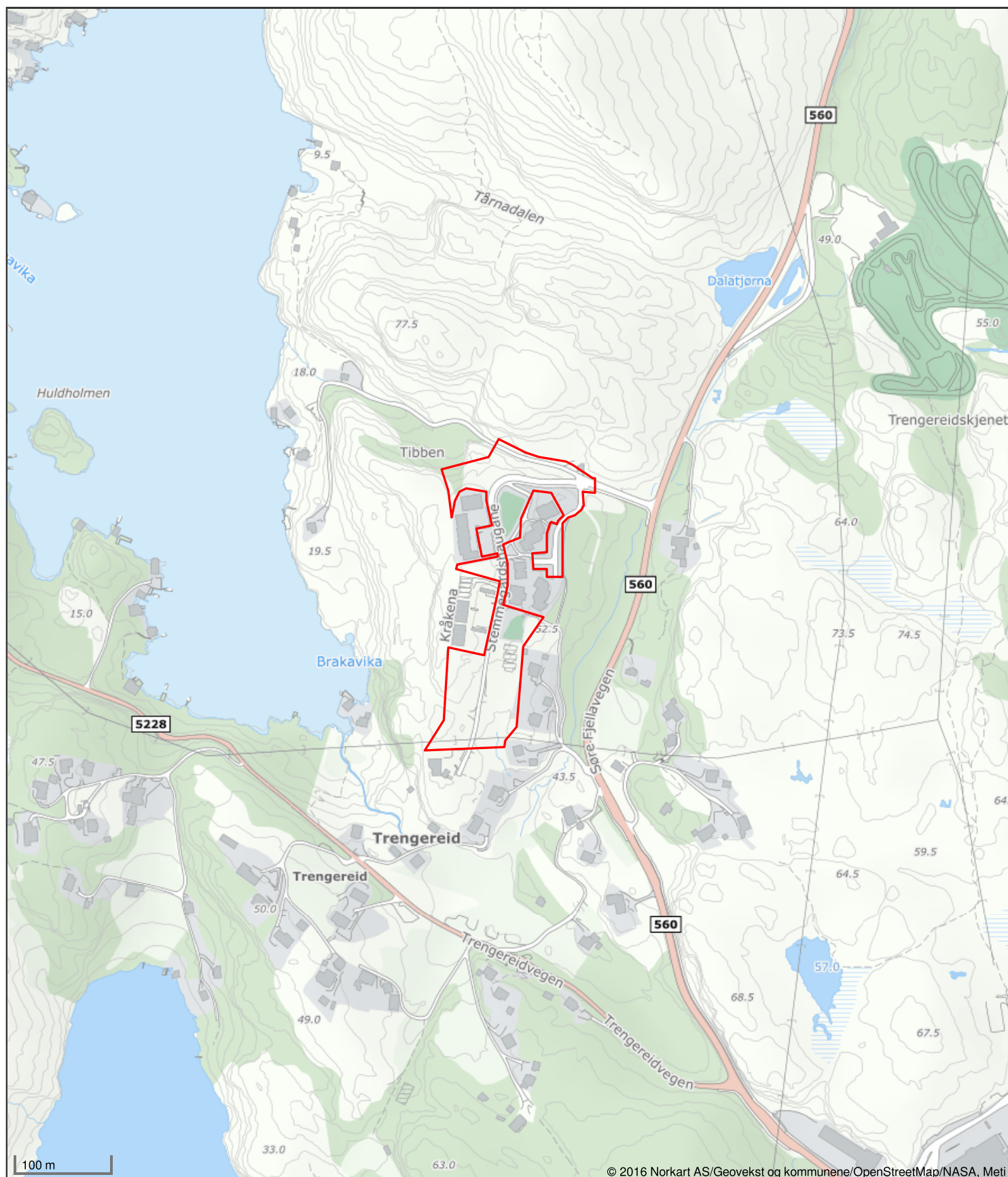
Heftelsene er kun summarisk gjennomgått, og det er uvisst om og i så fall i hvilken grad de tinglyste heftelsene innebærer begrensninger eller andre ulemper for bruk og fremtidig utbygging av eiendommene. Potensielle kjøpere oppfordres til å undersøke heftelsene nærmere og foreta egne vurderinger av dette.

Bergen, 7. januar 2026

Petter Randa Bø
senioradvokat



Oversiktskart for eiendom 4626 - 1/120//





FJELL KOMMUNE

Føresegner

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Detaljregulering for Tibben, gnr. 1, bnr. 3 m.fl. - Trenereid

Saksnr.: 15/2421

Nasjonal arealplan-ID: 1246_20170003

Sist revidert 02.07.2018

Vedteken 22.11.2018

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet med planen er å leggja til rette for bustadar på Tibben, med tilhøyrande uteopphaldsareal og infrastruktur. Tiltaket skal ha god terrengtilpassing.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(pbl § 12-7)

2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

- 2.1.1 Utomhusplan skal visa korleis uteopphaldsareala følgjer kvalitetskrava, plassering av parkeringsareal eller garasje, nabobygg, murar, trapper og gjerde.
- 2.1.2 Naudsynte snitt, profilar eller illustrasjonar som saman viser eksisterande terreng og endring av terreng, og korleis eksisterande terreng og landskap blir best mogleg ivareteke ved forskjellar i høgdenivå. Snitt, profilar og illustrasjonar skal innehalda eksisterande bygg.

2.2 VA-rammeplan

- 2.2.1 VA-rammeplan, sist revidert 31.01.2018, skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

2.3 Avfallshandtering og massedeponering

- 2.3.1 Plan for massebalanse skal løysast i byggesaka.

2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.4.1 Alle tiltak skal gis en god og variert materialbruk og ein utforming med arkitektonisk kvalitet.
- 2.4.2 Rekkehusa skal ha eit variert uttrykk, slik at ein unngår ei monoton bustadrekke.
- 2.4.3 For bustadane skal ein nytta fargar som gir dempa fjernverknad.
- 2.4.4 Murar skal i størst mogleg grad unngåast. Murar over 2 m skal avtrappast.
- 2.4.5 Murar skal vera i naturstein.

2.5 Skredfare

- 2.5.1 Skredfarevurderinga (utarbeidd av Multiconsult, datert 15.09.17) skal leggjast til grunn for vidare detaljprosjektering og byggesakshandsaming.

2.6 Byggegrenser

- 2.6.1 Tiltak nemnt i Pbl § 29-4 b, samt murar, carport, parkering, trappar, rampar og trafostasjon kan plasserast nærmare nabogrensa enn regulerte byggegrenser, i samsvar med § 2.1.1.
- 2.6.2 Eksakt plassering av bygg blir godkjent av kommunen som del av byggesakshandsaminga.

2.7 Nettstasjonar

- 2.7.1 Nettstasjonar tillatast oppført på areal regulert til utbyggingsføremål.
- 2.7.2 Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjonar.

2.8 Massar

- 2.8.1 Masser som ikkje vert nytta innføre planområdet må transporterast bort og deponerast på forsvarleg måte etter gjeldande normer og føreskrifter.

2.9 Sikring

- 2.9.1 Stup og bratte skrentar skal sikrast med gjerde.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Før det vert gjeve byggeløyve for bustader i planområdet

- 3.1.1 Skal det dokumenterast korleis skredfarevurderinga (utarbeidd av

Multiconsult, datert 15.09.17) skal følgjast opp, og om det må utarbeidast ein ny skredfarevurdering. Ein må sikra tilstrekkeleg tryggleik for planområdet og for tilgrensande område i vest, både i anleggsperioden og i permanent situasjon.

- 3.1.2 Skal det vere etablert samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til nærmaste kollektivhaldeplass.
- 3.1.3 Skal det vere etablert samanhengande gang- og sykkelveg eller fortau fram til skule.
- 3.1.4 Skal det føreligga godkjent byggeplan frå Statens vegvesen, på følgjande:
- Utbetring av kryss i fv.555. Krysset skal oppgraderast med dråpe i sekundærveg, i tråd med Statens vegvesen sine handbøker.
 - Etablering av fortau frå ovannemnde kryss, og mot sør og fram til busshaldeplass i fv.555. Fortauet skal ligga på vestsida av fv.555.

3.2 Ved søknad om bruksløyve/midlertidig bruksløyve for bustadar innanfor BKS1 og BKS2

- 3.2.1 Skal følgjande vere opparbeidd:
- Køyreveg f_SKV1
 - Fortau f_SF1 og f_SF2
 - Gatetun f_SGT1
 - Gangareal f_SGG1
 - Anna veggrunn – tekniske anlegg f_SVG1-4
 - Areal for renovasjon innanfor f_BKT1
 - Felles uteopphaldsareal innanfor f_BLK1 og f_BLK2, jf. § 5.2.8 og § 5.2.9.
 - Leikeplass f_BLK3
 - Kryss og fortau, jf. § 3.1.4. Desse tiltaka ligg utføre planområdet.
- 3.2.2 Før det vert gjeve bruksløyve for BKS1 og BKS2 skal dokumentasjon for gjennomført kontroll av rassikring skal vere lagt fram for kommunen.

3.3 Ved søknad om bruksløyve/midlertidig bruksløyve for bustad innanfor BFS1

- 3.3.1 Skal følgjande vere opparbeidd:
- Veg SV1
 - Køyreveg f_SKV1 fram til f_SV1
 - Fortau f_SF1
 - Anna veggrunn – tekniske anlegg f_SVG2, samt naudsynt del av f_SVG1 og f_SVG3

§ 4 EIGARFORM

4.1 Felles arealformål

- 4.1.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:
- Kommunalteknisk anlegg f_BKT1 er felles for BKS1 og BKS2.
- 4.1.2 Eigartilhøve leikeplassar:
- Leikeplass f_BLK1 er felles for BKS1 og BKS2.
 - Leikeplass f_BLK2 er felles for BKS1 og BKS2, samt f_BK01 og f_BK07 i reguleringsplan for Stemmegarden del av gnr 1, del av bnr 1,3 og 92 (planID: 20110011).
 - Leikeplass f_BLK3 er felles for f_BK01 og f_BK07 i reguleringsplan for Stemmegarden del av gnr 1, del av bnr 1,3 og 92 (planID: 20110011).
- 4.1.3 Eigartilhøve infrastruktur:
- Fortau f_SF1 er felles for BFS1, BKS1 og BKS2.
 - Fortau f_SF2 er felles for BKS1 og BKS2.
 - Køyreveg f_SKV1 er felles for BFS1, BKS1 og BKS2.
 - Gangareal f_SGG1 er felles for BKS1 og BKS2.
 - Gatetun/gågate f_SGT1 er felles for BKS1 og BKS2.
 - Anna veggrunn – grøntareal f_SVG1-3 er felles for BFS1, BKS1 og BKS2.
 - Anna veggrunn – grøntareal f_SVG4 er felles for BKS1 og BKS2.

§ 5 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

5.1 Bustader - frittliggjande (BFS)

- 5.1.1 Grad av utnytting innanfor delfelta kan ikkje overstiga %-BYA og byggehøgde (k+) som er angitt på plankartet.
- 5.1.2 Maksimal byggehøgde er 5 meter.
- 5.1.3 Innanfor BFS1 kan det oppførast ein einestad.

- 5.1.4 Det skal ikkje etablerast meir enn 300 m² BRA bustad, inkludert garasje/carport/parkering.
- 5.1.5 Det skal etablerast minst 2 bilparkeringsplassar per bustadeining.
- 5.1.6 Det skal etablerast minimum 150 m² MUA for ein bustaden innanfor BFS1. Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast med i MUA. Altanar, takterrassar og balkongar kan ikkje vera del av MUA. Krav til uteopphaldsareal går føre utnyttingsgrad.

5.2 Bustader - konsentrerte (BKS)

- 5.2.1 Grad av utnytting innanfor delfelta kan ikkje overstiga %-BYA og byggehøgde (k+) som er angitt på plankartet.
- 5.2.2 Det kan maksimalt byggast i tre etasjar. Hovudinngong til bustadane skal vere i 1.etasje, og bustadane skal ha underetasje som er bygd inn i terrenget.
- 5.2.3 Det skal ikkje etablerast meir enn 1800 m² BRA bustad per felt (BKS1 og BKS2), inkludert garasje/carport/parkering.
- 5.2.4 Innanfor BKS1 og BKS2 kan det oppførast 16 rekkehus. Maks fire bustader skal vera samanhengande, og det skal vere minimum 4 meters mellomrom mellom bustadar som ikkje er samanhengande.
- 5.2.5 Bustadane skal terrasserast, slik at dei vert tilpassa terrenget.
- 5.2.6 Bustadane skal ha eit variert uttrykk og ha variasjon i materialbruken.
- 5.2.7 Det skal etablerast minst 1,5 bilparkeringsplassar per bustadeining.
- 5.2.8 Det skal etablerast minimum 100 m² privat uteopphaldsareal og 50 m² felles uteopphaldsareal per eining. Felles uteopphaldsareal skal etablerast innanfor f_BLK1 og f_BLK2. Areal brattare enn 1:3 kan ikkje reknast med i MUA. Altanar, takterrassar og balkongar kan ikkje vera del av MUA. Krav til uteopphaldsareal går føre utnyttingsgrad.
- 5.2.9 Innanfor f_BLK1 skal det i tillegg til krava i § 5.2.8 opparbeidast 160 m² leikeareal som erstatning til nabofelt i aust.
- 5.2.10 Renovasjonsløyising kan etablerast på kvar einskilt tomt.

5.3 Ørvig kommunaltekniske anlegg (BKT)

- 5.3.1 Innanfor f_BKT1 kan det etablerast oppstillingsplass for søppeldunkar.
- 5.3.2 Oppstillingsplass for søppeldunkar skal skjermast for vind.

5.4 Leikeplassar (BLK)

- 5.4.1 f_BLK1 og f_BLK3 skal leggjast til rette med sitjegruppe, og fleire leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.
- 5.4.2 f_BLK2 skal leggjast til rette som eit aktivitetsområde for større barn og for rekreasjon for bebuarar i alle aldrar. Naturleg terreng og vegetasjon skal i stor grad takast vare på og utnyttast som ein kvalitet.
- 5.4.3 Det skal vere universell tilkomst til leikeplassane.
- 5.4.4 Leikeareala kan planerast på delar av arealet.
- 5.4.5 Minst 50 % av f_BLK1 skal vere universelt utforma.
- 5.4.6 Terrenget innanfor f_BLK2 kan i avgrensa grad omarbeidast for å sikre god tilkomst og bruk av området. Ved tilkomsten f_SGG1 til området, skal eit areal gjerast relativt flatt og leggjast til rette for dei minste barna og deira foreldre. Her skal det leggjast til rette med sitjegruppe og leikeapparat og anna utstyr som legg til rette for fysisk aktivitet.
- 5.4.7 Det skal takast vare på/etablerast vegetasjon på minimum 10 % av arealet.
- 5.4.8 Innanfor f_BLK1 kan det setjast opp postkassestativ.
- 5.4.9 Mur innanfor f_BLK1 kan utformast på ein estetisk tiltalende måte (jfr. § 2.4), eller tas i bruk til t.d. klatrevegg.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Køyreveg (SKV)

- 6.1.1 F_SKV1 skal opparbeidast med asfalt.

6.2 Fortau (SF)

- 6.2.1 F_SF1 og f_SF2 skal opparbeidast med asfalt.

6.3 Gatetun (SGT)

- 6.3.1 F_SGT1 skal opparbeidast med eit fast dekke som skil seg frå køyrevegen.
- 6.3.2 Det kan etablerast éin avkøyrslane per eining til f_SGT1. Avkøyrslane skal ha ein tydeleg avgrensing i breidde.
- 6.3.3 Inn- og utkøyring av f_SGT1 skal skje over kantstein.

6.3.4 F_SGT1 kan utstyrast med plantar, sandkassar, leikeapparat, bord og benkar, og liknande utstyr.

6.3.5 Køyrebanen skal ikkje markerast med kantstein eller anna som gir høgdeforskjell mellom køyrebane og anna areal.

6.4 Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

6.4.1 Innanfor f_SVG1-4 kan det etablerast naudsynte fyllingar og skjeringsutslag for veganlegget.

6.4.2 F_SVG1 skal opparbeidast med vegetasjon eller verta tilsådd for å dempa verknaden av fyllingsutslaget.

6.4.3 Skjeringar innanfor f_SVG3-4 skal utformast på ein estetisk god måte.

6.4.4 Innanfor f_SVG4 er det tillate med oppstilling av søppeldunkar. Ved etablering av slik oppstillingsplass, må ein skjerma plassen for vind.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Naturområde – grønnstruktur (GN)

7.1.1 Det er tillate å gjere naudsynte tiltak for å tilpassa seg overgangen til utbygginga innfor GN1.

7.1.2 Sikringstiltak mot skredfare er tillate innfor GN1.

7.1.3 Det er tillate å etablere sti og trapp mellom BKS1 og plangrense i vest.

7.1.4 GN1 skal i størst mogleg grad haldast urørt.

§ 8

LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT

(pbl § 12-5 nr. 5)

8.1 Naturføremål av LNFR (LNA)

8.1.1 LNA1 skal haldast urørt.

§ 9

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

9.1.1 I frisktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

9.2 Faresone ras- og skred (H310) (pbl § 11-8 a)

9.2.1 Innanfor faresone H310 er det fare for steinsprang. Sona skal sikrast slik at tilstrekkeleg trygghet oppnåast, jfr. skredfarevurdering.

9.3 Faresone høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar) (H370) (pbl § 11-8 a)

9.3.1 Innanfor faresone H370 går det ein høgspenline. Faresona er satt til 10 meter frå kabel.

9.1 Sikringssone friskt (H140) (pbl § 11-8 a)

9. Føresegner



Klargjering av omgrep

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Naudsynte tiltak i landbruket er definert etter rett-leiar for Landbruk + T-1443:2005

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mjuke båttrafikantar er bukarar av kano, kajakk, padlebrett og liknande.

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

Arbeidsplassintensiv næring er verksemdar med mange tilsette pr. m² med golvareal, typisk kontorarbeidsplassar. Denne typar næring generer eit stor behov for persontransport.

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

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

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

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



Generelle føresegner, pbl. § 11-9

1. Plankrav

- a. Fleire byggeområde i planen er vist med gjennomføringssoner med krav om reguleringsplan, som detaljregulering eller områderegulering. I byggeområde med gjennomføringssoner (H810_1-H810_70) kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før det er utarbeidd reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1.
- b. Ved etablering eller utviding av småbåthamn med meir enn 8 båtplassar er det krav om detaljregulering. Heimel: pbl. § 11-9, nr. 1, jf. § 12-1, 3. ledd.
- c. Tal på bustadeiningar det er tillate å bygga før det må utarbeidast reguleringsplan:

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

Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.

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

1. Tiltaket har eit tomteareal større enn 1500 m².
2. Tiltaket er til hinder for framtidig og heilskapleg regulering og utbygging.
3. Uteopphaldsareal er mindre eigna p.g.a. støy, skugge m.m.
4. Tiltak og utbygging ikkje er i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd. Kommunen kan ved behov krevja reguleringsplan ved frådeling eller oppføring av fleire tomter/einingar i LNF-spreidd.
5. Tiltaket fører til vesentleg endring av eksisterande terreng, landskap eller byggeskikk.

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

2. Rekkjefølgjekrav

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

3. Unntak frå rekkjefølgjekrav og krav om reguleringsplan

- a. På bygd eigedom kan følgjande tiltak tillatast:
1. Tiltak etter pbl § 20-3, jf. 20-1, 1.ledd, bokstav c, f og i.
 2. Tiltak som kjem inn under pbl. § 20-4, her avgrensa til frittliggjande garasje og uthus på inntil 50 m² BRA.



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

4. Vass- og kloakkanlegg.

Heimel: pbl. §§ 11-9, nr. 1 og 4

4. Krav til geologisk undersøking

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

5. Dokumentasjon ved tiltak

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

6. Utbyggingsavtaler

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

7. Krav til parkering

- a. Parkeringstabellar med minstekrav til parkeringsplassar for bil og sykkel. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- b. Ved utrekning av tal på parkeringsplassar skal det alltid rundast av oppover, til nærmaste heile parkeringsplass. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- c. Minste krav til storleik på parkeringsplassar for bilar er 18 m². Parkeringsplassar avsett til rørslehemma skal minimum vere 25 m². Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- d. Minst 5% av parkeringsplassane (avrunda oppover til nærmaste heile parkeringsplass) skal utformast og vera reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ligga nærast mogleg heis/hovudinngang. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5
- e. Ved etablering av parkeringsareal og -anlegg for meir enn 10 bilar skal det setjast av eigne parkeringsplassar med ladestasjon for elbilar. Parkeringsplassar for elbilar er del av min. og maks. krav til parkering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- g. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering, serviceparkering og avsetting/henting kan gjennomførast utan å vera til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikantar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Særskilde føresegnar for sykkelparkering:
1. I bustadområde skal sykkelparkering leggst til fellesareal innandørs eller utandørs, og ikkje til den einskilde bustadeininga.

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

8. Mobilitetsplan

- a. I reguleringsplanar, ved bygging av prosjekt større enn 1000 m² BRA og ved etablering av offentlege og private verksemdar med over 50 tilsette skal det utarbeidast ein mobilitetsplan for samla transport som tiltaka genererer for gåande, syklende og køyrande. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.

9. Veg og samferdsle

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

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

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

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

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

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

10. Byggegrense mot veg

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

11. Gang-sykkelvegar og fortau

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

12. Teknisk infrastruktur

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

13. Vatn og avlaup

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

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

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.

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

14. Overvatn

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

15. Støy

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

16. Barn og unges interesser

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

17. Universell utforming

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

18. Estetikk og landskap

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

19. Kulturminne og kulturmiljø

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

20. Naturverdiar

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

21. Friluftsliv

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

22. Klima og energi

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

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

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

23. Byggegrense langs sjø og vassdrag

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

24. Bustad

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

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

^x % BYA er rettleiande ved regulering av planområdet, og er satt for området totalt sett.

^y RP står for reguleringsplan

^z MUA pr. bustadeininga kan vurderast til minimum 50 m² dersom bustaden er under 65 m².

Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.

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

- d. Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal:
1. Gode areal for barn og unge skal vektleggast.
 2. I reguleringsplanar skal areal til leike- og uteopphaldsareal ligga i nærleiken av hovudtilkomst til bustaden.
 3. Leike – og uteopphaldsareal skal så langt råd er vera del av ein samanhengande grønstruktur og bindast saman gjennom fortau/gang- og sykkelvegar.
 4. Desse areala skal ha trafikkssikker plassering og vera skjerma mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 5. I reguleringsplanar skal det leggast ved sol- og skyggediagram som viser både sol på området før og etter utbygging for kl. 1500 ved vårjamdøgn og kl. 1800 ved sommarsolhverv, og ev. andre tidspunkt etter behov. For begge desse tidspunkta skal det være sol på minimum 50 % av leike- og uteopphaldsareala.
 6. Areala skal ha universell utforming og tilkomst i samsvar med gjeldande forskrift (jf. pbl. § 28-7 og byggesaksforskrifta). Heimel: pbl. § 11- 9 nr. 5
 7. Felles leike – og uteopphaldsareal skal ha ei utforming som opnar for opphald, rekreasjon, leik og spel på tvers av aldersgrupper. Heimel: Pbl. § 11- 9 nr. 5.
- e. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for bustad. Heimel: pbl. § 11-11 nr.5.
- f. Særeigne kvalitetar knytt til natur, vegetasjon, terreng og landskap, som t.d. naturlege akebakkar og klatretre skal ivaretakast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.
- g. Tiltak skal plasserast og utformast slik at andre bustader i nærområdet ikkje får vesentleg tap av utsyn, sol og luft/rom. Heimel: Pbl. § 11-9 nr 5-6.
- h. Ved etablering av carport/garasje skal ein kunna snu på eigen tomt. Heimel: Pbl. § 11-9 nr. 5.
- i. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

- j. Dersom eit nærmiljø manglar fellesareal eller nærmiljøtiltak som grendehus eller andre typar møteplassar, skal reguleringsplanen setje av areal til eit slikt formål og sikra opparbeiding av tiltaket. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- k. Bustadsosial utbyggingspolitikk skal vera tema i alle reguleringsplaner. Varierte bustader med omsyn til storleik, standard og utforming skal vurderast. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- l. Særskilte føresegner for føresegnområde:
1. FO_14 – Morlandstø: Utbygging skal ikkje vera til hinder for bruk og utvikling av nærmiljøtiltak/grendehus. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

25. Fritidsbustader

- a. Formålet gjeld byggeområde for fritidsbustader med tilhøyrande tekniske anlegg, uthus og anna fellesareal. Heimel pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Fortetting med fritidsbustader er tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- c. På bygd eigedom i område for fritidsbustad er tilbygg og mindre tiltak, med unntak av garasje tillate. Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- d. Pr. eigedom kan det byggjast ein fritidsbustad med eit samla BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-10 nr 1.
- e. Eksisterande fritidsbustad kan utvidast til eit samla totalt BRA på inntil 110 m². Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- f. Det er ikkje tillate med terrassar og rekkverk som gjev ein dominerande visuell verknad. Heimel pbl. § 11-9 nr 6.
- g. Det skal disponerast ein biloppstillingsplass pr. fritidsbustad, i gangavstand frå eigedommen. Rett til parkering skal dokumenterast og visast på søknad om løyve til tiltak. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.
- h. Funksjonell strandsone er byggegrense i formål for fritidsbustad. Heimel pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr 5.
- i. I område for fritidsbustader skal ei sone langs strandlinja på minst 25 meter sikrast for allmenne interesser, utan tiltak av privatiserande karakter. Heimel pbl. § 11-9 nr 5.

26. Næring

- a. Formålet gjeld område for etablering av nærings- verksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Ved nye tiltak skal det gjerast greie for miljørelaterte tilhøve knytt til tiltaket, kva konsekvensar dette kan få for nærområdet, og korleis dei miljørelaterte tilhøva, t.d. støy og forureining skal følgjast opp ved permanent drift. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6
- c. Skjemmande anlegg og lagring skal skjermast mot omgjevnadene. Ubygde delar av tomte skal ha ei til- talande form, anten som naturterreng eller tilplanting. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- d. Material- og fargebruk på fasadar som vender mot bustader og fellesareal, som t.d. leikeareal og gang- og sykkelvegar, skal ha kvalitetar som er tilpassa området og dempar påverknaden på omgjevnadane. Ved innheg- ning skal det gjerast greie for plassering av gjerde, høgde, byggemåte og materialbruk. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- e. Nye verksemdar skal ikkje plasserast slik at dei vert til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege formål m.o.t. støy, ureining eller andre nega- tive konsekvensar for miljøet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- f. Det skal etablerast grønne buffersoner innanfor det regulerte næringsområdet mot kringliggjande område. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- g. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for energireduserande tiltak. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 3.
- h. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_9 - Brattholmen kai: Aktuelt område for etablering av gjestehamn. Ei ev. gjestehamn skal ikkje nyttast som småbåthamn med faste plassar.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

27. Fritids- og turistformål

- a. Formålet gjeld bygg og anlegg knytt til fritids- og reise- livsverksemdar. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1.
- b. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina er tillate, så lenge dette ikkje fører med seg endringa av terreng/berg. Nye naust skal berre etablerast i form av fellestiltak. Parkeringa skal leggjast langs vegen, nord for formålet.
 2. FO_12 - Algrøy: Det skal ikkje byggast køyreveg, men opnast for landbruksveg. Tiltak skal ikkje hindre ferdslar til friluftsområde.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6.

28. Offentleg eller privat tenesteyting

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

1. FO_2 - Misje: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
2. FO_7 - Ekerhovda: Vurdera behov for å nærmiljøtiltak.
3. FO_10 - Skålvika: Vurdera behov for utviding av skule og styrka nærmiljøtiltak.
4. FO_11 - Algrøyna: Vurdera behov for å styrka nærmiljøtiltak.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

29. Idrettsanlegg

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

30. Naust - Andre typar bygg og anlegg

- a. Formålet gjeld byggeområde for private og felles naust, småbåtanlegg på land og opptrekk/utslepp for båt. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- b. Naust er uthus for oppbevaring av båtar og utstyr for bruk av båt og fiskereiskap. Heimel: pbl. § 11-7 nr 1.
- c. Naust skal i hovudregel vera på inntil 40 m² BRA, med ein etasje og ei mønehøgde maksimalt 5,5 meter frå lågaste terreng under naustet. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- d. Med omsyn til estetikk og for å skapa variasjon i eit

naustmiljø, vert det opna for eit avvik i storleiken på naust med inntil 20% (av 40m² BRA). Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.

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

verknader for miljø og samfunn.

6. Det skal takast særleg omsyn til bygde omgjevnader der det er eksisterande, SEFRAK-registrerte naust.
7. Naust kan ha eit enkelt toalettrom med handvask og innlagt kaldt vatn. Det er ikkje tillate med innlegging av varmtvassbeholdar. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr 5 og 6.
- i. Naustområda Storesund og Landro representerer viktige kulturmiljø, sjå føresegnar [59 a. og b.](#) Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- j. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 1. FO_1 - Kallestad: Utbygginga skal ikkje stenga tilgjenge til sjø
 2. FO_4 - Sekkingstad: Tiltak skal ivareta eksisterande sjøbruksmiljø og fasadar med kulturhistorisk verdi. Kulturmiljø skal vurderast før det vert iverksett tiltak.
 3. FO_5 - Misje: Det kan oppførast maksimalt 3 naust i formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel.
 4. FO_8 - Kolltveit: Det er ikkje tillate med veg fram til formålet. Tiltaka skal samlast for minimera terrenginngrep. Eventuelle tiltak i sjø må vurderast ut i frå ferdsel og fiske. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-11 nr. 5.
 5. FO_16 - Algrøyna: Det vert ikkje opna for nye køyrevegar til nye naust i formålet.

Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3, 5 og 6.

31. Kombinert formål for bygg og anlegg

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

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

- b. Kombinert formål på Gangstøgarden er knytt til gjennomføringszone H810_30. Formålet er ein kombinasjon av næring og bustad. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- c. Kombinerte formål på Misje er knytt til gjennomføringszone H810_35 og H810_36. Formålet er ein kombinasjon av næring, bustad, naust og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- d. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_37 er ein kombinasjon av bustad, naust, næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- e. Kombinert formål på Solsvika knytt til gjennomføringszone H810_38 er ein kombinasjon av næring og samferdsle. Heimel: pbl. §§ 11-7 nr. 1 og 2.
- f. Kombinert formål på Syltøyna er knytt til Føresegnsområde 3. Formålet er ein kombinasjon av næring og offentlig og privat tenesteyting. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.
- g. Særskilte føresegner for føresegnsområde:
 - 1. FO_3 – Syltøyna: Etablering av næringshage for lokalisering av små verksemder kan vurderast. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 1.

32. Veg

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

33. Farlei

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

34. Hamn

- a. Formålet gjeld private og offentlege hamner. Heimel: pbl. § 11-7 nr. 2.
- b. For å sikra tilgang til beredskapsbåtar skal ein del av hamna ha ei høgd som gjer det mogleg for mindre båtar å leggja til. Heimel: pbl. §§ 11-1 nr. 2 og 11-9 nr. 5.
- c. Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområdet. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 5.
- d. Særskilte føresegner for føresegnsområde:
 - 1. FO_15 – Ågotnes: Det er tillate med opplag av petroleumsinstallasjonar og liknande.

Heimel: pbl. § 11-7 nr. 2.

35. Parkering

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

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

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

36. Friområde

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

37. Turdrag

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

38. Felles føresegner

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

39. Landbruks-, natur og friluftsområde

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

- e. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal plasserast i tilknytning til gardstunet. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 1.
- f. Minste uteopphaldsareal (MUA) er 250 m² per bustadeining. Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.
- g. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 - 1. FO_13 - Våge: Naudsynte tiltak for etablering av avløpsreinseanlegg er tillate.

Heimel: pbl. § 11-11 nr 1.

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

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

f. Maksimal utnytting i LNF-spreidd:

1. Bygd areal (BYA) kan ikkje overstiga 20% . Bygg i tilknytning til landbruk er ikkje inkludert i utrekning av BYA.
2. Dersom det ikkje vert bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 50 m² for bygging av frittstående garasje pr. bustadeining.
3. Etter utbygging skal det vera att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 250 m² pr. bustadeining.

Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.

g. Ved frådeling skal tomter vera minst 1000 m².

Heimel: pbl. § 11-9 nr 5.

h. LNF-spreidd formåla på Syltøyna og Turøyna har potensiale for funn av automatisk freda kulturminne, særleg steinalderbuplassar. Søknad om tiltak i areal utanfor tunet (dvs. meir enn 25 m frå bustadhus) i desse områda skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (KML § 9).

i. Tiltak og utbygging skal vera i tråd med utbyggingsmønsteret for LNF-spreidd, og maks tal for bustadeiningar i planperioden vert vist i tabellen nedanfor:

Heimel: pbl. § 11-11 nr. 2

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

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

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

41. Felles føresegner

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

42. Bruk og vern av sjø og vassdrag, fleirbruksområde

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

pbl. § 11-11 nr. 5.

43. Småbåthamn

- a. Ved søknad om utlegging av flytebrygger og småbåthamn skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og vidare dokumenterast at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene på noko vis. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- b. Fellesnaust med tinglyst erklæring om eigarskap, tilgang og bruksrett av allmenn frivillig organisasjon er tillate.
- c. Parkering skal ikkje leggjast til strandsona. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- d. Det skal leggjast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båttrafikanter. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- e. Rampe/båtopptrekk er tillate innanfor formålet småbåthamn. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- f. Nye kaiar, brygger og utliggjarar må sjåast i samanheng med dei eksisterande anlegga, og vurderast ut frå kravet om at det berre skal etablerast ein båtplass pr. naust og at anlegga skal grupperast. Heimel: pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5.
- g. Tiltak i sjø skal samordnast slik at ikkje heile strandsona vert beslaglagt med ulike typar kaiar/bryggjer/utliggjarar. Tiltaka skal ikkje vere til hinder for allmenn tilgjenge eller ferdslar langs og i strandsona. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 5.
- h. Allmenn tilgjenge til sjø skal sikrast. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 5.
- i. Tømmestasjon for båtar og bustadbilar er tillate på bakgrunn av eit dokumentert behov, og ved passande lokalisering. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- j. Forsvarleg handtering av forureina avfallsstoff i samband med vedlikehald av båtar skal sikrast. Løysing for dette skal leggjast ved søknad om tiltak, og godkjennast av forureiningsmynde i kommunen. Heimel: pbl. § 11-11 nr. 6.
- k. Særskilte føresegner for føresegnområde:
 - 1. FO_6 - Turøyna: Det er ikkje tillate med sprenging av skrent mot sjø. Etablering av brygge langs strandlina

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

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

44. Ferdslar

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

45. Friluftsområde

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

46. Naturområde

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

47. Akvakultur

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

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

- e. Søknader om tiltak/inngrep på eller i nærleiken av områda, skal leggst fram for Hordaland fylkeskommune for uttale, før vedtak vert fatta. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- f. Kommunen kan etter eige skjøn krevja reguleringsplan, om tiltaket sin art eller omfang krev nærare retningslinjer/føresegner. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 1.
- g. Dersom produksjonen vert lagt ned eller flyttar, skal ny marinbiologisk produksjon ta omsyn til andre naturgjevne interesser som gjeld fiske. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- h. I nærleiken av akvakulturområda må det visast særleg varsemd ved lokalisering av tiltak som kan redusera verdien av desse områda, t. d. større kloakkutslepp, skjelsandoptak eller tiltak som kan hindra tilkomsten til området. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 6.
- i. Særskilte føresegnar for føresegnområde:
 - 1. FO_15: I akvakulturområdet i Nordvika skal det takast særleg omsyn til elveosen ved installasjonar i sjø

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

48. Fiske

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

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

49. Råstoffutvinning

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

50. Kombinert formål i sjø - Ågotnes

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

51. Faresone -Høgspent

- a. Innanfor sonene H370_1 – H370_9 høgspenningsanlegg skal plassering av bygningar følgja krava etter regelverket som kjem inn under EI-tilsynslova.
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

52. Faresone -Flystøy

- a. Sonene H220_1 –H220_3 er gul flystøysoner etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sonene H220_1 –H220_3 kan oppføring av støyfølsame bygningar vurderast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold etter gjeldande retningsline for behandling av støy i arealplanlegging. Ved søknad om oppføring av støyfølsame bygg og nye bustadeiningar (inkl. bruksendring) skal avbøtande tiltak (støysisolering/støyskjerming) dokumenterast. Naudsynte avbøtande tiltak skal vera gjennomfør før det kan gjevast ferdigattest. Heimel: pbl. § 11-9 nr 6.
- c. For godkjente reguleringsplanar vist med detaljeringsone H900_60- H900_63, H900_65, H900_67 og H900_84. skal areal og transportplanlegging særskilt vektleggast i vurderinga av tiltak i gul flystøysone.
Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

53. Faresone – Steinsprang

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

54. Gjennomføringssone

- a. For områda med gjennomføringssone H810_1 – H810_70 er det krav om samla reguleringsplan. Særskilte føresegner og rekkjefølgjekrav for områda er vist i tabellen på neste side. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav e og 11-9 nr. 1 og 8.

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

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

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

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

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

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

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

*Rekkjefølgjekrav skal knytast til bruksløyve ved oppføring av tiltak.

b. For områda med gjennomføringssone H810_31 – H810_32 er det krav om overordna plan:

1. H810_31 :

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

2. H810_32 :

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

Særskilte føresegner knytt til gjennomføringssonene H810_31 og 32 er vist i tabellen til høgre.

Gjennomføringssone	Stadnamn	Særskilte krav og omsyn ved gjennomføring av overordna plan
H810-31	Lillesotra nord	- Friluftsliv og nær-turterreng. - Overordna plan for teknisk infrastruktur. - Sosial infrastruktur - Utbyggingsmønster og utbyggingstakt. - Fortettingspotensiale i eksisterande busetnad. - Vurdere transformasjon fritidsbustad til bustad.
H810-32	Vindeneskvarven	- Behovsanalyse, næring, skal vera utarbeida før oppstart av arbeidet med kommunedelplan. - Det skal sikrast ei heilskapleg utvikling av næringsområde med utgangspunkt i eit nasjonalt eller regionalt behov. - Samferdsel og Infrastruktur. - Det vert ikkje opna for bustad i tilknyting til næringsutvikling. - Det skal takast særskilt omsyn til friluftsliv, kulturmiljø og kulturminne - Automatisk freda fornminne. - Eksisterande bustadstruktur på Vindenes skal vidareførast.

Heimel: PBL § 11-8, bokstav e

55. Retningslinjer for omsynssone friluftsliv

- a. I sonene H530_1- H530_11 er friluftsliv ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-811, bokstav c, 3. ledd.
- c. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.
- d. Tiltak som fremjar friluftsliv og samstundes ivaretek formålet LNF er tillate. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. . Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Der omsynssone friluftsliv grensar til sjø er det særleg viktig at tiltak ikkje bygger ned verdier knytt til friluftsliv, som t.d. fortøying av fritidsbåtar, badeområde osv. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.

56. Retningslinjer for omsynssone grønstruktur

- a. I sonene H540_1- H540_11 er natur ei særskilt viktig interesse. I desse områda skal naturkvalitetar og verdier knytt til friluftsliv og landbruk bevarast for komande generasjonar. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- b. Sonene skal sikra levande og samanhengande natur- og kulturlandskap for framtida. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- c. Tradisjonell landbruksdrift er viktig for å oppretthalda landskapskvalitetane i områda. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- d. Tilgjenge for allmenta skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- e. Eksisterande stiar og tilkomst til desse skal ivaretakast. Heimel: pbl. § 8-11, bokstav c, 3. ledd.
- f. Tilrettelegging for friluftsliv og landbruk i samsvar med

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

- g. Vindeneskvarven (H540_1), Råna og omegn (H540_5), Foldnesmarka vest (H540_8), Fjellparken (H540_9) og Midtmarka (H540_10) er dei store samanhengande utmarksareala i kommunen. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.
- h. Tiltak som er i strid med arealformålet LNF og omsynet til friluftsliv er ikkje tillate. Naudsynte kommunaltekniske anlegg som kjem samfunnet til gode kan tillatast. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c.

57. Retningslinjer for omsynssone landbruk

- a. Områda innanfor sona H510_1, kjerneområde for landbruk, skal prioriterast i eit langsiktig perspektiv. Oppstykking av jord og/eller nedbygging av kulturlandskapet er ikkje tillate. Landbruksinteressene skal vektast tungt ved søknad om tiltak innfor desse områda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd.

58. Bevaringssone naturmiljø

- a. Sona H560_1 er Fjellvassdraget. Her skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og sikrar levestad for planter og dyr. Denne føresegna gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav c, 1. ledd og Vassressurslova (VRL) § 11.

59. Bevaringssone kulturmiljø

- a. Innanfor bevaringsssonene kulturmiljø H570_1 Storåsund skal tiltak ta omsyn til og fremja det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Det skal ikkje førast opp bustader innanfor sona. Mindre tiltak etter pbl. § 20-4, bokstav a, er tillate for eksisterande bustader. Heimel:

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

- b. Innanfor bevaringsssonene kulturmiljø H570_3 Landro skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar det historiske miljøet knytt til Fjell sin kystkultur. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- c. Innanfor bevaringssona kulturmiljø H570_2 Knarrevika skal tiltak utformast og lokalisert slik at dei sikrar kulturmiljøet knytt til Fjell sin tidlige industrihistorie. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- d. I bevaringssona H570_4 er det kjent 30 automatisk freda kulturminne frå steinalder til mellomalder. Vindeneskvarven er eit kulturmiljø med stor tidsdjupne og med høg nasjonal kulturminneverdi. Det er potensiale for ytterlegare funn av automatisk freda kulturminne i området. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som er egna til å forringe kulturminne- og landskapsverdiene i området. Alle tiltak i omsynssona skal sendast Hordaland fylkeskommune for vurdering, jf. kml. §§ 3, 8, 9. Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- e. For område markert med omsynssone kulturmiljø (H_570_1-4) er det krav om utgreiing knytt til kulturverdien før det kan gjennomførast tiltak. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.
- f. Tiltak som kan skade eller redusere kulturminneverdiene i områda er ikkje tillate. . Heimel: pbl. §§ 11-8, bokstav c, 1. og 3. ledd.

60. Sikringssone drikkevasskjelde

- a. Felles føresegner for klausulerte drikkevatn i sonene H110_1 (Fjæreidevatnet), H110_2 (Bildevatnet) og H110_3 (Kørelen):
 - 1. Aktivitet knytt til etablering og vedlikehald av anlegg for vassverket er tillate.
 - 2. Bading for menneske og dyr, og vassport er ikkje tillate.
 - 3. Fiske er tillate for grunneigarar med eigedomsrett til

- vatnet, og for oppsitjarar med tinglyst rett til fiske.
4. Fritidsaktivitetar eller næringsverksemd som inneber å slå leir, stemner/samlingar, bruk av båt og liknande er ikkje tillate.
 5. Det er ikkje tillate å setja opp telt eller slå leir innanfor nedbørsfeltet. Riding, og anna ferdsle skal ikkje føra til fare for forureining av vasskjelda. Hundar skal haldast i band.
 6. Avføring frå hundar og hestar i nedbørsfeltet samlas opp og fjernast frå verkeområdet.
 7. Militærøving er ikkje tillate.
 8. Lagring og/eller deponi av gjenstandar, avfall, slam eller liknande som kan koma til å forureina vasskjelda, er ikkje tillate. Dette gjeld også for oljeprodukt og stoff/kjemikalier
 9. Lagring, deponi og bruk av pesticid (plantevern-middel) i fareklassane «svært giftig», «giftig» og «Helseskadelig» er ikkje tillate. Kommunen kan gi dispensasjon frå forbodet etter ei konkret vurdering av produkt og bruk.
 10. Nydyrking av landbruksareal er tillate, men skal ikkje føra til vesentleg auka forureining i Kørenen.
 11. Gjødsele kan brukast i landbruksverksemd, etter godkjenning frå kommunen.
 12. Jakt i nedbørsfeltet må ikkje føra til risiko for forureining av vasskjelda. Slakting kan utførast i ei avstand på minst 50 m frå vatn og tilløp. Avfall skal straks samlas opp og fjernast frå nedbørsfeltet.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- b. Føresegner for Kørenen og nedbørsfeltet til Kørenen i sona H390_1:
1. Påbygg/endingar av bustader tilknytt kommunalt avløp, eller der avløpet vert ført ut av nedbørsfeltet er tillate.
 2. Regulering av nye område for bustader, fritidsbustader

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

17. Det er ikkje lagt særskilte restriksjonar på aktivitetar i sone 2. Større arrangement (meir enn 50 deltakarar) som inneber å slå leir og/eller bruka båt, krev løyve frå kommunen.
 18. Fiske er berre tillate ved kjøp av fiskekort frå grunneigarlaget i sone 1.
 19. Fiske er tillate i sone 2.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.
- c. Særskilte føresegner for Fjæreidevatnet og nedbørsfeltet til Fjæreidevatnet i sone H390_2:
1. Det er ikkje tillate å føra opp nye bustader, bygge på eller å endra bustader i nedbørsfeltet (jf. ekspropriasjonsløyve av 1987 og skjønn av 1992).
 2. Talet på husdyr som er tillate i nedbørsfeltet er avgrensa av talet på beitedyr pr. 1984 (jf. skjønn av 1992).
 3. Arrangement med start og slutt utanfor nedbørsfeltet er tillate etter løyve frå vassverkseigar.
 4. Grunneigarar med eigedomsrett til vatnet, oppsitjarar med etablert tinglyst rett til å bruka vatnet og vassverkseigarane kan nytta robåt. Bruk av forbrenningsmotor er ikkje tillate.
 5. Motorisert ferdsel med forbrenningsmotor på islagt vatn er ikkje tillate.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

61. Sikringssone VA-buffer

- a. Sonene H190_1 (Blommen), H190_2 (Knappskog), H190_3 (Spjeld), H190_4 (Eide) og H190_5 (Døsjø) skal sikra at avløpsområde ikkje smeltar saman. Innanfor sonene er det ikkje tillate med nye tiltak som fører til utsleppsløyve eller tilkopling til offentleg vatn og avløp.
- Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

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

- a. Sonene H710_1 og H710_2 bandlegg arealet i påvente av regulering etter pbl. Arealet skal vurderast som erstatningsareal for golfbana på Kolltveit, i samband med bygging av Sotrasambandet. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav d.

63. Bandleggingssone - naturvern

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

64. Sikringssone – Innflyging til Bergen lufthavn Flesland

- a. Sikringssonene H190_10 og H190_20 viser innflygingssoner til Bergen lufthavn Flesland. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- b. Innanfor sikringssonene H190_10 og H190_20 kan det ikkje etablerast bygg, anlegg eller andre innretingar som overstig høgderestriksjonane i gjeldande restriksjonsplan for lufthamna. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.
- c. Sikringssonene H190_10 og H190_20 skal innarbeidast i reguleringsplanar. Heimel: pbl. § 11-9 nr. 8.
- d. Søknader om etablering av bygg og anlegg innanfor sikringssonene H190_1 – H190_2 skal handterast etter Avinor sine rutinar for sakshandsaming. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav a.

65. Detaljsone

- a. I områda som ligg innanfor detaljsoner H900_1 – H900_111 for vidareføring av reguleringsplan, skal reguleringsplanar framleis gjelda. Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.
- b. Reguleringsplanar skal supplerast av føresegner i arealdelen til kommuneplanen der tilsvarande tema ikkje er

handsama i reguleringsplanane.

Heimel: pbl. § 11-8, bokstav f.

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

66. Vidareføring av Kommunedelplan

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

67. Føresegnssone

- a. Føresegnssonene FO_1-FO_14 er knytt til særskilte arealformål:
 1. FO_1 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kallestad.
 2. FO_2 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Misje.
 3. FO_3 er [knytt til kombinert formål for bygg og anlegg](#)

på Syltøyna.

4. FO_4 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Sekkingstad.
5. FO_5 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Misje.
6. FO_6 er [knytt til formålet småbåthamn](#) på Turøyna.
7. FO_7 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Ekrhovda.
8. FO_8 er [knytt til formål for naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Kolltveit.
9. FO_9 er [knytt til næringsformål](#) på Brattholmen kai.
10. FO_10 er [knytt til formål for offentleg eller privat tenesteyting](#) på Skålvika.
11. FO_11 er [knytt til formål for privat og offentleg tenesteyting](#) på Algrøyna.
12. FO_12 er [knytt til fritids- og turistformål](#) på Algrøyna.
13. FO_13 er [knytt landbruks-, natur og friluftsområde](#) på Våge.
14. FO_14 er [knytt til bustadformål](#) på Morlandstø.
15. FO_15 er [knytt til kombinert formål, ferdsel og fiske i sjø - Ågotnes](#).
16. FO_16 er [knytt til formål naust - andre typar bygg og anlegg](#) på Algrøy



FJELL KOMMUNE



FJELL KOMMUNE

DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR

Jf. plan- og bygningslova (PBL) § 12-7.

RV.555 SOTRASAMBANDET, PARSELL KOLLTVEIT – SUND GRENSE

Saksnr. 17/1174

Nasjonal arealplan-ID 1246_20150015

Vedteken: 12.12.19

Sist revidert 22.11.19

FØRESEGNER

(PBL § 12-7)

HENSIKT MED PLANEN

Reguleringsplanen er ei detaljregulering etter Plan- og bygningslova § 12-2.

Planen skal legget til rette for nye og betre vilkår for alle transportmiddel og -grupper mellom Bergen og Sotra/regionen vest for Bergen, inkludert kollektivtrafikk, gåande og syklande.

Planen gjeld vegstrekinga frå Kolltveit i Fjell kommune til grense mot Sund kommune.

FORMÅL

Området blir regulert til følgande formål, jf. Plan- og bygningslova (PBL) § 12-5, tredje ledd:

- a) Nr. 1 Bygningar og anlegg:
 - Bustader (B)
 - Bustader – frittliggjande – småhus (BFS)
 - Næringsbygningar (BN)
 - Anna næring (BAN)
 - Telekommunikasjonsanlegg (BTK)
- b) Nr. 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Køyreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Gang-/ sykkelveg (SGS)
 - Gangveg/gangareal (SGG)
 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (SVT)
 - Annan veggrunn - grøntareal (SVG)
 - Haldeplass/plattform (SH)
 - Leskur (SP)
 - Parkeringsplassar (SPP)

- c) Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift:
 - LNFR – areal for nødvendig tiltak for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd (L)
 - LNFR-areal for spreidde bustader, fritidsbygg eller næringsbygg mm (LSB)
- d) Bruk og vern av sjø og vassdrag:
 - Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV)

Under grunnen, Tunnel

- a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Veg (SV)

I planen er det regulert områder til følgende omsynssoner, jf. PBL § 12-6:

- a) Sikringssone:
 - Frisikt
 - Andre sikringssoner – Hjortetrekk
 - Andre sikringssoner – restriksjonar kring tunnel
- b) Faresone:
 - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)

§ 1. FELLES FØRESEGNER

Felles føresegner gjeld for heile planområdet dersom anna ikkje er spesifisert.

1.1 Avgrensing av planen

Det regulerede området er vist på plankart med reguleringsgrense. Innan reguleringsgrensa skal areala disponerast som vist på planen.

Reguleringsplanen består av 25 reguleringskart (18 i vertikalnivå 2 - på bakken, og 7 i vertikalnivå 1 – under bakken) og desse reguleringsføresegnene. Av plankarta gjeld 13 plankart i vertikalnivå 2 og 6 plankart i vertikalnivå 1 innafor Fjell kommune. Det er eigne føresegner for areala som vert regulert innafor Sund kommune.

1.2 Dei tekniske teikningane i samsvar med teikningsliste, er retningsgivande for disponering av planområdet.

1.3 Andre rapportar/notat som følgjer planen er retningsgivande for utforming, jf. liste i «Vedlegg A – Rapportar» til desse føresegnene. Planskildringa gjeld framfor fagrapportar i vedlegg A.

1.4 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid eller anna verksemd i planområdet kjem fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet stansast straks og Hordaland fylkeskommune v/fylkeskonservatoren må få melding for nærmare undersøking av staden, jf. Kulturminneloven § 8.2 ledd.

1.5 Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeidast ein detaljert Rigg- og marksikringsplan (RM-plan) frå start av prosjekteringsfasen. Rigg- og marksikringsplan skal godkjennast av vegeigar før anleggsstart.

1.6 Plan for ytre miljø

Det skal utarbeidast ein plan for ytre miljø (YM-plan) frå starten av prosjekteringsfasen. Ytre miljøplan skal godkjennast av vegeigar før anleggsstart og skal mellom anna innehalde eit overvakingsprogram (undersøkingar før, undervegs og etter) av råka vass- og sjøområde og freda anlegg. Tiltak skildra i YM-plan, kapittel «Miljøfaglige kvalitetskrav», skal leggst til grunn for detaljprosjektering, bygging og drift av anlegget. Planen skal sendast til kommunen og rette myndigheiter for godkjenning.

Tilhøve til freda anlegg Fjell festning skal omtalast særskilt, og ein skal legge til grunn notat: vedlegg 18. Planen skal sendast til rett kulturminnemynde for godkjenning.

1.7 Vern mot forureining

1.7.1 Forureining i vatn

Før anleggsarbeidet startar opp skal Fylkesmannen vurdere behov for utslepptillating etter forureiningslova, § 11. Forslag til miljøovervakingsprogram for vassmiljø i anleggs- og driftsfase skal inngå.

1.7.2 Forureina grunn

Dersom ein avdekkar forureina grunn skal forureina massar behandlast etter til ein kvar tid gjeldande forskrifter og etter fastlagde tiltaksplanar. Tiltaksplanar skal utarbeidast i samband med detaljprosjektering.

1.8 Tilgjenge

Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn ved prosjektering av veganlegget.

1.9 Støy

Tilrådingane i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2016), skal følgast, så lenge det er teknisk mogleg og økonomisk forsvarleg etter kost/nytte-vurderingar. Støyskjermar skal førast opp med høgde og kvalitet som minimum gir skjermingseffekten føresett i temarapport støy med tilhøyrande støysonekart.

På strekningar der støyen ikkje kan dempast tilstrekkeleg langs vegen, skal det vurderast lokale støytiltak.

1.10 Avkøyringar

Pilene som viser plassering av avkøyringar på plankartet er rettleiande, men frå kva veg tomte skal ha tilkomst, er bindande. Ved justering av plasseringa, skal det dokumenterast at avkøyrsla ikkje kjem i konflikt med kryss, kurvatur o.l. Avkøyrslene skal oppfylle fysiske krav gitt av vegstyresmakt, medrekna krav til sikt.

1.11 Vatn og anlegg for avløp

Tiltak knytt til kommunalt leidningsanlegg og tilhøyrande tekniske bygg med installasjonar, skal prosjekterast og byggast i samsvar med kommunen si VA-norm.

1.12 Krav til utforming og estetikk - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1.12.1 Rettleiar for utforming og materialbruk

Arkitektonisk kvalitet og heilskap skal leggjast vekt på i prosjektet. Rettleiar for utforming og materialbruk som er utarbeidd i samband med planframlegget skal leggjast til grunn for utforming av konstruksjonar, sideareal og revegetering i den vidare detaljprosjekteringa.

1.12.2 Vegetasjon

Eksisterande vegetasjon skal så langt det er mogleg, takast vare på.

1.13 Byggegrenser

Spesielle byggegrenser er vist i plankart. Veglova gjeld der ikkje anna er vist.

§ 2. UTFYLLANDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Søknadsploktige tiltak - Bygg og anlegg

2.1.1 Ved søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng og landskap.

2.1.2 Krav om plan for lokal handtering av overvatn

Som ein del av søknad om tiltak skal det utarbeidast ein plan for handtering av overvatn, der avrenning, dimensjoneringskriteria, flomkontroll og flomvegar blir vurdert og greidd ut. Jf. PBL § 12-7, nr. 12.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Veganlegget skal opparbeidast i tilstrekkelig grad for å ta vare på framkomst og tryggleik for alle trafikantergrupper og i samsvar med miljømessige krav innanfor areal som vist på reguleringsplanen og omtalt i reguleringsføresegnene.

3.2 Før veganlegget blir tatt i bruk skal følgande vere ferdig opparbeidd som vist på reguleringsplanen og i reguleringsføresegnene:

- Støyskjermar langs vegane som omtalt i § 1.9.
- Lokale støyskjermingstiltak skal gjennomførast i samsvar med temarapport støy.
- Naudsynt omlegging av vatn- og avløpsleidningar, høgspenlinjer, fordelingsnett for straum og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l.
- Handsaming av terreng og tilplanting /tilsåing skal ferdigstillast samstundes med resten av anlegget

Dersom ny Fv.555 med tilhøyrande veganlegg blir tatt i bruk parsellvis, skal før nemnde punkt vere ferdigstilt samstundes med aktuell parsell.

3.3 Ny veg forbi Krossleitet kan byggjast ut i samsvar med teikning R070, inntil ny tunnel bak Fjell gard blir etablert.

§ 4. EIGARFORM

4.1 Følgande areal skal vere offentlege:

- Veg, o_SV1 – o_SV2

- Køyreveg, o_SKV1 - o_SKV5, o_SKV7, o_SKV11, o_SKV16 – o_SKV22, o_SKV24 – o_SKV29, o_SKV32 – o_SKV33
- Fortau, o_SF1 – o_SF15
- Gang- / sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS17
- Gangveg / gangareal, o_SGS1 – o_SGS7
- Annan veggrunn – tekniske anlegg, o_SVT1 – o_SVT38
- Annan veggrunn – grøntareal, o_SVG
- Haldeplass / plattform, o_SH
- Leskur / plattformtak, o_SP
- Parkeringsplass, o_SPPI-2
- Naturområde i sjø og vassdrag, o_VNV1 – o_VNV5
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o_FVFI – o_FVFI2

4.2 Følgande areal skal vere felles for spesifiserte eigedommar:

- f_SKV6 skal vera felles avkøyrsløse for gnr. 58, bnr. 10 og 20 og ev. andre som har bruksrett i vegen
- f_SKV9 skal vera felles avkøyrsløse for gnr. 56, bnr. 3, 4, 5, 7, 28 og 55 og ev. andre som har bruksrett i vegen
- f_SKV10 skal vera felles avkøyrsløse for gnr. 56, bnr. 3 og 6 og ev. andre som har bruksrett i vegen
- f_SKV13 skal vera felles avkøyrsløse for gnr. 56, bnr. 8, 9, 11, 17, 40, 56, 65 og 68 og ev. andre som har bruksrett i vegen
- f_SKV14 skal vera felles avkøyrsløse for gnr. 56, bnr. 9, 29, 33, 34 og 58, og gnr. 57, bnr. 7, 16, 19, 34, 57, 67, 114 og 115 og ev. andre som har bruksrett i vegen
- f_SKV15 skal vera felles avkøyrsløse for gnr. 56, bnr. 9, 33 og 34 og ev. andre som har bruksrett i vegen
- f_SKV23 skal vera felles avkøyrsløse for Tellnes næringspark og ev. andre som har bruksrett i vegen
- f_SKV34 skal vera felles avkøyrsløse for gnr. 1, bnr. 5, 61 i Fjell kommune, og gnr. 50, bnr. 28 i Sund kommune og ev. andre som har bruksrett i vegen
- f_SPP3 skal vera felles parkeringsplass for gnr. 1, bnr. 20, 25 og 26

§ 5. BYGG OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Næringsbygningar

Områda BAN2 -3 kan nyttast som tilleggsareal til eksisterande tilliggjande næringsseigedommar. Føresegnene i kommuneplanens arealdel knytt til tilgrensande arealbruk skal gjelde.

5.2 Telekommunikasjonsanlegg

Innafor område BTK kan det oppførast bygg / anlegg for telekommunikasjonsanlegg. Evt. bygg skal ha god arkitektonisk utforming i høve til omgjevnadane.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)

6.1 Før utbygging av vegaanlegget, skal det utarbeidast detaljprosjekt for samferdselsanlegga og tilhøyrande teknisk infrastruktur i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker.

- 6.2 Ved detaljprosjektering av trafikkområda kan det gjerast mindre endringar av grensa mellom dei ulike trafikkformål.
- 6.3 Køyreveg
 - 6.3.1 Offentleg køyreveg
Offentleg køyreveg skal opparbeidast med lineføring og breidde som går fram av plankart og C-teikningar. Vegen skal ha høgde +/- 1m og vertikalkurvatur som illustrert på lengdeprofil for kvar teikning.
- 6.4 Bruer og tunnelar
 - 6.4.1 Innanfor område regulert til bru (kode 1252) og tunnel (kode 1254) skal det kunne etablerast bru i vertikalnivå over grunnen eller tunnelar/kulvertar i vertikalnivå under grunnen. Alle bruer og tunnelar skal utformast i samsvar med C-, D- og K- teikningane.
 - 6.4.2 Innanfor område regulert til veg, o_SV1 – o_SV2 skal tunnel etablerast, jfr. C og D-teikningar. Formålet omfattar nødvendige nisjer/havarilommer, siktutvidelse, tekniske rom mv.
- 6.5 Gang- og sykkel
 - 6.5.1 Gang- og sykkelvegen o_SGS9– o_SGS10 skal vera kjørbar for eksisterande bustadeigedomar langs vegen og landbrukseigedomar som har driftstilkomst frå vegen. Vegen skal og vera omkøyringsveg når tunnelen o_SV2 er stengt.
- 6.6 Annan veggrunn - teknisk anlegg
Formålet gjeld veggrunn som er nødvendig for å ta hand om tekniske installasjonar, inkludert tilkomst til desse, i samband med etablering og drift av vegen.
 - 6.6.1 Knytt til tunnel, o_SV1- o_SV2, er det tillete å føre opp bygg for tekniske installasjonar. Det er også tillete med rensedam /anlegg for tunnelvaskevattn.
 - 6.6.2 Innafor området o_SVT14 ved søndre utløp av rømningstunnel nord for Krossleitetjørna, skal det etablerast tilkomst til Søre Fjellavegen.
 - 6.6.3 Innafor område o_SVT26 (ved Tellnes næringspark) skal det kunne etablerast kollektivtiltak.
- 6.7 Annan veggrunn - grøntareal
Formålet gjeld veggrunn utanom sjølve vegarealet som er nødvendig for å ta hand om etableringa og funksjonen av vegen.
 - 6.7.1 Formålsgrenser
Skråningsutslag er basert på tilgjengeleg kartgrunnlag og mindre avvik vil kunne skje som følge av uventa tilhøve, som til dømes grunntilhøve eller manglar i kartgrunnlaget. Dette kan føre til at areal som er disponert til vegformål vil fråvike noko frå det som går fram av formålsgrensa i planen. Areal som ikkje blir disponert til vegformål, er det føreset får same formål som tilgrensande områder.

Ved større avvik frå formålsgrensa vil det vere behov for å søke om dispensasjon etter PBL § 20-1, bokstav m, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter PBL § 12-14, andre ledd. Dette skal avgjerast av kommunen.

Grensa mellom annan veggrunn - tekniske anlegg og annan veggrunn - grøntareal kan bli forskyvd noko ut frå anleggstekniske tilhøve og vil også kunne bli forskyvd noko over tid avhengig av m.a. rutinar for vedlikehald.

6.7.2 Støyskjerming/-vollar

I den utstrekning det er naudsynt for etablering og drift av veganlegget, kan det innan formålet etablerast støyskjermer og støyvollar.

6.7.3 Vegetasjon

Annan veggrunn-grøntareal gjeld m.a. områder der eksisterande vegetasjon skal takast vare på, områder der naturleg revegetering er aktuelt etter etablering av veganlegget og områder som skal tilsåast eller tilplantast med busker og tre.

Utforming skal skje i samsvar med rettleiar for utforming og arealbruk, vedlegg 10.

Områda innan formålet skal haldast ved like på ein tilfredsstillande måte ut i frå bruken for det enkelte grøntarealet. Vegetasjon kan fjernast i den utstrekning det er naudsynt for vedlikehald av veganlegget.

6.7.4 Knytt til tunnel, o_SV1 – o_SV2, er det tillete å føre opp bygg for tekniske installasjonar. Det er også tillete med rensedam /anlegg for tunnelvaskevatt

6.7.5 Overvatn

Det skal leggjast til rette for lokal handtering av overvatn med flomvegar og fordrøying. Prinsipp i Notat avrenningslinjer og kritiske punkt, vedlegg 19, skal følgjast.

6.8 Kollektivformål

6.8.1 Kollektivhaldeplass

Området o_SH skal nyttast til busstrafikk til/frå Fjell festning.

6.9 Anna parkering

6.9.1 Området o_SPP1 skal nyttast til parkering for besøkande til Gjerdet kulturminnegard og turgåarar til Fjell festning via Russarstegen.

6.9.2 Området o_SPP2 skal nyttast til parkering knytt til Fjell festning og friluftsområder.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5 NR. 5)

7.1 LNFR-areal

For områda L1 – L47 skal føreseigna i kommuneplan, arealdelen til kommuneplan 2015-2026, knytt til LNFR-areal gjelde.

- 7.2 LNFR for spreidde bustader – fritidsbygningar eller næringsbygningar mm.
- 7.2.1 For område LSB1 – LSB7 skal føreseigna i kommuneplan, arealdelen til kommuneplan 2015-2026 (vedteken 18.06.2015) gjelde.
- 7.2.2 Innafor LSB2 skal det sikrast gangtilkomst frå parkeringsplassen SPP1 til våningshuset på Gjerdet kulturminnegard.

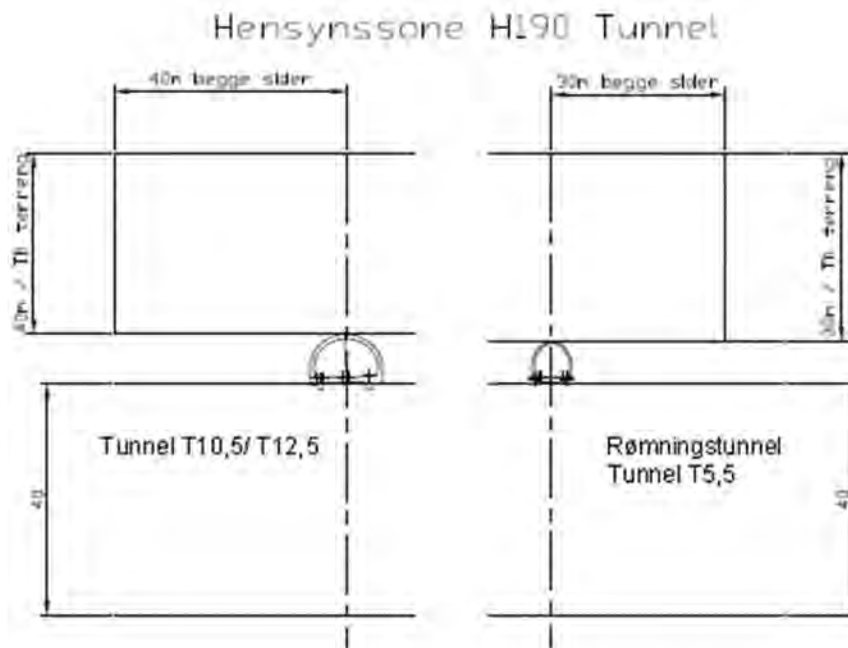
§ 8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-5 NR. 6)

- 8.1 Naturområde i sjø og vassdrag
 - 8.1.1 Områda o_VNN1, o_VNN2 og o_VNN5
Formålet gjeld vassdragsområde som er naudsynt for vegens etablering. Vegens sin fyllingsfot kan tillatast innafor formålet.
 - 8.1.2 Område o_VNV3-4
Formålet gjeld eksisterande bekk mellom Bårlitjørna og Fossvatnet. Det er ikkje tillete med inngrep i bekken.
- 8.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag
Områda skal nyttast til allment friluftsliv. Sjå elles §10.8.

§ 9. OMSYNSSONER (PBL § 12-6)

- 9.1 Frisikt
Innan område H140 skal det være frisikt i høgde 0,5 meter over tilgrensande vegar sitt planum.
- 9.2 Andre sikringssoner
 - 9.2.1 Restriksjonar kring tunnel
Innan sikringssona H190_1 – H190_2 sjå snitt nedanfor, er det ikkje lov med inngrep ut over det som er naudsynt for veganlegget. Det er heller ikkje lov med tiltak i grunn som kan føre med seg fare for skader på veganlegget i tunnelane.

Tiltak i eller inntil sikringssone for tunnel skal godkjennast av vegeigar og det skal dokumenterast at tiltaket ikkje vil ha nokon innverknad på tunnelen eller sikringssona.



9.2.2 Hjortetrekk

I område for trekk av hjort H190_3 og H190_4 skal vegkanten holdast open med siktrydding.

9.3 Høgspenningsanlegg

Areal innafor områda H370_1 – H370_14 skal ikkje byggast ut eller brukast på ein måte som er i strid med restriksjonane i fareområdet. I samband med byggeplan skal det i samråd med linjeeigar vurderast om det er behov for kabling eller flytting av master. Eventuelle tiltak innan området må godkjennast av linjeeigar.

§ 10. FØRESEGNOMRÅDER (ANLEGGSGJENNOMFØRING)

10.1 Mellombels bygge- og anleggsområde

Anleggsarbeidet skal gjennomførast i samsvar med rigg- og marksikringsplanar.

10.1.1 Innafor områda #1 til #47 kan naudsynte inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegget. Dette gjeld også lagring av massar, brakkerigg og lager.

Områder for mellombels arealbruk skal ferdigstillast seinast 1 år etter at veganlegget er opna.

Områda skal i størst mogleg grad tilbakeførast til sitt opphavlege arealformål og settast i stand slik dei var før inngrepet eller i samsvar med avtale med grunneigar. Ved tilbakeføring til tidlegare arealbruk skal tilbakeførde areal, fortsatt vere omfatta av gjeldande plan slik:

Føresegningsområde	Arealformål	Gjeldande plan
#1	L1, o_VNV1	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)

#2	L2, BFS1	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026) / PlanID 1246 20040006 – 134 RP Kobbeltveit golf og naturpark (gnr.33, gnr. 8, 9, 11) / PlanID 1246 20070070 – 284 RP Kolltveit vest (gnr.33, bnr. 603, 604, 605 m.f.) PlanID 1246 20090020 – 301 RP Blommen, N.Fjell (gnr.58, bnr.94)
#3	L3	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#4	L4, L5	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#5	L6	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#6	L7, LSB1	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#7	L8	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#8	L9	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#9	L10	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#10	L12, LSB2, LSB3	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#11	L11	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#12	L14	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#13	L13, LSB4	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#14	L15, L18, o_VNV2	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#15	L16	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#16	L17	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#17	L19, BN1	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#18	L21	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#19	L25	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#20	L24	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#21	L23	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#22	L21	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#23	L26	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#24	L27	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#25	L28	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)

#26	L29	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#27	L30	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#28	BAN1, L31	PlanID 1246 20070043 – 236 RP Teilnes næringspark (gnr.53, bnr. 109,0110,0113) PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#29	L32	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#30	L33, B1	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#31	L35	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#32	L34	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#33	L36	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#34	L37	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#35	L38	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#36	O_VNV5	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#37	L40	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#38	L41	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#39	L39	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#40	L42	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#41	L43	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#42	L45	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#43	L44	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#44	LSB6	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#45	LSB5	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#46	L46 (for BAN2 sjå pkt.10.1.2)	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)
#47	L47	PlanID 1246 20130020 KP Arealdelen til kommuneplanen (2015 – 2026)

10.1.2 Områda #46 (arealformål BAN2) og #48 (arealformål BAN3) skal etter endt anleggsperiode opparbeidast i samsvar med situasjonsplan som skal godkjennast av kommune. Situasjonsplanen skal visa korleis områda mellombels skal setjast i stand inntil områda skal

nyttast til framtidig formål.

10.1.3 Framande artar

Før anleggsstart skal registrerte framande artar i planområdet bli fjerna på ein forsvarleg måte med tanke på å hindre spreining. Det same gjeld massar som kan innehalde spreingsdyktige delar.

10.2 Støy

Støy frå bygge- og anleggsverksemd skal halde seg innan grensa i Klima- og miljødepartementet sine retningslinjer for støy.

10.3 Fylling i vatn

Ved fylling i vatn skal siltgardin utplasserast for å minske spreining av finpartiklar og forureining under utfylling. Spreining av partiklar skal overvakast ved målingar av turbiditet.

Forureina sediment skal bli dekt til på førehand av utfylling med steinmassar.

10.4 Tiltak for å hindre direkte avrenning til vassførekomstar i anleggsfasen skal detaljerast før anleggsstart og skildrast i Ytre miljøplan.

10.5 Program for miljøoppfølging av vassmiljø og driftsinstruks for rensebasseng skal utarbeidast og leggst fram for Fylkesmannen før anleggsstart. Forslag til driftsinstruks og oppfølgingsprogram skal innarbeidast i YM-plan.

10.6 Flomvegar

Eksisterande flomvegar skal haldast opne gjennom anleggstida.

10.7 Kulturminne

10.7.1 Fangeleirar frå 2. verdskrigen

Det skal takast kontakt med kulturminnemynde i god tid før anleggsstart innafor føresegnsområde # 49 og # 50. Det er krav om kulturhistorisk dokumentasjon av restane etter tysk fangeleir.

10.7.2 Fjell festning

I god tid før anleggsstart for tunnel o_SV1 skal det gjerast tilstandsregistreringar og synfaring av Fjell festning etter gjeldande krav og retningslinjer på tidspunkt for utbyggjing. Arbeidet må skje i nær dialog med kulturminnemynde. Alle anlegg må dokumenterast med ein metode som gjer det mogleg med god oppfølging i anleggsperioden. Dokumentasjonsmetode og oppfølging skal godkjennast av kulturminnemynde. Tiltak for å hindre skadar på festningsanlegget skal detaljerast før anleggsstart og skildrast i YM-plan.

10.8 Bru over Dalavågen

Innafor føresegnsområde #52 skal det plasserast brupilarer. Plassering skal avklarast i detaljprosjekteringa av veganlegget. Brupilarer skal ikkje hindra ferdsel ut og inn Dalavågen. Anleggsarbeid i sjø i Dalavågen skal i størst mogleg grad unngåast i tida for gyting av torsk (februar – april).

10.9 Vassdrag nord for Tellnes

Innafor føresegnsområde #51 skal det takast spesielt omsyn til vassdraget i anleggsfasen. Plan

for å hindra forureining av vassdraget skal framgå av YM-plan.

- 10.10 Vassveg sør for Dalatjørna
Innafor føresegnssområde #53 skal det sikrast open vassveg fra Dalatjørna og mot Trengereid.
- 10.11 På strekket nord for Dalavågen bru fram til o_SGG3 ved Tellnes skule kan det verte naudsynt å etablere ein eller fleire kulvertar for tilkomst til utmark. Nøyaktig plassering skal avklarast i byggeplan. Ein skal legge vekt på sambruk.
- 10.12 Del av mellombels byggje- og anleggsområde som ligg innafor arealformål BN1 (på gbnr.56/61), skal etter endt anleggsperiode opparbeidast i samsvar med situasjonsplan som skal godkjennast av kommunen.

VEDLEGG

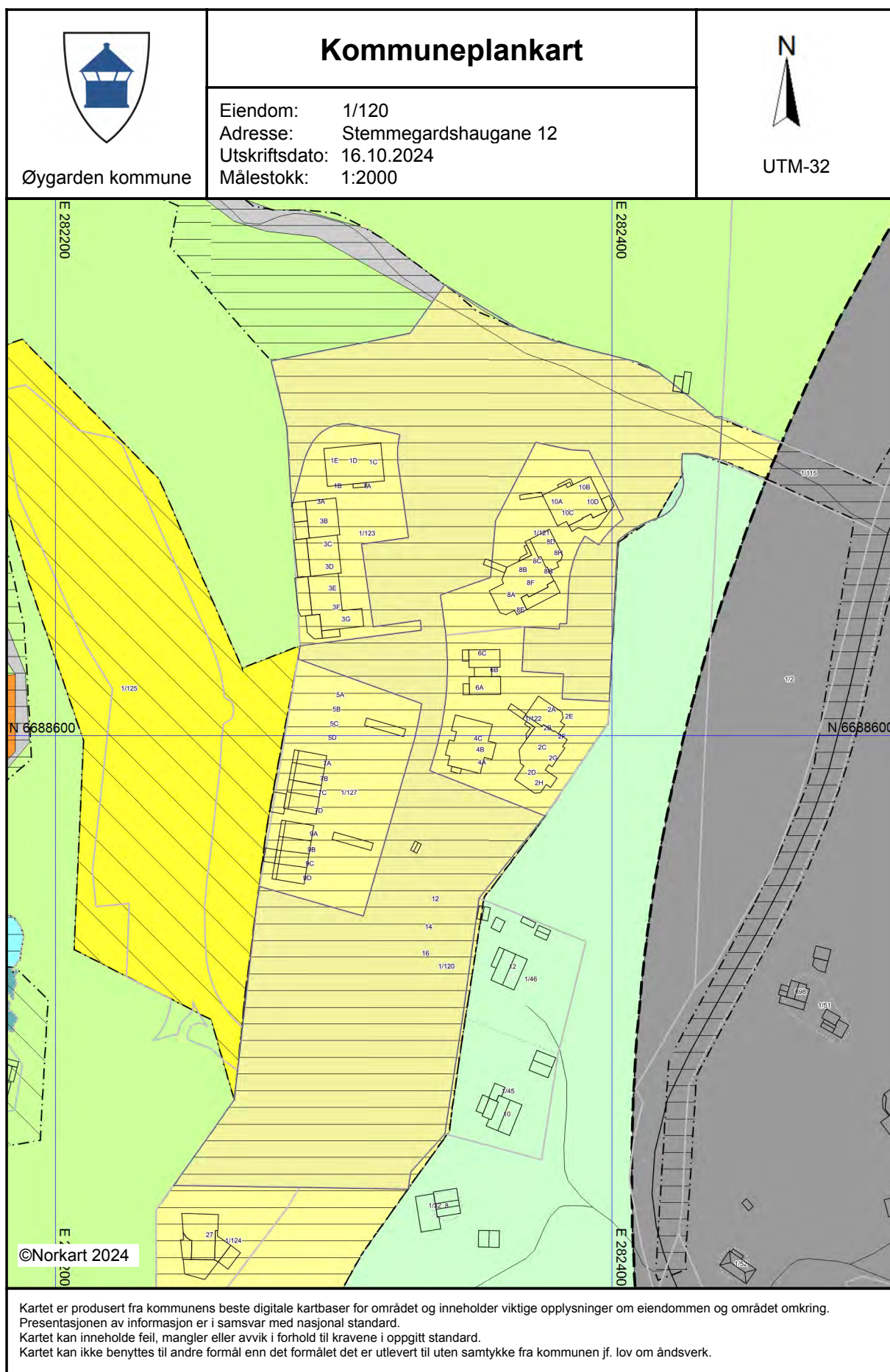
A. Rettleiande

Rapportar

- Vedlegg 1: ROS-analyse, datert 05.01.18
- Vedlegg 2: Delrapport for vegstandard, datert 15.12.17
- Vedlegg 3: Kapasitetsvurdering for Rv 555 Kolltveit – Austefjorden, datert 30.10.17
- Vedlegg 4: Fv 555 Kolltveit – Austefjorden. Standard- og trasevalg for reguleringsplan (Statens Vegvesen), datert 14.12.15
- Vedlegg 5: Forprosjekt bru over Dalavågen, datert 22.09.17
- Vedlegg 6: Fv 555 Kolltveit – Vorland, konstruksjoner, datert 11.01.18
- Vedlegg 7: Ingeniørgeologisk rapport, datert 16.01.18
- Vedlegg 8: Samlerapport steinprøver
- Vedlegg 9: Fv 555 Kolltveit – Austefjorden. Grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger, datert 23.06.16
- Vedlegg 10: Rettleiar for utforming og materialbruk, datert 11.04.18
- Vedlegg 11: Vannhåndtering, vegvann, tunnel og deponi, datert 13.04.18
- Vedlegg 12: Avrenningslinjer og kritiske punkt Kolltveit - Vorland, datert 05.01.18
- Vedlegg 13: Avrenningslinjer og kritiske punkt Kolltveit – Vorland, vedlegg
- Vedlegg 14: Kulturhistoriske registreringar (Hordaland fylkeskommune), rapport 29 2016
- Vedlegg 15: Planskildring, vedlegg naturtypeskildringar
- Vedlegg 16: Temarapport støy, datert 19.01.18
- Vedlegg 17: Notat luftkvalitet, datert 12.09.17
- Vedlegg 18: Notat avklaringer Fv 555. Tunnel bak Fjell sentrum mot Fjell festning som kulturminne og objekt generelt, datert 04.04.18

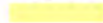
Teikningar

- Teikningar i høve til teikningsliste, datert 22.11.19



Tegnforklaring

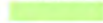
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Drikkevannr - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)

-  Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitt hensynsgrense
-  Gjennomføringgrense
-  Detaljeringgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Vedlegg 14
Utskriftsdato: 16.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	120	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Stemmegardshaugane 12, 5382 SKOGSVÅG								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	Delareal 16 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 44 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 21 343 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 44 m ² BestemmelseOmrådenavn FO område E KPBestemmelseHjemmel spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse

Delareal	21 325 m ²
KPHensynsonenavn	H900_29
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620150015		
Navn	Detaljreguleringsplan for ny fylkesveg 560 Kolltveit - Sund grense		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	12.12.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/6368/124620150015_Fylkesveg560Kolltveit-Sund_F%c3%b8resegner_221119.pdf		
Delarealer	Delareal	82 m ²	
	Formål	Annen veggrunn - grøntareal	
	Feltnavn	SVG	
	Delareal	16 m ²	
	Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
	Feltnavn	L40	
	Delareal	48 m ²	
	Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
	Feltnavn	L41	
	Delareal	43 m ²	
	Formål	Fortau	
	Feltnavn	o_SF12	
	Delareal	94 m ²	
	Formål	Kjøreveg	
	Feltnavn	o_SKV28	
Id	124620110011		
Navn	343 DP Stemmegarden, Trengereid (1-3 mfl)		
Plantype	Detaljregulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	19.12.2013		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5685/4626_124620110011_Endring1_Stemmegarden_F%c3%b8resegn_170118.PDF		
Delarealer	Delareal	1 603 m ²	
	Formål	Lekeplass	
	Feltnavn	f_LP03	
	Delareal	1 259 m ²	
	Formål	Lekeplass	
	Feltnavn	f_LP02	
	Delareal	157 m ²	
	Formål	Parkeringsplasser	
	Feltnavn	f_PP03	

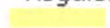
Delareal	61 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_KV07
Delareal	294 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_PP09
Delareal	320 m ²
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	f_AVG05
Delareal	2 920 m ²
Formål	Grønnstruktur (utgått)
Feltnavn	f_GST01
Delareal	81 m ²
Formål	Fortau
Feltnavn	o_FT04
Delareal	138 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_PP02
Delareal	51 m ²
Formål	Øvrige kommunaltekniske anlegg
Feltnavn	f_KTA04
Delareal	1 055 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_UA02
Delareal	1 322 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK01
Delareal	23 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_KV06
Delareal	329 m ²
RPHensynsonenavn	H140_
RPSikring	Frisikt
Delareal	79 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	o_KV02
Delareal	648 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_KV08
Delareal	301 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_PP05
Delareal	29 m ²
Formål	Fortau
Feltnavn	o_FT05
Delareal	665 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_LP04

Delareal	41 m ²
Formål	Øvrige kommunaltekniske anlegg
Feltnavn	f_KTA02
Delareal	671 m ²
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	o_AVG06
Delareal	24 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_KV05
Delareal	69 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_PP04
Delareal	790 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	f_UA01
Delareal	499 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_KV04
Delareal	41 m ²
Formål	Øvrige kommunaltekniske anlegg
Feltnavn	f_KTA01
Delareal	6 m ²
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	o_AVG04
Delareal	2 314 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	o_KV03
Delareal	1 002 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK02
Delareal	188 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_PP06
Delareal	510 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_PP07
Delareal	5 353 m ²
RPHensynsonenavn	H220_01
Delareal	676 m ²
Formål	Fortau
Feltnavn	o_FT03
Delareal	258 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_PP01
Delareal	1 611 m ²
RPHensynsonenavn	H370_1
Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

	Delareal 368 m ² Formål Uteoppholdsareal Feltnavn f_UA03
	Delareal 1 510 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BK07
	Delareal 86 m ² Formål Øvrige kommunaltekniske anlegg Feltnavn f_KTA03
Id	124620170003
Navn	Detaljregulering for Tibben gnr. 1, bnr. 3 m.fl. - Trengereid
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	22.11.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/5181/20170003_KS%20vedtak_f%c3%b8resegner%20Tibben.pdf
Delarealer	Delareal 72 m ² RPHensynsonenavn H140 RPSikring Frisikt
	Delareal 561 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_BLK3
	Delareal 199 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_SKV1
	Delareal 68 m ² Formål Fortau Feltnavn f_SF1
	Delareal 53 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_SVG2
	Delareal 163 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn f_SVG3

Tegnforklaring

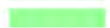
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Telekommunikasjonsanlegg
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
	Uthus/naust/badehus
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass

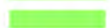
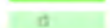
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kai
	Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

	Grønnstruktur
	Naturområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Naturformål
	Spredt boligbebyggelse

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag

	Småbåthavn
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
	Bestemmelsegrense

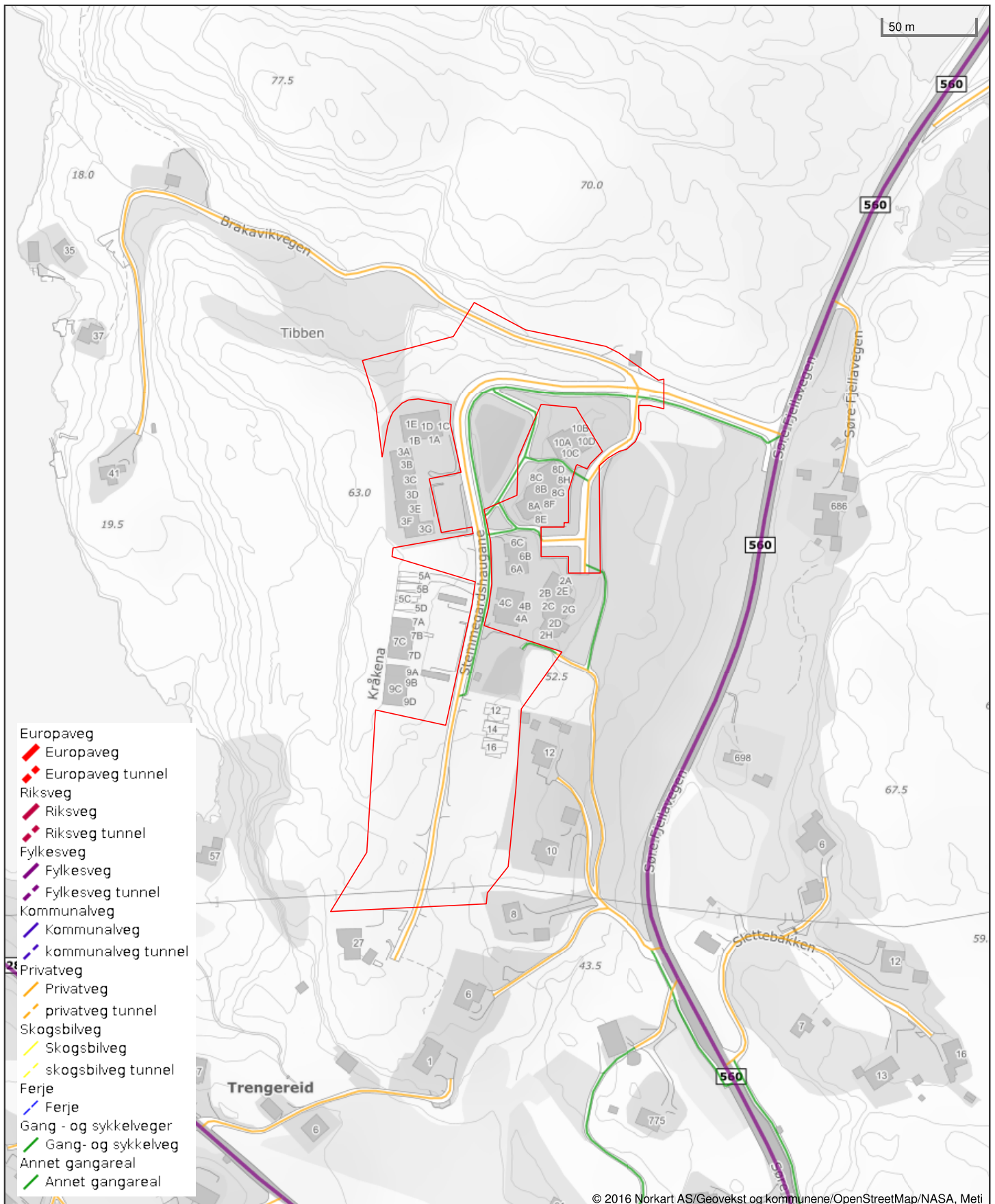
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel

	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør



Vegstatuskart for eiendom 4626 - 1/120//



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



**TILLEGG TIL
SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA
MÅ INNLEVERES SAMMEN MED BUDSKJEMA**

Eiendom: **Gnr. 1 bnr. 120, gnr. 1 bnr. 125 og gnr. 1 bnr. 127 snr. 9, 10, 11 og 12
i Øygarden kommune**
Adresse: Stemmegardshaugane, 5382 Skogsvåg

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten).
Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.
Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.
Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.
Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager.
Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.
Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6% rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12%.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.
Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 1 måneds ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

Sted _____, den _____

budgivers underskrift



LEGITIMASJON AV BUDGIVER

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post rune@kyrre-bergen.no, mobil 913 00 417

TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Pers.nr. (11 siffer):	Pers.nr. (11 siffer):
Adr.: Postnr./-sted:	Telefon:
Telefon:	E-post:
E-post:	

Salgsobjekt

Adr. Stemmegardshaugane, 5382 Skogsvåg

BUD kr. _____

Gnr. 1 bnr. 120, gnr. 1 bnr. 125 og gnr. 1 bnr. 127 snr. 9, 10, 11 og 12 i Øygarden kommune

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: _____

HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

BUDET ER BINDENDE:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:

Dato: _____

Budgivers underskrift: _____

*Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer sammen med gyldig finansieringsbevis*