

PROAKTIV



SVEIO - TOMT





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SVEIO

Ønsker du et byggeprosjekt på en tomt med sentral beliggenhet til det meste? Da kan kanskje dette være det rette for deg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sveio - tomt, 5550 SVEIO

Gnr./Bnr.: Gnr. 40, bnr. 331, i Sveio kommune

Prisantydning: 1.600.000,-

Omkostninger: 69 740,-

Boligtype: Boligtomt

Eierform: Selveier tomt

Tomt: 2221,6 m²

INNHold

2	4	5	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
32	37	114	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig: **Trude Madtsen**



Trude Lund Madtsen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
Mobil: 959 60 545
E-post: trude@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Haugesund
E-post: Haugesund@proaktiv.no

EN NY HVERDAG

Trude Lund Madtsen har flere års erfaring i bransjen og har tatt sin bachelorutdanning i Sogndal. Før hun landet på å bli eiendomsmegler, ønsket hun å jobbe innenfor et yrke hvor lidenskapen hennes for mennesker og salg skulle være i fokus. Hun landet fort på eiendomsmegler, og har aldri sett seg tilbake. For Trude handler ikke bransjen kun om salg av eiendom. For henne er eiendomsmeglerbransjen så mye mer. Hennes kunder kan forvente tilstedeværelse, en motivert megler som aldri gir opp, og en rådgiver med høy kompetanse gjennom hele prosessen.

Hvert boligsalg er annerledes, og alle mennesker er forskjellig. Trude mener derfor det aldri er én plan som kan gjennomføres for hvert boligsalg. Alle eiendommer trenger en skreddersydd plan for å oppnå et optimalt resultat, der tilfeldigheter ikke får spillerom. Ofte er det ikke bare en eiendom som skal selges. Det er et hjem med mange minner, og en drøm som er innen rekkevidde.

Trude er der alltid fra start til slutt, men veien stopper ikke med boligsalget. Hun er en megler man alltid kan ringe om råd og veiledning, uansett hvor i prosessen du befinner deg.

Skulle du ha spørsmål om smarte valg i nåværende bolig for å øke verdien, eller har du behov for en

verdivurdering, så ser Trude frem til å hjelpe deg. Sammen lager dere en skreddersydd plan for å finne den rette kjøperen til din bolig.

Trude Madtsen

Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig **Trude Lund Madtsen**

”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



PROAKTIV HAUGESUND

Beliggenhet

Vi holder til i Haugesund sentrum, midt i Haraldsgata.

Proaktiv Haugesund kontor:
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund

Postadresse:
Postboks 635, 5502 Haugesund

Tlf.: 908 43 656 / 959 60 545
E-post:
haugesund@proaktiv.no

Vi er et firma med nye metoder og en annerledes tankegang.

For oss er ikke eiendomsmegling bare en jobb, for oss er det så mye mer enn det. Vi ønsker å skape relasjoner som gjør at kunden velger oss igjen og igjen. Vi ønsker at kunden skal være så fornøyd at de anbefaler oss videre og tar kontakt den dagen de har gjort oppgraderinger og trenger en verdivurdering.

Våre kunder kan alltid forvente tilstedeværelse og motiverte meglere som alltid vil kjempe for å skape det lille ekstra. Kundene våre skal alltid føle seg trygge i salgs- og kjøpsprosessen

og vite at vi alltid kun er en telefonsamtale unna. Vi blir en samtalepartner gjennom hele prosessen, både på fag, sosialt og som en støttespiller.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt.

Eiendomsmegling er forhandling, verdifull rådgivning og evnen til å sørge for at prosess og resultat går som avtalt. Dette får du hos oss.



SVEIO

Kommune: Sveio / Område: Sveio

Med en ny tomt følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Ønsker du et byggeprosjekt på en tomt med sentral beliggenhet til det meste, kan kanskje dette vær det rette for deg. Her har du en tomt med sentral beliggenhet i Sveio. Det er gåavstand til matbutikker som Extra og Kiwi, ellers er det også frisør, bokhandel, tannlege, lege og interiørbutikk like ved. Barnehage og skole er like ved tomten, som kun er en liten spasertur unna. Ved Sveio er det også kjekke aktiviteter til både store og små med golfbane like ved.

Adkomst

Fra Haugesund, tar en av til venstre til Sveio og første til høyre. Videre kjører enn inn til Sveio sentrum. Kjører forbi Kiwi og Extra matbutikk, og tar opp til venstre ved Åsvegen. Tomten vil så komme på venstre hånd ved neste avkjørsel til venstre.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Sveio sentrum Linje NW400, 631, 632, 633, 700	2 min 0.2 km
✈️	Haugesund Karmøy	35 min
✈️	Stavanger Sola	2 t 11 min

DAGLIGVARE

🛒	Kiwi Sveio PostNord	3 min 0.2 km
🛒	Coop Extra Sveio Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

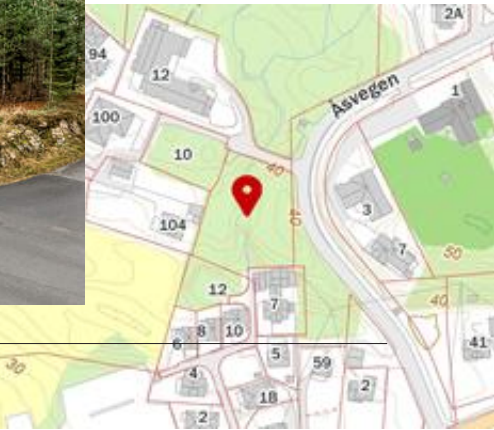
🏪	Kvalasenteret	16 min
🏪	Apotek1 Sveio	3 min

SPORT

🏃	Sveio skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 0.2 km
🏃	Vigdartun Idrettshall Aktivitetshall	5 min 0.3 km
🏃	Trimeriet Haugesund	20 min
🏃	iTrain Haugesund	21 min

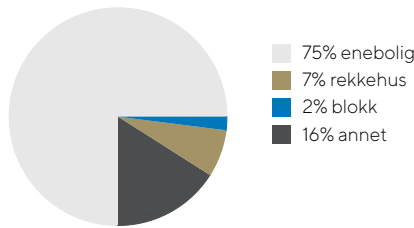


Nabolaget ditt!



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

SKOLER

Sveio skule (1-10 kl.)	9 min	🚶
517 elever, 25 klasser	0.6 km	
Stord vgs avd. Vabakkjen	34 min	🚗
300 elever	37.3 km	
Stord vgs avd. Saghaugen	34 min	🚗
900 elever	37.7 km	

BARNEHAGER

Sveio barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
44 barn	0.1 km	
Gjermundshaugen Fus barnehage (1-5 ...	20 min	🚶
65 barn	1.5 km	

























«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE

Om tomten

Tomten ligger flott til i Sveio. Slik tomten er i dag er den plantet med busker og trær som er tett i tett, med en bekk som renner gjennom. Bekken som renner gjennom tomten kan nok ikke dekkes til uten offentlig dispensasjon informerer selger i egenerklæringsskjemaet.

Kommunen forteller angående bekken:

Når det gjeld bekk er det ikkje noko særskilt for denne bekken, men det er omtalt under overvasshandtering og vassdrag pkt 2.3.5 under retningslinjer: Retningslinjer: • Som prinsipp bør ikkje bekkar og elvar leggjast i røyr. Ved omlegging av bekkar og elvar skal røyr vera tilstrekkeleg dimensjonert for betydeleg auka nedbør for å sikra god vass- 10 føring og for å unngå auka risiko for flaum, og at desse ikkje skiftar retning i terrenget grunna motstand. • For å unngå erosjon, sikra naturmangfald, og leggja til rette for tilstrekkeleg kapasitet for handtering av overvatn, må kantsona til alle bekkar og elvar inngå i vurderinga av tiltak og planprosessar. Heile nedslagsfeltet med tilhøyrande utbyggingsområde må inngå i vurder[1]inga, jf. vassressurslova § 11 og rettleiar i frå NVE, nr. 2/2019 om kantvegetasjon langs vassdrag. • Bekkane som renn til Vigdarvatnet har ein viktig funksjon for avrenning og handtering av overvatn. Bekkane skal holdast opne i størst mogleg grad og den naturlege randsona med kantvegetasjon skal bevarast.

Se nærmere beliggenhet for mer informasjon.

Areal

2221,60

Det kan være avvik på grenseoppmålingen på bildene som er vedlagt finnannonsen og salgsoppgaven.

Reguleringsbestemmelser

Eiendommen gnr. 40 bnr. 331 ligger i område «B7» med føremål «bustadar – framtidig» i kommunedelplanen for Sveio sentrum 2023 - 2035 med planID 2023005 . Kommunedelplanen sine føresegner gjeld. Dersom føresegner mangler gjeld kommuneplanen for Sveio kommune 2011 - 2023 sine føresegner i tillegg.

Tomten har i sentrumsplanen bustadføremål område B7 og det er ikke omtalt i hverken område med eller friteke for plankrav. Da gjelder plankravet i kommuneplanen at det må utarbeides en reguleringsplan. Det kan søkes dispensasjon fra plankravet med en situasjonsplan som grunngeving. Megler kan ikke garantere at dette lar seg godkjenne. Kostanden med denne prosessen kan ikke megler uttale seg om, anbefaler eventuelt å ta en telefon til kommunen angående dette.

Ny eier må forholde seg til tremeters belte i forhold til gangsti ved veien og kostnaden ved utarbeiding av denne gangstien faller ny eier / utbygger.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).

Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Faste løpende kostnader

Eier må belage seg på bl.a. følgende løpende utgifter dersom tomten skal bebygges:

Kommunale avgifter fakturert fra Sveio kommune, til den enhver tid gjeldende takst.

Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie.

Årlig forsikringspremie når eiendommen blir bebygget (bygnings- og innboforsikring)

Kostnader knyttet til kabel-tv og internett.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kommunale avgifter og eignedomsskatt: Det er ikke fakturert ut kom. gebyr på eiendommen. Eiendommen er en tomt. **Tilkoblingsavgifter** Kjøper må regne med å betale tilknytningsavgift til kommunen ved påkobling til det offentlige vann- og avløpsnett.

Kjøper må regne med å måtte betale tilknytningsavgift til netteier ved påkobling til kraftsystemet.

Kjøper må regne med å betale tilknytningsavgift til det private veilaget.

Selger informerer om at vannledning og strømlledning ligger på grensen med gnr 40 og bnr 163.

Kjerneinformasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1633, tgl. 23.02.2000 - Grensejustering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1860, tgl. 22.02.2006 - Grensejustering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1847362, tgl. 01.01.2020 - Omnummerering ved kommuneendring

Omnummerering ved kommuneendring

Dnr. 5004, tgl. 23.05.1985 - Registrering av grunn

Opprinnelig fradelst bnr 330 som er smf med bnr 325.

Dnr. 641296, tgl. 01.08.2014 - Registrering av grunn

Registrering av grunn

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon. **Konsesjon** Egenerklæring om konsesjon påkrevet: JA. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger. Dette er på grunn av ubebygd tomt.

OM OPPDRAGET

Eiendommen

Sveio - tomt, 5550 SVEIO

gnr. 40, bnr. 331 i Sveio kommune

Type bolig: Boligtomt

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

KJØPSVILKÅR**Totalpris inkl. omkostninger**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 40 000,-
Tgl.gebyr skjøte kr 550,-
Tgl.gebyr pantedokument kr 550,-
Pantattest kjøper kr 240,-

Boligkjøperforsikring trekkes i oppgjør kr 17 900,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 1 659 240,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. I den forbindelse har selger utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Personvern

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtagelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter

e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Vi oppfordrer derfor til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud" på eiendommens hjemmeside på proaktiv.no. Budgiver kan også benytte budskjema, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform i forbindelse med budgivningen. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Som kjøper og selger vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene etter avtaleinngåelsen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Lovanvendelse og kontraktsbestemmelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

Kjerneinformasjon

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Selger
Ole Jørgen G Furdal

Finansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Oppgjør
Oppgjøret gjennomføres av: Aktiv Oppgjør AS, org.nr.:987281758. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i budgivningen.

Om salgsoppgaven
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring

- Kartutsnitt

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

Eiendomsmegler
Oppdragsnummer: 107241001
Ansvarlig megler: Trude Lund Madtsen
Haugesund Bolig og Prosjektmegling AS
933 296 180

Meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 35 000 inkl. mva

Tilretteleggingsgebyr: 14 900
Oppgjørshonorar : 5 990
E-signeringskostnad: 500
Markedspakke: 15 900
Spørregebyr elektronisk grunnbok: 420
Tgl.gebyr skjøte: 500
Tgl.gebyr pantedokument: 500
Opplysninger fra kommune.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninge og markedspakke), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proaktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
107240027	

Selger 1 navn	
Ole Jørgen G Furdal	

Gateadresse	
4612-40/331/0/0 0	

Poststed	Postnr
SVEIO	5550

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

28

Antall måneder

10

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 107240027

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
	Svar
	Nei
2	Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
	☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OJGF

1

3	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
	☒ Nei ☐ Ja
4	Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
	☒ Nei ☐ Ja
5	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
	☒ Nei ☐ Ja
6	Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Sveio kommune har fått et tre meters belte langs Asveien for regulert gang/sykkelsti Nabo Daniel Spilde har fått ca 90 kvm til sin eiendom i grensen mot sør Det løper en bekk gjennom tomten som en ikke kan dekke til uten offentlig dispensasjon
7	Er det foretatt radonmåling?
	☒ Nei ☐ Ja
8	Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
	☒ Nei ☐ Ja
9	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
	☒ Nei ☐ Ja
10	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
	☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 107240027

Initialer selger: OJGF

2

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: OJGF

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Jørgen Furdal	c6f9cf766b53be4f87b20e675e639aa946e65e28	01.11.2024 09:53:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

nets

Kommune:4612 - SVEIO

Gardsnummer:40

Bruksnummer:331

Utskriftsdato/klokkeslett:12.12.2024 kl. 10:19

Produsert av:Þývind Grindheim - 4612 Sveio

Dette dokumentet viser resultatet av Arealoverføring ført 06.12.2024.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Eit relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningane som registrert om matrikkeleiningane (eigedommane). Utdraget viser kva slags endringar som er gjort i matrikelen knytt til ei forretning, som t.d. kva for grenser som vart behandla. Relevant utdrag av matrikkelen er heimla i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

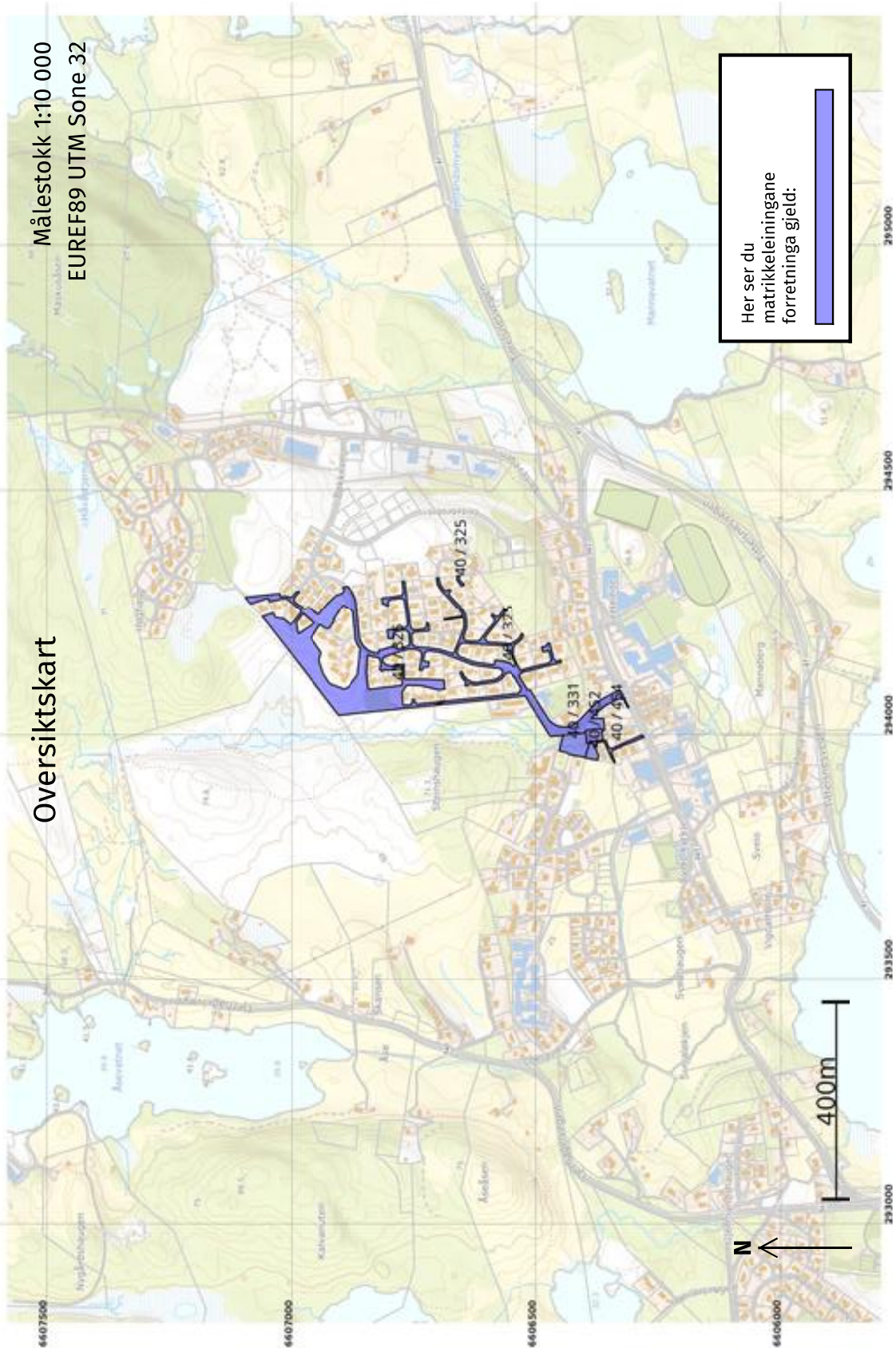
Du kan kontakte kommunen for å få komplett matrikkelbrev, dersom du vil sjå alle opplysningar som er registrert om matrikkeleininga.

Om heilskap og nøyaktigheit i relevant utdrag av matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjewe areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/utdragmatrikkel

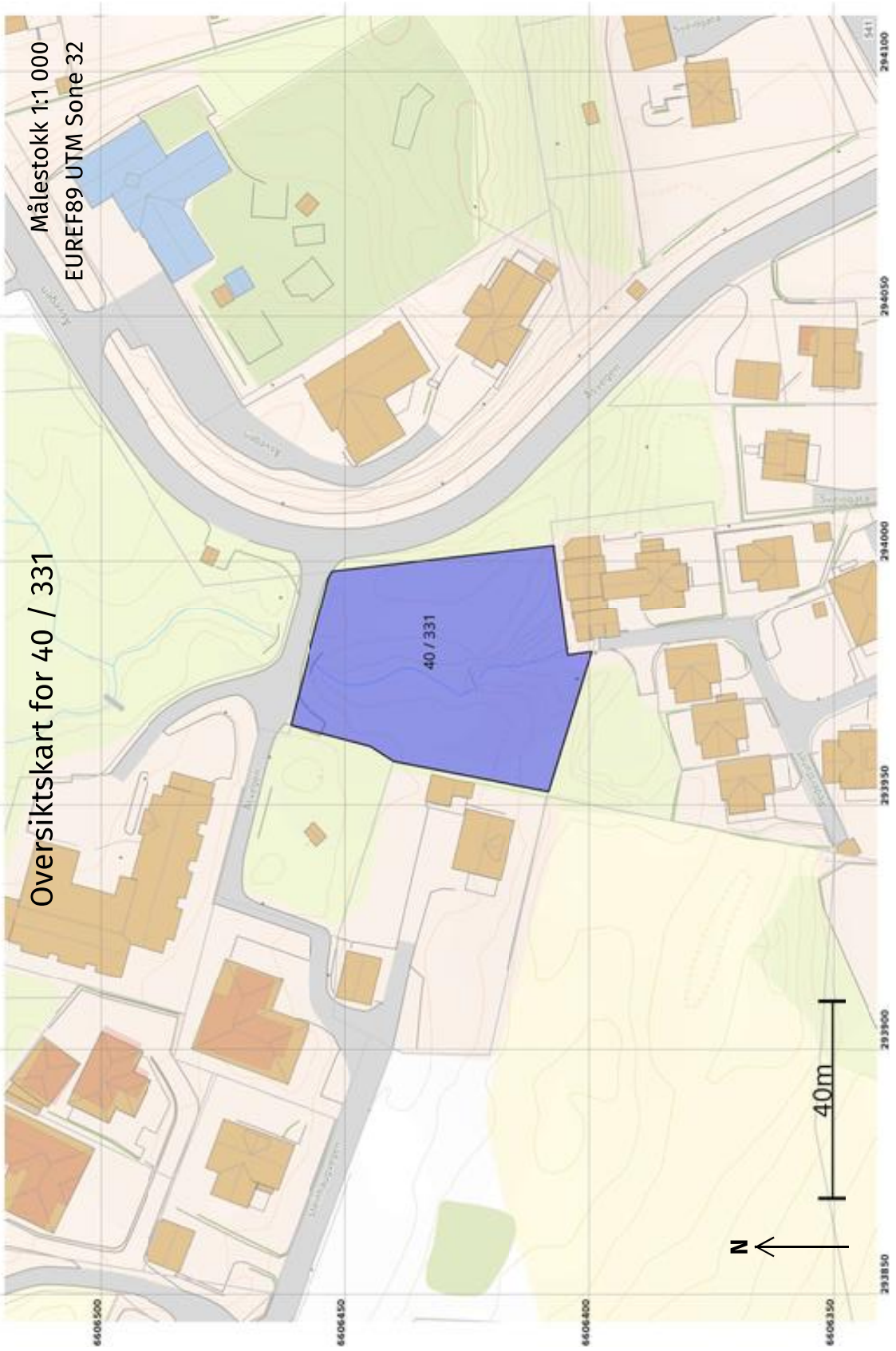
Matrikkeleining									
Matrikkeleiningstype:		Grunneigedom							
Bruksnamn:		15.05.1985							
Etableringsdato:		0							
Skyld:		Ja							
Er tinglyst:		Nei							
Har festegrunnar:		Nei							
Er seksjonert:									
Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.									
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Utrekna areal for 40 / 331		2 221,6 m2							
Eigarforhold									
Tinglyste eigarforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel			
Heimelshavar		240958	FURDAL OLE JØRGEN G	H0101	STEINHAUGVEGEN 104	1 / 1			
				5550 SVEIO					
Forretningar der matrikkeleininga er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato		Status		Tinglysing		Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse						Signatur Dato		
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
		Annan referanse							
Arealoverføring		28.11.2024		Sendt til tinglysing		12.12.2024		grínoyv 06.12.2024	
Oppmålingsforretning/arealoverføring		23/1129		Rolle		Matrikkeleining		Arealendring	
				Avgjevar		4612 - 40/331		-69	
				Mottakar		4612 - 40/448		69,1	
				Berørt		4612 - 40/325		0	
				Berørt		4612 - 40/452		0	
				Berørt		4612 - 40/454		0	
		</							



12.12.2024 10:20

Relevant utdrag av matrikkelen for 4612 - 40 / 331

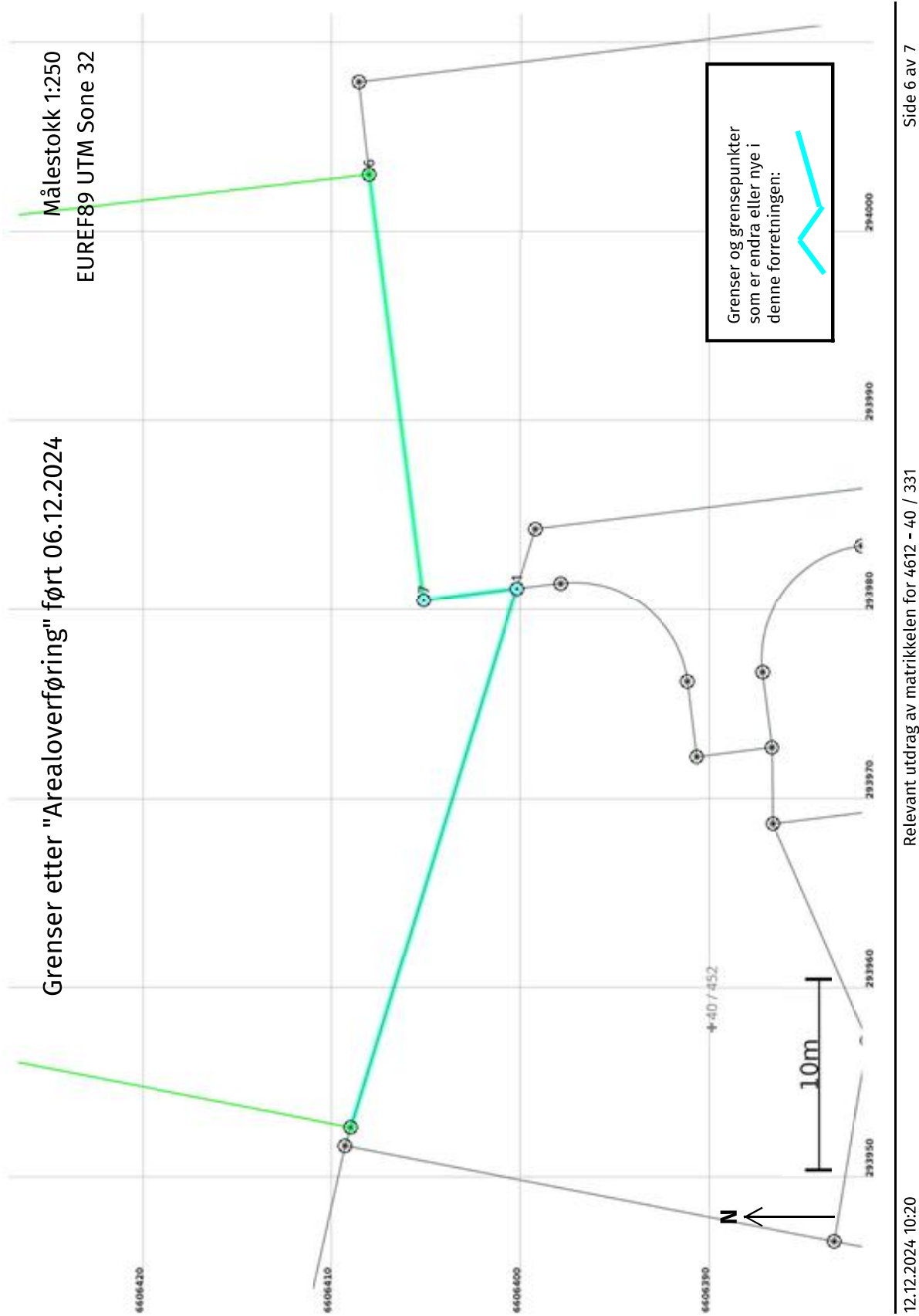
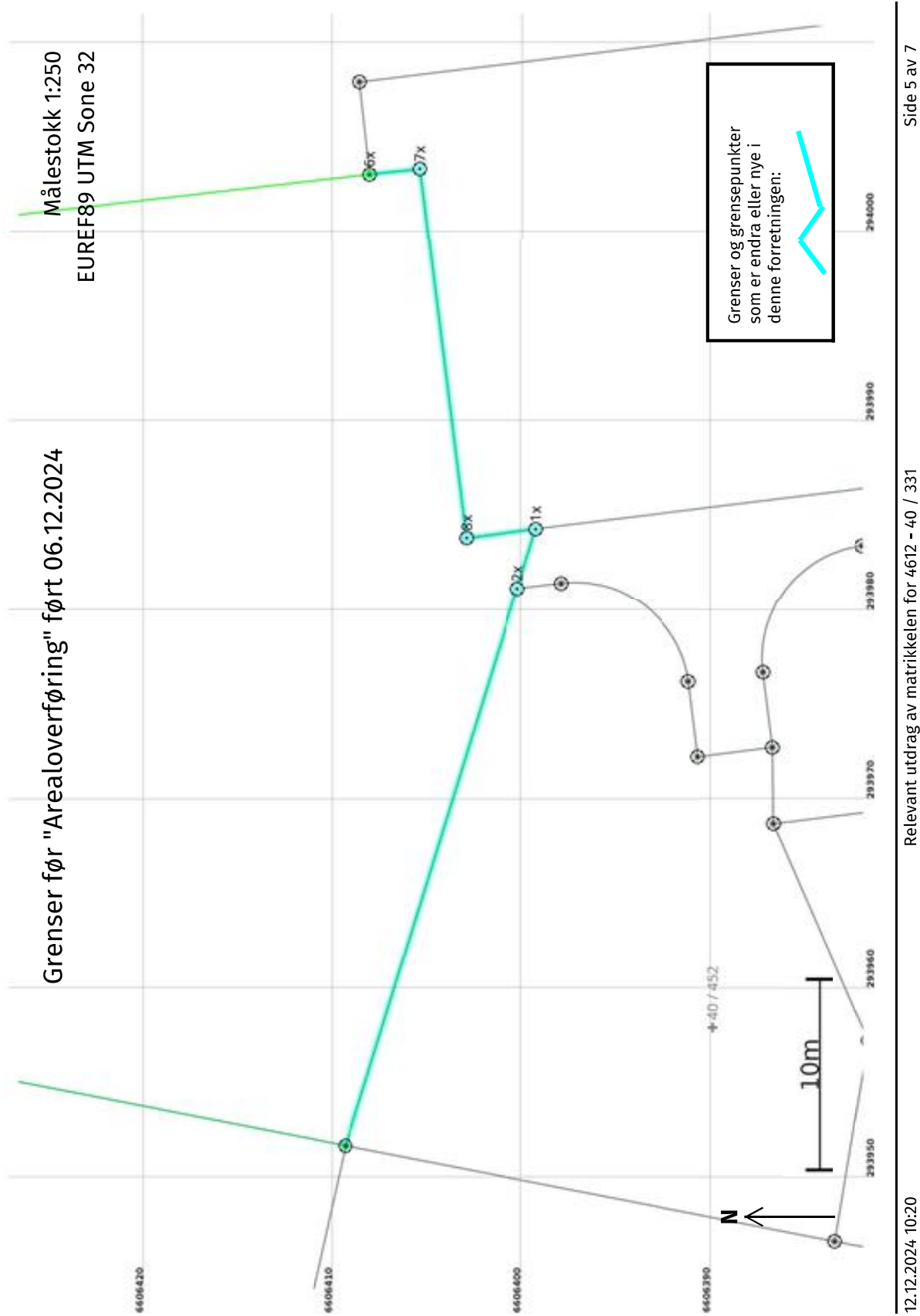
Side 3 av 7



12.12.2024 10:20

Relevant utdrag av matrikkelen for 4612 - 40 / 331

Side 4 av 7



Arealoverføring 06.12.2024									
Før forretninga:									
Areal: 2 368,1		Arealmerknad:							
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6606434		Aust: 293976	
Etter forretninga:									
Areal: 2 221,6		Arealmerknad:							
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6606434		Aust: 293976	
Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing					
Løpenr	Status	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m)		Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
2x	Endra - Før	6606400,41	293981,09	30,81		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt 4612 - 40 / 452 og 4612 - 40 / 454	13	
1	Endra - Etter	6606400,41	293981,09	Jord 29,80		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt 4612 - 40 / 448, 4612 - 40 / 452 og 4612 - 40 / 454	13	
6x	Endra - Før	6606408,21	294002,96	Fjell 2,68		Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 4612 - 40 / 325 og 4612 - 40 / 448	1	
6	Endra - Etter	6606408,21	294002,96	Fjell 22,68		Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 4612 - 40 / 325 og 4612 - 40 / 448	1	
7	Nytt	6606405,34	293980,46	Jordfast stein 4,97		Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) 4612 - 40 / 448	1	
1x	Sletta	6606399,44	293984,24	Offentleg godkjent grensemerke 3,30		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt 4612 - 40 / 448 og 4612 - 40 / 454	10	
7x	Sletta	6606405,55	294003,24	Offentleg godkjent grensemerke 19,62		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt 4612 - 40 / 448	13	
8x	Sletta	6606403,12	293983,77	Offentleg godkjent grensemerke 3,71		Offentleg godkjent grensemerke	10 Terrengmålt 4612 - 40 / 448	13	

FØRESEGNER TIL
KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL
2011-2023



INNHALDSLISTE

1	INNLEIING	3
1.1	PLANOMRÅDET	3
1.2	KOMMUNEPLANEN	3
1.3	FØRESEGNER	3
1.4	RETNINGSLINER	3
1.5	DEFINISJON/OMGREP	3
2	FØRESENGER	5
2.1	FORHOLDET TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR	5
2.2	GENERELLE FØRESEGNER	5
3	BYGNINGAR OG ANLEGG	8
3.1	GENERELLE FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE	8
3.2	FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I NYE BYGGJEOMRÅDA	9
3.3	FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER	10
3.4	FØRESEGNER KNYTT TIL NYE BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER	10
3.5	FØRESEGNER OM BYGGING AV FRITIDSBUSTADER I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER	10
3.6	FØRESEGNER OM NAUST OG BRYGGJER	11
3.7	FØRESEGNER OM FRITIDS- OG TURISTFORMÅL	12
3.8	NÆRING/INDUSTRI	13
3.9	OMRÅDE FOR STEINBROT OG MASSEUTTAK	14
3.10	OFFENTLEG FØREMÅL	15
4	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
4.1	VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET	16
4.2	HAMNAR/SMÅBÅTHAMN	16
4.3	MILJØ OG ANLEGG	16
5	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF	17
5.1	FELLES FØRESEGNER	17
5.2	LNF-OMRÅDA DER SPREIDD BUSTADBYGGING ER TILLETE	17
6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE	19
6.1	FELLES FØRESEGNER	19
7	OMSYNSSONER	20
7.1	FØRESEGNER FOR OMSYNSSONE FOR SIKRINGS- OG FARESONE	20
7.2	RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR LANDBRUK	20
7.5	RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR BEVARING AV NATURMILJØ	21
7.6	RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR FRILUFTSLIV	21
7.7	RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONER FOR BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ	21
8	RETNINGSLINER FOR DISPENSASJONAR	22
9	VEDLEGG:	22

1 INNLEIING

1.1 PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar heile Sveio kommune og visast med plangrense i arealplanen.

1.2 KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen sin arealdel omfattar rettsleg bindande føresegner gjeve i medhald av plan- og bygningslova (pbl.) av 2008. Tiltak etter lova må, om ikkje anna er bestemt, ikkje vera i strid med arealbruk eller føresegner som er gjeve i denne plan. Det same gjeld tiltak som kan vera til vesentleg ulempe for gjennomføring av planen.

Arealdelen til kommuneplanen skal angje hovudtrekka i arealdisponeringa, rammer for kva som gjeld for nye tiltak, ny arealbruk og viktige omsyn som må ivaretakast ved disponering av areala. Den inneheld plankart, føresegner og planskildring der det går fram korleis nasjonale mål og retningslinjer, samt overordna planar for arealbruk vert ivareteke (jf. pbl. § 11-5). Plankartet viser hovudføremål og omsynssoner for bruk og vern av areala. Plankartet og føresegnene er rettsleg bindande.

Der det ikkje ligg føre gjeldande reguleringsplan eller vert stilt krav om slik (jf. pbl. § 12-1, andre ledd), skal kommuneplanen sin arealdel følgjast ved avgjerd om søknader om løyve til tiltak (jf. pbl. § 11-6, tredje ledd, om rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel).

Der det vert vurdert naudsynt skal det i kommuneplanen sin arealdel visast omsyn og restriksjonar som har verknad for bruken av areala. Omsyn og forhold som inngår i pbl. § 11-8, andre ledd bokstav a til f, skal markerast i arealdelen som omsynssoner med tilhøyrande føresegner og retningslinjer. Det kan visast fleire soner for same areal (jf. pbl. § 11-8 om omsynssoner).

1.3 FØRESEGNER

Føresegner til kommuneplanen er juridisk bindande og skal ved handsaming av tiltak og planar utgjera heimelsgrunnlag for vedtak (jf. pbl. §§ 11-9, 11-10 og 11-11). Dei er inndelte etter arealbruksføremål.

1.4 RETNINGSLINER

Retningslinjer kan vera gidd til føresegnene, som ei utdjuping av føresegnene. Dei viser korleis kommunen vil bruka føresengene ved handsaming av søknad om utbygging i kommunen. Dei gjev ikkje heimel for vedtak i seg sjølv, men er likevel viktige ved at dei ilag med føresegnene gjev fleire haldepunkt for praktisering av planen.

1.5 DEFINISJON/OMGREP

Pbl: Plan- og bygningslova vert forkorta og omtala som pbl. Plan- og bygningslova er det heimelsgrunnlag som brukast i kommuneplansamanheng. Alle forhold i arealdelen som omhandlar plankart og føresegner til kommuneplanen skal ha heimel i pbl.

Reguleringsplan: Et arealplankart med tilhøyrande føresegner som angir bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader (jf. pbl. §

	12-1). Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.
Strandsona:	Ved bruk av omgrepet strandsona meiner vi her det areal som ligg i 100-metersbeltet langs sjøen, som vert omfatta av pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag.
Utbygde byggjeområder:	Byggjeområder for heilårs- eller fritidsbustadar som er så utbygde at det ikkje vert sett krav om reguleringsplanarbeid for gjennomføring av mindre tiltak eller når det skal etablerast opp til 3 nye brukseiningar. Skal det etablerast fleire brukseiningar enn 3 i desse områda, eller der kommunen meiner at det er naudsynt for gjennomføringa av nye tiltak, vil det likevel verta stilt krav om å utarbeida reguleringsplan.
Noverande byggjeområde:	Byggjeområde avmerka i plankartet som noverande arealbruk, der byggjeområder er vurdert til å i stort sett vera ferdig utbygd. Det kan likevel vera nokre ubygdde tomter eller potensiale for fortetting med enkelte nye bygg i området.
Framtidig byggjeområde:	Byggjeområde avmerka i plankartet som framtidig arealbruk, er område som enno ikkje er utbygd og der det vert stilt krav til reguleringsplan. Det kan likevel vera nokre utbygde tomter i området frå før.
Fortetting:	Gjeld for eksisterande byggjeområde der det er potensiale for å plassere nye, enkelte bygningar/tomter mellom eksisterande bygningar.
Utviding:	Utviding av byggjeområde gjeld tiltak som ligg i utkant av eksisterande byggjeområde, og som medfører at eksisterande byggjeområde vert utvida i areal.

2 FØRESENGER

2.1 FORHOLDET TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR

- 2.1.1

Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjende kommunedelplanar, reguleringsplanar og vedtekne utbyggingsplanar, som visast i plankartet, skal oppretthaldast og gjeld framfor arealdelen til kommuneplanen. Dei planar som fortsett skal gjelda går fram av vedlegg 1b. Dei godkjende planane er også vist i plankartet med omriss og nummerering (PlanID) og er markerte med kvit bakgrunn (jf. pbl § 11-8, bokstav f).
- 2.1.2

Gjeldande reguleringsplanar med føresenger vil framleis vera gjeldande, men dersom det manglar føresegner vil kommuneplanen sine føresegner for byggjeområder vera gjeldande for planane, (jf. pbl. § 11-9 og § 11-10).

2.2 GENERELLE FØRESEGNER

- 2.2.1

Ved vurdering av nye tiltak i noverande og framtidige byggjeområder vert det stilt krav om reguleringsplan uansett type utbygging (bustader, fritidsbustader, naust, offentlege bygningar, industri, næring, fritids- og turistformål m.v.), samt ved frådeling til slike formål, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1). I slike byggjeområde skal kommunen vurdera om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile byggjeområdet eller større del av dette. Kommunen kan krevja at større areal enn omsøkt vert regulert.
- 2.2.2

Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og plassering i terrenget (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, § 29-1 til 4 og § 31-1).
- 2.2.3

Alle godkjente, eksisterande tiltak på utbygde heilårs- og fritidseigedomar inngår i planen. Kommunen kan godkjenna mindre utbyggingstiltak på eksisterande bygningar, slik det følger av føresegnene i pkt 3.3, 3.5, 5.1 og 5.2, strandsona er unnateke) (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og § 11-11 nr. 1).
- 2.2.4

Ved planlegging av utbyggingsområder skal det skal takast omsyn til viktige allmenne friluftsiinteressar, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon og terreng. Områder med verdifullt biologisk mangfald skal sikrast. Tiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryter horisontliner (fjell, åsar og bakkekantar) eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk, (jf. pbl. § 11-9, nr. 7 og 8).
- 2.2.5

Utbygging skal ikkje skje før teknisk infrastruktur er tilstrekkeleg etablert. Kommunen skal krevja rekkjefølgjekrav, slik at utbygging først kan skje når kommunen finn at mellom anna infrastruktur, grønstruktur, tekniske anlegg og leikeplassar er tilstrekkeleg etablert (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4 og § 29-5 til 6).

2.2.6	<i>Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygningar og uteområde, skal det sikrast god tilgjenge for alle befolkningsgrupper i samsvar med dei tilgjengekriteria som er nedfelt i vegnormalane og byggteknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell utforming. Dersom det ikkje klart går fram at universell utforming er lagt til grunn ved plan eller søknad for bygningar, tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkeringsareal og samferdsle skal kommunen krevja slik dokumentasjon (jf. pbl. § 11-9, nr. 5</i>
2.2.7	<i>For eksisterande reguleringsplanar med byggjegrense, som ligg i strandsona, skal byggjegrensa fortsett gjelda (jf. pbl. 11-9, nr. 5).</i>
2.2.8	<i>I byggjeområde i strandsona, som ikkje omfattar naustområde eller småbåthamn/hamn, visast det i plankartet byggjegrense mot sjøen. Der det ikkje er byggjegrense vil 100-metersbeltet gjelda. For naustområde og småbåthamn/hamn er føremålsgrensa byggjegrense, (jf. pbl. 11-9, nr. 5).</i>
2.2.9	<i>Alle reguleringsplanar i planområdet har føremålsgrensa som byggjegrense mot sjøen med unntak for PlanId 1998-001 og 2001-007 som har byggjegrenser i plankartet (jf. vedlegg 3 og pbl. § 11-9, nr. 5).</i>
2.2.10	<i>Statens vegvesen si rådeplan for avkøyrsløse på riks- og fylkesveggar i Hordaland skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om avkøyrsløse og byggjegrenser (jf. pbl § 11-9, nr. 5). Så vel kommunen som Statens vegvesen skal godkjenne slike tiltak.</i>

RETNINGSLINER

- Ved handsaming og utarbeiding av reguleringsplanar skal kommunen sin startpakke for reguleringsplanarbeid brukast.
- Ved reguleringsplanarbeid, og andre planar om utbygging, kan forhold som gjeld mellom anna energiforsyning, transport, vegnett, avløp og vatn, kommunikasjon, friområde og leike- og uteopphaldsplassar, vurderast som rekkjefølgjekrav.
- I samsvar med klimaplan for Sveio kommune skal det for nye bustadprosjekt med meir enn 30 bustadar, og bygg større enn 500 m² brutto, leggjast til rette for alternative energiløysingar.

- Ved utbygging (fortetting) av allereie utbygde byggjeområder for heilårs- eller fritidsbustader kan kommunen etter vurdering gje løyve til tiltak utan å stilla krav om reguleringsplan, der utbygging eller frådeling gjeld opp til 3 nye brukseiningar. Slike tiltak skal utførast etter krava i punkt 3.3 og 3.5. Kommunen skal i vurderinga av dispensasjonssaka vurdere tiltaka med utgangspunkt i å sikra samfunnsinteresser som krav til teknisk infrastruktur, tilkomst, grøntområde, biologisk mangfald, landskapstrekk, kulturminner, landbruksareal m.v. Tiltaka skal med andre ord ikkje bryte vesentleg med eksisterande utbyggingsstruktur, volum og form på bustad og landskap i området, ikkje føre til vesentleg endra eller utvida bruk. Tiltaka skal ikkje vil vera til hinder for framtidig regulering av området og får ikkje gripa inn i viktige leike- eller naturområde eller koma i konflikt med eksisterande kulturminne. Tekniske anlegg skal vera sikra. Kommunen kan likevel krevja dokumentasjon og planar som skal syne avkøyrringar, bygningar, parkering, leikeareal, større terrenginngrep og annan dokumentasjon for at kommunen skal kunna vurdera innhaldet og miljøeffektane i prosjektet. Dersom det seinare vert aktuelt å etablera fleire brukseiningar i det same byggjeområdet skal kommunen stilla krav om reguleringsplan før løyve vert gjeve.
- Kommunen kan inngå utbyggingsavtalar med tiltakshavar der det vert vurdert naudsynt for å sikra at utbygging skjer i samsvar med intensjonane i kommunen sin økonomiplan, kommuneplanen si arealdel og reguleringsplan, (jf pbl. §11-9 nr. 2 og rammevilkår for bruk av utbyggingsavtalar, jf elles sak KOM- 033/07).
- Kulturminne i planområdet skal så langt som råd er takast vare på. Dette gjeld også moderne kulturminne som ikkje er verna etter kulturminnelova. Så langt råd er skal steingardar og andre kulturminner inngå som ein del av utforminga av dei ulike områda. Kommunen kan setje krav om fagleg vurdering dersom det er tvil om eit objekt eller eit område sin verdi om kulturminne.
- Til automatisk freda kulturminner høyrer minimum 5 meter sikringssone. Det er likevel viktig å vurdera eit større areal kring det verna området eller minnet, ved vurdering av tiltak då det kan utgjera ein viktig ramme for å kunne tolke og forstå i kva samanheng kulturminnet vart til, kva ressursar som vart utnytta og kva samfunnsstruktur som tidlegare rådde i området.
- Bygningar langs riks- og fylkesvegane skal lokalisert i tilknytning til eksisterande avkøyrslar, eller ved etablering av nye felles løysingar.
- Tiltak som fell inn under hamne- og farvasslova krev løyve frå hamnemynde i tillegg til plan- og bygningslova og ev. anna lovverk. Tiltak i sjø skal godkjennast av så vel kommunen som Karmsund Havnevesen, Kystverket og/eller Fiskeridirektoratet.
- For areal til sjøen som er sett av til næringsføremål bør lokalisering av sjøretta næring prioriterast, slik at ein kan nytta seg av tilkomsten til sjøen.

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl. § 11-7, nr. 1)

3.1 GENERELLE FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE

3.1.1	Kommunen skal krevja støysonkartlegging i områder med risiko for støyplager, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).
3.1.2	Kommunen skal krevja at det utarbeidast reguleringsplan for tiltak som vil hamna i rød eller gul støyzone i ein støysonkartlegging eller krevja at nye byggjeområde vert plassert slik at dei ikkje kjem i konflikt med områder som kan generera støy, som vegar eller områder med utstrakt, varig anleggsverksemd, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).
3.1.3	Dei områder der ROS-analysen i kommuneplanen viser forhold som kan medføra auka risiko og sårbarheit og som er viste i rød eller gul sone i ROS-matrisa, skal utgreiast særskilt gjennom reguleringsplan med omsyn til risikoreduserande tiltak før utbygging, jf. pbl. § 11-9, nr. 8).
3.1.4	I reguleringsplan for byggjeområder skal det setjast rekkjefølgjekrav om godkjent sløkkjevatnforsyning og slike anlegg skal etablerast saman med tekniske anlegg, (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).
3.1.5	Føremålsgrensa for O_21 og BFK_2 er byggjegrense, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

RETNINGSLINER

- For områder der det ikkje vert stilt krav til reguleringsplan t.d. utbygging i allereie utbygde byggjeområder eller i LNF-område med føresegner om spreidd bustadbygging skal tiltaka vurderast med risikoomsyn før tiltak kan godkjennast. Dersom risiko og sårbarheit vurderast å vera stor skal det stillast krav om reguleringsplan med krav om oppfølging av risikoreduserande tiltak.

3.2 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I NYE BYGGJEOMRÅDA

3.2.1	Det skal stillast rekkjefølgjekrav om at leikeplassar skal vera ferdig opparbeidd og utbygde saman med de tekniske anlegga eller før første bueining vert teken i bruk (jf. pbl. § 11-9, nr. 4).
3.2.2	For byggjeområde for bustader skal det setjast av min. 50 m² pr. einebustad og 25 m² per brukseining i konsentrert busetnad til felles grøntområde og minst 5 daa friareal ikkje meir enn 200 m. frå bustaden. Av dette skal det setjast av min. 200 m² nærleikeplass for kvar 20. brukseining ikkje meir enn 50 m. frå kvar brukseining, og ein større kvartalsleikeplass pr. 50. brukseining innan 150 m. frå kvar brukseining. Mindre byggjefelt skal ha min. ein nærleikeplass (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.2.3	Leikeplassar skal opparbeidast som fellesareal og vera tilrettelagt for aktivitetar som også vedkjem ungdom og vaksne med variert leikeutstyr, sitteplassar og leveggar (jf. pbl. § 11-10, nr 2 og 3).
3.2.4	Leikeplassane skal vera universelt utforma slik at alle brukargrupper skal kunne bruka området. Desse areala skal vera sikra mot ureining, støy, trafikkfare og annan helsefare (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.2.5	Areal brattare enn 1:3, areal smalare enn 10 meter, areal med støynivå over 55 dB(A), fareområde og areal sett av til parkering og køyreveg skal ikkje reknast med som leikeareal (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.2.6	Det skal i reguleringsplanen vera spesifisert kva utstyr leikeplassane skal ha (f.eks. sandkasse, klatrestativ, husker, ballbaner, m.v.). Leikeplassutstyr skal vera godkjende for sitt føremål og montert/sett opp av fagkyndig (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
3.2.7	Tilkomst til leikeplassar og uteopphaldsareal for allmenn bruk skal vera universelt utforma og vera lyssett (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.2.8	Føremålsgrensa for B_1, B_19, B_22, B_33 og B_45 er byggjegrense, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.3 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER

3.3.1	Det vert tillete inntil 30% bygd areal, BYA, inkludert 2 biloppstillingsplassar/garasje og uthus (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.3.2	Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningar og garasje/uthus skal vera underordna hovudbygget når det gjeld storleik, møne- og gesimshøgð (jf. pbl. § 11-9, nr 5 og 6).
3.3.3	For eksisterande bustadområde kan ikkje leikeareala omdisponerast utan at det vert tilrettelagt for nye, fullgode alternativ til erstatningsareal (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

3.4 FØRESEGNER KNYTT TIL NYE BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER

3.4.1	Det vert tillete inntil 30% bygd areal, BYA, inkl. garasje og anneks/uthus (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.4.2	Garasje skal vera underordna hovudbygningen når det gjeld storleik, møne- og gesimshøgð (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.4.3	Fritidsbustadar med tilhøyrande bygningar skal gjevast ein dempa og harmonisk material- og fargebruk (jf. pbl. § 11-9, nr. 6).
3.4.4	Føremålsgrensa for H_2 og H_7 utgjer byggjegrense langs sjøen, (jf. pbl 11-9, nr.5).

3.5 FØRESEGNER OM BYGGING AV FRITIDSBUSTADER I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER

3.5.1	Det kan byggjast maks. ein brukseining pr. fritidseigedom (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.5.2	Det kan byggjast eitt anneks/uthus med maks. 25 m² BRA (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.5.3	Ved utviding/tilbygg av eksisterande fritidsbustad som ligg nærare sjøen enn 25 m, skal tiltaket vera ei mindre vesentleg utviding og ikkje overskride 50 m² BRA (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

RETNINGSLINER

- Kommunen kan godkjenne bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad etter pbl. § 20-1, d, der bygningen sin standard og romløysing tilfredsstiller krava til heilårsbustadar. Eigedomen må ha ein tilfredsstillande vassforsyning, avløp, køyrevegtilkomst og akseptable trafikk sikre forhold (jf. pbl. § 11-9, nr. 3). (endra frå føresegn til retningsline)

3.6 FØRESEGNER OM NAUST OG BRYGGJER

3.6.1	Ved bygging av naust skal tradisjonell byggjeskikk i området takast omsyn til ved volum, utforming, fargeval og materialbruk. Vindauga skal vera høgare enn dei er breie, og balkongar eller annan ytre staffasje vert ikkje tillete, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
3.6.2	Det kan oppførast naust på opp til 40 m² BYA, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
3.6.3	Nye nausttomter kan maksimalt ha 8 m strandline,(jf. pbl. §11-9, nr. 5).
3.6.4	Mønehøgð kan vera inntil 5 m. frå normalt høgvatn eller terrengnivå, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
3.6.5	Naust skal oppførast med saltak med vinkel på mellom 35 – 45 grader, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
3.6.6	Fargevalet skal vera tradisjonelt og tilpassa omgjevnadane, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6).
3.6.7	Maks. vindaugeareal er 3 % av bygningen sitt BYA, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
3.6.8	Gjerde/levegg eller stengsel er ikkje tillete, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
3.6.9	Det kan leggjast til rette for mindre toalettrom i naust, føreset godkjent utsleppsløye, (jf. pbl. 11-9, nr. 5).
3.6.10	Naust vert ikkje tillete innreia eller nytta som heilårsbustad/fritidsbustad, med unntak for mindre toalettrom, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2).
3.6.11	Ved bygging av fleire naust i rekke, skal det leggjast vekt på tilpassing til kvarandre med omsyn til storleik, terrengtilpassing, takutforming og farge. Det må tilstrevast og skape eit levande og variert bygningsmiljø, (jf. pbl. § 11-10, nr. 2). Kommunen kan krevja at det vert utarbeidd reguleringsplan, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).
3.6.12	Det skal vera mogleg for allmenta å ferdast framfør eller bak, samt mellom naust/naustgrupper, (jf. pbl. § 11-10, nr. 3).

3.6.13 Bryggjer skal ha god terrengtilpassing og utformast slik at dei ikkje verkar dominerande eller til hinder for ferdsel. Bryggjer, båtfeste og andre varige konstruksjonar og anlegg skal ta omsyn til allmenn ferdsel og utformast nøkternt. Bryggjefront skal utførast i tre, stein og/eller betong. Maks. lengde på kaifront pr. tomt er 8 meter. (Jf. pbl. § 11-10, nr. 2) 3.6.14 I naustområde, med reguleringsplankrav, der veg skal framførast skal det vere minimum ein biloppstillingsplass pr. naust,(jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 3.6.15 Til byggjeområder for naust kan det tillatast fellesanlegg på land og i sjø,(jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 3.6.16 I naustområde kan det etablerast båtopptrekk (jf. pbl. § 11-9, nr.5) 3.6.17 I sjøareal merka småbåthamn utafor byggjeområde for naust, kan det tillatast mindre kaier og bryggjer for å sikra tilflot, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). For nye, ubygdde naustområder skal det opparbeidast fellesanlegg i sjø. For allereie utbygde naustområder kan det tillatast flytebryggje og/eller kai for å sikre tilkomst til sjøen frå eksisterande naust på opp til 10 m², med ein maks breidde på 2 m., (jf. pbl. § 11-11, nr. 4). 3.6.18 Ved etablering av fem eller fleire naust i nye naustområde skal nausta plasserast i klynger, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6). Det skal vera god tilkomst for allmenta mellom naustgruppene, (jf. pbl. § 11-10, nr. 3).

RETNINGSLINER

- I byggjeområde for naust med tilhøyrande sjøareal skal ein i så stor utstrekning som mogleg søka samla tiltaka i fellesanlegg så vel på land som i sjø slik at dei samla utbygde areala i strandsona vert avgrensa.

3.7 FØRESEGNER OM FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

3.7.1 I område avsett til fritids- og turistformål skal alle nye tiltak og bygningsmessige endringar, fortetting eller utviding skje gjennom godkjent reguleringsplan, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1). 3.7.2 Det skal stillast krav i reguleringsplan om tilfredsstillande sløkkevatn til alle einingar og branngate for utrykkingskøyretøy. Tilfredsstillande sløkkevatn er mellom anna brannkum, brannhydrant og brannpostar. (jf. pbl. § 11-9, nr. 8). 3.7.3 Med omsyn til brannkrav skal det vera 8 m. byggjegrense mellom campingvogner som står som faste installasjonar, som ikkje kan flyttast ved brann.(jf. pbl. §11-9, nr 5)
--

3.7.4 Jordlova § 1 og § 12 skal vera gjeldande der fritids- og turistverksemda er del av ein landbrukseigedom. 3.7.5 Ved utviding av eksisterande, og ved etablering av nye campingplassar, skal det setjast av minst 10 m² nærleikeplass pr. campingeining, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 3.7.6 Tretelt/fortelt og terrasse kan samla utgjera maks. 30 m² BYA, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 3.7.7 Tretelt/fortelt skal ha ei utføring tilpassa campingvogna, og vera konstruert slik at det enkelt kan monterast og flyttast. Det kan ikkje installerast vatn eller avløp i tretelt. (Jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 3.7.8 Byggjegrense til sjø for nye campingplassar er 25 m, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 3.7.9 Det kan tilretteleggast for fellesanlegg på land og i sjø, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 3.7.10 Det vert ikkje tillete einskilde kaier og bryggjer på campingplassar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5). 3.7.11 FT_1 og FT_2 er avgrensa i plankartet slik at føremålsgrensa utgjer byggjegrense, (jf. pbl § 11-9, nr. 5). 3.7.12 Føremålsgrensa for FT_6 utgjer byggjegrense langs sjøen, (jf. pbl 11-9, nr.5).
--

3.8 NÆRING/INDUSTRI

3.8.1 Det vert stilt krav om reguleringsplan for alle nye tiltak,(jf. pbl. § 11-9, nr. 1). 3.8.2 Kommunen kan etter ei konkret vurdering unnta mindre tiltak og mindre vesentlege utvidingar frå kravet om reguleringsplan, (jf. pbl. § 11-10, nr. 1). 3.8.3 For byggjeområde N_6 Tjernagel skal det utarbeidast detaljert reguleringsplan som viser omsynssoner for kulturminner, (jf. pbl § 11-9, nr. 7). 3.8.4 Føremålsgrense for N_2 og N_22, Mølstrevåg, er byggjegrense til sjø, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

RETNINGSLINER

- Kommunen skal i vurderinga av dispensasjonssøknad om å frågå krav til reguleringsplan vurdera tiltaka med utgangspunkt i å sikra samfunnsinteresser som krav til teknisk infrastruktur, tilkomst, grøntområde, biologisk mangfald, landskapstrekk, kulturminner, landbruksareala m.v. (jf. pbl. § 11-9, nr. 1) Dersom det seinare vert aktuelt å etablere fleire tiltak i det same byggjeområdet skal kommunen vurdera krav om reguleringsplan før fleire løyver vert gjeve.

3.9 OMRÅDE FOR STEINBROT OG MASSEUTTAK

- 3.9.1

I område som er sett av til masseuttak kan ikkje søknadspliktige tiltak setjast i verk før området inngår i reguleringsplan. Det gjeld for nye og for utviding av eksisterande uttaksområde, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1). Plankrav gjeld ikkje for opptak av skjelsand på SKJ_1 Smørsund-Hillersvåg.
- 3.9.2

Alle uttak av mineralske førekomstar er underlagt mineralloven sine krav om godkjent driftsplan. Kommunen vil likevel vurdere driftsplanen for masseuttak før reguleringsplanen vert vedteke, (jf. pbl § 11-9, nr. 8).
- 3.9.3

Kommunen skal krevja ei eiga konsekvensutgreiing før handsaming og godkjenning av nye tiltak, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8). Kravet gjeld ikkje for opptak av skjelsand på SKJ_1 Smørsund-Hillersvåg.
- 3.9.4

Reguleringsplanen skal gje føresegner om omfang, uttaksretning, ev. etappevis drift, deponi, samt avslutning/revegetering av masseuttaket, (jf. pbl. § 11-9, nr 8).
- 3.9.5

Det skal i reguleringsplan synast varigheit, plassering av lagringsmassar, endeleg terrengformasjon etter uttaksslutt – med fristar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).
- 3.9.6

Ved regulering av steinbrot M_2 på Einstadbøvoll skal dei landskapsmessige konsekvensane særskilt utgreiast. Det skal i reguleringsplanen stillast rekkjefølgjekrav om opparbeiding av g/s-veg på fylkesvegen for å sikre mjuke trafikkantar, (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8).

RETNINGSLINER

- Lov om erverv og utvinning av mineralske ressursar (mineralloven) omfattar så vel staten som grunneigar sine mineralar. Direktoratet for mineralforvaltning har heimel til å krevje driftsplan og føre tilsyn med alle uttak av mineralske førekomstar, inkl. dei som vert drivne utan formelle krav til drifta. Ved regulering av uttak skal kommunen krevja at slik driftsplan også vert vurdert av kommunen før godkjenning av reguleringsplan.
- Alle uttak av mineralske ressursar med eit samla uttak på meir enn 10 000 m³ og eitkvart uttak av naturstein, skal ha driftskonsesjon etter minerallova. Unntatt frå kravet om driftskonsesjon er dei som har ervervskonsesjon med driftsvilkår frå før minerallova trådde i kraft.
- Uttaket av råstoff skal planleggjast slik at det vert minst mogleg innsyn i brotet.
- Reguleringsplanar for råstoffuttak skal vise vurdering i forhold til natur- og kulturverdiar, ytre grense for uttaket, uttaksdjup og mengde, etappar ved større uttak og konsekvensar av uttaket.

- Konsesjonsområde for opptak av skjelsand frå sjøbotn i medhald av kontinentalsokkellova visast som område for råstoffutvinning i arealdelen. Konsesjon for opptak av skjelsand frå sjøbotn i medhald av kontinentalsokkellova kan ikkje gjevas utan at kommunen har gjeve samtykke. Ved opptak av skjelsand frå konsesjonsområda skal konsesjonshavar ha prioritet på det sjøarealet som er naudsynt for opptaket.

3.10 OFFENTLEG FØREMÅL

- 3.10.1

Område som er sett av til offentleg føremål ved Ryvarden fyr O_22 skal konsekvensutgreiast i reguleringsplanarbeidet for å sikre god landskapstilpassing. Vidare skal ein utgreia behovet for fellesanlegg for avlaup og brannsikring, (jf pbl.§§ 11-9 nr. 8).

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(pbl § 11-7, nr. 2)

4.1 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

4.1.1 Kommunen kan krevja at tiltak på trafikknettet tek vare på og legg til rette for god infrastruktur til kollektivtransport, (jf. pbl. § 11-9, nr. 3).

4.2 HAMNAR/SMÅBÅTHAMN

- 4.2.1 Ved planlegging av større og mindre hamnar kan kommunen krevja dokumentasjon på at ankringsområde og farleier ikkje kjem i konflikt med plassering av kablar, røyr og leidningar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
- 4.2.2 Det vert sett krav til reguleringsplan for nye småbåthamnar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).
- 4.2.3 Småbåthamnar skal ha allmenn tilkomst og minst ei gjestebryggje for allment bruk. Det skal minimum anleggast 12 båtplassar samt båtopptrekk og ein biloppstillingsplass pr. 3. båtplass. Det kan anleggast molo og fellesbygning på land for ivaretaking av bod, toalett/dusjrom og felleslokale. (Jf. pbl. § 11-9, nr. 5).
- 4.2.4 Før oppstart av reguleringsplanarbeid for utbygging av Hamn_2 på Tjernagel skal det utarbeidast særskild konsekvensutgreiing for å vurdere konsekvensar og ev. konflikhtar med slikt tiltak, (jf. pbl. § 4-2, andre ledd).
- 4.2.5 For byggjeområde Hamn_2 Tjernagel skal det utarbeidast detaljert reguleringsplan som viser omsynssoner for kulturminner, (jf. pbl § 11-9, nr. 7).

4.3 MILJØ OG ANLEGG

- 4.3.1 Plassering og lokalisering av bygg må vurderast mot terreng/landskap, dominerande vindretning, sol og vegetasjon/lebelte, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6).
- 4.3.2 Areal for energiproduksjon skal utformast slik at anlegga vert minst mogleg synleg sett frå land og sjø, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF
(pbl § 11-7, nr 5)

5.1 FELLES FØRESEGNER

- 5.1.1 Eksisterande utbygde eigedomar i LNF-områda inngår i planen.
- 5.1.2 På eksisterande utbygde eigedomar vert det tillete oppført garasje/uthus og det skal vera underordna hovudbygget i storleik og høgd, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).
- 5.1.3 Nye brukseiningar i LNF-område skal ha minimum 20 m avstand til dyrka mark, (jf. pbl. §11-11, nr. 2).
- 5.1.4 Naudsynte bygningar og anlegg knyta til landbruksverksemd kan førast opp i 100-metersbeltet mot sjø dersom bygning/anlegg vert plassert knytt til eksisterande tunskipnad,(jf. pbl. § 11-11, nr. 4). Ved plasseringa skal det særleg takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser, (jf. pbl. § 1-8).
- 5.1.5 Der det er naudsynt for framføring av kablar og leidningar for teknisk infrastruktur, kan graving inntil 1,5 m djupne i LNF-område i 100-metersbeltet førekoma så lenge inngrepet skjer skånsamt og ikkje medfører sprengingsarbeid, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).

RETNINGSLINER

- Eksisterande utbygde bustad- og fritidsbustadeigedomar i LNF-områda inngår i planen og kommunen kan tillata nye tiltak på desse i samsvar med dei føresegner som følgjer av respektive byggjeområde, jf. punkt 3.1 – 3.5. Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. miljø, landskap, natur, landbruk, kulturminne storleik etc.
- Garasje og uthus kan oppførast på eksisterande utbygde eigedomar i LNF-område og bør vere plasserte i direkte tilknytning til hovudbygg eller tunskipnad. Garasje og uthus skal ikkje plasserast åleine i LNF-område utan andre tilhøyrande bygningar i nærleiken.

5.2 LNF-OMRÅDA DER SPREIDD BUSTADBYGGING ER TILLETE
(pbl § 11-7, nr 5 bokstav b)

- 5.2.1 For dei delar av LNF-områda i planområdet der det er opna for spreidd bustadbygging kan det tal einingar som er vist i arealdelen førast opp i planperioden, jf. liste i vedlegg nr 2a. (jf. pbl. § 11-11, nr. 2). Omfang og lokalisering må vera avklart i høve til alle relevante interesser, som t.d. miljø, landskap, natur, landbruk, kulturminne storleik etc.

5.2.2	<i>Ved oppføring av heilårsbustadar i LNF-område der spreidd bustadbygging er tillete, skal føresegner for byggeområde der det ikkje vert stilt plankrav leggjast til grunn. Kommunen skal såleis vurdere om enkeltvise søknadar med formål bustadbygging kan godkjennast utan plankrav (jf pbl § 11-11 nr. 2).</i>
5.2.3	<i>Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark. Omgrepet byggjast gjeld i denne samanhengen også vegtilkomst. Det må ikkje delast frå tomt nærare driftsbygning i landbruket enn 100 meter. Dette gjeld driftsbygning i tradisjonell drift som kan gje lukt- eller støyplager. Frådeling eller byggjeløyve må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun, ikkje liggja nærare enn 100 m. frå automatisk freda kulturminne og vere i samsvar med Statens vegvesen sin rådeplan for avkøyrrel, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).</i>
5.2.4	<i>Bygningar skal ikkje oppførast nærare sjø eller vassdrag enn 50 m, og næraste eigedomsgrense ved frådeling skal ikkje vera nærare sjø eller vassdrag enn 50 m slik at fri ferdsl vert sikra, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5 og § 1-8, tredje ledd).</i>
5.2.5	<i>Terrenginngrep for vegar og liknande skal utførast på ein skånsam måte, og tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Dominerande vegskjeringar skal så langt som mogleg unngåast. Vegar skal førast fram skånsamt, og terrenginngrep så langt som råd tildekkast med jord, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).</i>
5.2.6	<i>Ved frådeling av nye tomter skal det søkjast å få klare god arrondering og tilstrekkeleg med uteoppghaldsareal, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).</i>
5.2.7	<i>For kvart enkelt område kor det skal byggjast 4 eller fleire bustader samla, skal det utarbeidast reguleringsplan. Planen skal oppfylla dei sama krava som det vert stilt til reguleringsplanarbeidet for utbygging av nye bustadområder, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).</i>

RETNINGSLINER

- Frådeling og bygging skal skje på landbruket sine premissar og vera i minst mogleg grad til ulempe for landbruket. I tillegg føreset ein at bygging ikkje kjem i konflikt med viktige kulturlandskapsomsyn.
- Kulturvernmynde bør kontaktast før vedtak om nye tiltak i LNF-område der spreidd bustadbygging er tillete for å avklare om området har potensial for kulturminnefunn.
- Oppføring av nye tiltak skal i hovudsak skje i nærleiken av eksisterande bustadar.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (pbl § 11-7, nr 6)

6.1 FELLES FØRESEGNER

6.1.1	<i>Det er byggjeforbod i LNF-område inntil 100 m. frå strandlina langs Vigdarvatnet, 50 m. til vatn som er frå 2 km² og 10 m for vatn under 2 km², (jf. pbl. § 11-11, nr.5).</i>
6.1.2	<i>I 100-metersbeltet langs sjøen skal allmennyttige interesser, som mellom anna båtopptrekk, utgjera særleg grunn for vurdering av tiltak, (jf. pbl. § 11-11, nr. 4).</i>
6.1.3	<i>Terrassar knytt til fritidsbustad eller heilårsbustad, innanfor 100-metersbeltet langs sjøen, kan utvidast med opp til 25 m² BYA. Tiltaket bør plasserast bort frå sjøen. (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).</i>
6.1.4	<i>På utbygde eigedomar i LNF-område i 100-metersbeltet langs sjøen kan det førast opp eitt uthus på opp til 15 m², plassert bort frå sjøen i høve til hovudbygning, (jf. pbl. § 11-11, nr. 2).</i>
6.1.5	<i>Akvakulturområda (A) omfattar godkjente lokalitetar for fiske-, skaldyr- og skjeloppdrett. Områda omfattar areal for oppankrings- og fortøyingsanlegg over sjøoverflata og ferdselsforbodssone. Lokaliseringa av oppdrettsanlegg bør ikkje skje nær badeplassar og tett opp til heilårs- og fritidsbustader. (jf. pbl. § 11-11, nr. 3).</i>
6.1.6	<i>Fiske-, ferdsl-, natur-, friluft- og akvakulturområde (FFNFA) er fleirbruksområde der tiltak må omsøkjast etter plan- og bygningslova og/eller særlov, (jf. 11-11, nr. 3).</i>
6.1.7	<i>FFNFA-område omfattar område for oppankrings- og fortøyingsanlegg til oppdrettsanlegg, under sjøoverflata, og forbodssone for fiske, (11-11, nr. 3).</i>
6.1.8	<i>I fiskeområde (Kast / Låssetjing / Gyte / Oppvekstområde / Trålfelt) går fiske framfor annan bruk av området. Fiske skal såleis ikkje vike for andre fartøy enn dei som det er unntak for i sjøvegsreglane, (jf. pbl. §11-11, nr. 6).</i>

RETNINGSLINER

- Tiltak med nye og varige inngrep på sjøbotnen skal sendast til Hordaland fylkeskommune som koordinerer høyring ved Bergens Sjøefartsmuseum for vurdering i høve til kulturminne under vatn.
- Ved etablering av oppdrettsanlegg skal det leggast vekt på god estetisk utforming, både i forhold til anlegget i seg sjølv og i forhold til omgjevnaden. Tal på blaser skal vera så lågt som mogleg, og blåsene skal gjevast ein mest mogleg einsarta utforming.

7 OMSYNSSONER

pbl. § 11-8

RETNINGSLINER

- Ved tiltak/utbygging i område som ligg i ei omsynssone i kommuneplanen, skal det gjerast spesiell vurdering av dei forhold som gjeld for omsyna, før det vert gjeve dele-/byggjeløyve.

7.1 FØRESEGNER FOR OMSYNSSONE FOR SIKRINGS- OG FARESONE
(pbl. § 11-8, a)

7.1.1	<i>Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for fare- og sikringsmomenta som visast i plankartet, (jf. pbl. § 11-8, a).</i>
7.1.2	<i>Det skal ikkje tillatast tiltak som ureinar drikkevatn, (jf. pbl. § 11-8, a).</i>
7.1.3	<i>Kommunen kan krevja støysonerkartlegging ved vurdering av reguleringsplanar, der tiltak kjem i konflikt med støyrelatert verksemd, (jf. pbl. § 11-8, a).</i>

RETNINGSLINER

- Ved vurdering av planarbeid eller enkelttiltak skal nasjonale, regionale og lokale rapportar for fare- og aktsemdskart for ras- og skredfare, steinsprang, vind, kvikkleire, flaumfare m.v. brukast i handsaminga for å avklare evt. faremoment.
- Ved reguleringsplanarbeid eller enkelttiltak skal kriteria for maksimalt støynivå i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging leggjast til grunn.

7.2 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR LANDBRUK
(pbl. § 11-8, c)

- Området er LNF-område utan føresegner om spreidd utbygging. Tiltak som er til skade eller hinder for landbruksinteresser skal ikkje tillatast. Særleg skal ein søkja å unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller undergrev driftsgrunnlaget på det enkelte gardsbruk.
- Omsynet til jord- og skogsbruksinteresser skal særleg vektleggast, og eksisterande busetnad på gardane skal sikrast vidare utvikling.
- I avvente på landbruksplan skal kommunen si kartlegging av arealressursane og kjerneområde for landbruk leggjast til grunn ved sakshandsaming av alle tiltak i LNF-område der landbruksinteresser kan verta råka (jf. arealressurskart).

7.5 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR BEVARING AV NATURMILJØ
(pbl. § 11-8, c)

- Områda er LNF-områder utan føresegner om spreidd utbygging. Tiltak som er til skade eller hinder for naturverninteresser skal ikkje tillatast.
- Ved tiltak innanfor denne sona skal omsynet til bevaring av naturmiljøet stå særskilt i fokus. Tiltak som øydelegg eller undergrev naturmiljøet skal i utgangspunktet ikkje tillatast med mindre tungvegande omsyn tilseier det.
- Kommunen si kartlegging av biologisk mangfald og viktige viltområder skal leggjast til grunn ved sakshandsaming (jf. *Viltet i Sveio*, MVA-rapport 2007 og *Naturtypar i Sveio*, MVA-rapport 2009).
- På alle holmar og mindre øyar skal natur- og friluftssinteresser vege særleg tungt. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

7.6 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR FRILUFTSLIV
(pbl. § 11-8, c)

- Områda er LNF-områder utan føresegner om spreidd utbygging. Tiltak som er til skade eller hinder for friluftslivsinteressene skal ikkje tillatast.
- Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til friluftsliv særleg vektleggast. Tiltak som undergrev friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast, med mindre tungtvegande omsyn tilseier det.
- På alle holmar og mindre øyar skal natur- og friluftssinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

7.7 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONER FOR BEVARING AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ
(pbl. § 11-8, c)

- Ved tiltak innafor denne sona skal omsynet til bevaring av kulturmiljø og kulturminner, så vel automatisk freda som moderne kulturminne, særleg vektleggast. Tiltak som øydelegg kulturmiljøet eller som undergrev dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast, med mindre tungtvegande omsyn tilseier det.
- Eksisterande kulturminner skal i den grad det er mogleg ikkje fjernast eller øydeleggjast.
- I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftskvalitetar, skal det ikkje opnast opp for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.

8 RETNINGSLINER FOR DISPENSASJONAR

- Ved vurdering av dispensasjonar skal det særleg vektleggast om tiltaket gjeld restaurering, tilbakeføring eller gjenreising av tiltak eller bygning som representerar historisk og lokal byggeskikk.
- Ved vurdering av arealbehov og utnyttingsgrad i byggjeområder skal ein taka omsyn til behov, karakter, byggeskikk og estetikk på staden.
- Når det gjeld tiltak i strandsona bør tilbygg plasserast bort i frå strandsona, der dette ikkje medfører omfattande terrenginngrep, og maksimalt utgjera 50% utviding av eksisterande bygning sitt BYA. Ved vurderinga av tilbygg må det takast særskilt omsyn til storleiken på kringliggande bygningar.

9 VEDLEGG:

Vedlegg 1b. Oversikt over reguleringsplanar som fortsett skal gjelda i ny kommuneplan.

Vedlegg 2b. Oversikt over alle LNF-områder med føresegner om spreidd bustadbygging og tal på nye einingar som får byggjast i planperioden.

Vedlegg 3 Oversikt over byggjegrense til sjøen for godkjente reguleringsplanar.

Vedlegg 4a. Støyvarselkart for nordre del av Sveio kommune

Vedlegg 4b. Støyvarselkart for søre del av Sveio kommune

Vedlegg 1b. Oversikt over dei reguleringsplanar som fortsett gjeld i kommuneplanen.

PLAN-ID	PLANNAMN	IKRAFT	MERKNAD
1973001	Bustadfelt Fjellstad – gnr. 40	09.02.1973	Bustader – utbygt
1973002	Bustadfelt Tabor Nedre – gnr. 121	04.12.1973	Bustader – utbygt
1973003	Bustad Valevåg Hageby – gnr. 8 og 9	04.12.1973	Bustader – utbygt
1975001	Bustadfelt Tabor Øvre – gnr. 121	07.05.1975	Bustader – utbygt
1975002	Bustad felt Gramshaug/Treshaugane - gnr. 4/5	12.05.1975	Bustader – utbygt
1977001	Hyttefelt Haukås – gnr. 96	30.06.1977	Disposisjonsplan
1978001	Industriområde Sveiåsen I m/endring 04.05.1983	20.12.1978	Industri
1979001	Bustadfelt Stølen m/endring 16.12.1996 – gnr. 36	09.02.1979	Bustadfelt
1979002	Hyttefelt Eidsvåg gnr. 3 bnr. 5	16.05.1979	Strandplan hyttefelt
1979003	Bustader del av gnr 40 bnr. 8	16.06.1979	Utbygt
1979004	Industriområde Hanaleite m/endring 27.01.1984	28.06.1979	Industri
1979005	Bustadfelt Hjartåsen – gnr. 121	25.07.1979	Bustadfelt
1980001	Frionråde Selsåsvika – gnr. 110	30.12.1980	Frionråde
1982002	Industriområde Sveiåsen II – gnr. 40	04.10.1982	Industri
1983002	Bustadfelt Tørresplasser m/ endring 09.05.2000	07.06.1983	Bustadfelt
1984001	Bustadfelt Solheim – gnr. 119 bnr. 1, 2	26.04.1984	Bustadfelt - utbygt
1984002	Bustadfelt Sveiåsen – gnr. 40	26.04.1984	Bustadfelt - utbygt
1984003	Hyttefelt Tjernagel gnr. 48 bnr. 16	24.05.1984	Hyttefelt - utbygt
1986001	Bustadfelt del av gnr. 40 bnr. 9	19.02.1986	Bustadfelt
1986002	Del av Mølstrevåg – gnr. 61	19.02.1986	Industri
1986003	Melkeneset del av gnr. 40 bnr. 6 m.fl.	19.02.1986	
1990001	Hyttefelt Brattestø – endra – gnr. 114 bnr, 1, 4	12.02.1990	Hyttefelt
1990002	Naustområder Brattestø – gnr. 114	02.04.1990	Naustområde
1994001	Trekantsambandet	07.11.1994	Veg E 39
1994002	Sveiåsen bustadfelt – gnr. 40	07.11.1994	Bustadfelt
1995001	Førde sentrum – eldrebustader gnr. 121	06.02.1995	Eldrebustader
1996001	Hyttefelt Litlanes – gnr. 3 bnr. 2	16.12.1996	Hyttefelt
1997001	Båthamn gnr. 121 bnr. 9	22.09.1997	Båthamn
1997002	Bustadområde – gnr. 40 bnr. 7	08.12.1997	Bustadfelt
1998001	Tveit – gnr. 104 bnr. 12	28.09.1998	Hyttetomt
1998002	Hyttefelt Eidsvåg – gnr. 3 bnr. 1	26.10.1998	Hyttefelt
1998003	Hyttefelt Økland gnr. 36 bnr. 17	26.10.1998	Hyttefelt – utbygt
1998004	Golfbane byggesteg 1 – gnr. 4 m. fl	07.12.1998	
1999001	Hytter Vestvik – gnr. 31 bnr. 32	15.02.1999	Hytte/rorbuer - utbygt
1999002	Småhus Bua - gnr. 52 bnr. 57	27.09.1999	
1999003	Bustadfelt Pederstunet – gnr. 40	11.11.1999	Bustader - utbygt
2000001	Naustområde – gnr. 83 bnr. 86	31.01.2000	Naustområde
2000002	Valen – gnr. 9 bnr. 2	20.05.2000	
2000004	Hyttefelt Tveit – gnr. 104 bnr. 6	05.06.2000	
2000006	Førde sentrum – bustader gnr. 121 bnr. 14	21.06.2000	Bustader – 5 tomter
2000007	Bustadfelt – gnr. 40 bnr. 10	23.10.2000	
2001001	Bustader - del av gnr. 40 bnr. 9	29.01.2001	
2001003	Økland – gnr. 36 bnr. 23 - hytter	26.02.2001	
2001004	Hyttefelt - gnr. 82 bnr. 14 m.fl	26.02.2001	
2001005	Hytter – gnr. 82 bnr. 46	20.08.2001	
2001006	Bustadfelt - Gramshaug gnr. 4 bnr. 3	17.09.2001	
2001007	Hytter – gnr. 82 bnr. 33	17.09.2001	

2001008	Fagerland – gnr.30 bnr.2, 3	17.12.2001	
2001009	Rophus (Paradis) – gnr. 72 bnr.4	17.12.2001	
2001010	Hytter- Kvalvåg – gnr. 82 bnr. 31	17.12.2001	
2002001	Våga gnr. 82 bnr. 75 m.fl.	04.12.2002	
2002002	Hytter – Røyknes gnr. 111 bnr. 1	09.12.2002	
2002003	Hytter – Tjernagel gnr 49 og 50	09.12.2002	
2002005	Hyttefelt – Liereid gnr. 29 bnr. 17 m.fl.	09.12.2002	
2003001	Bustader – del av gnr. 40 bnr. 8	31.03.2003	
2003002	Steinbrot – Einstadbøvoll gnr. 7 bnr. 1, 4	05.05.2003	
2003003	Hyttefelt – Sletto gnr. 56 bnr.17	05.05.2003	
2004001	Hytter – Åsbu gnr. 47 bnr.12	12.01.2004	
2004002	Bustadfelt – Sveiåsen	09.02.2004	
2004003	Valevåg – gnr. 8 bnr. 16 m.fl.	29.03.2004	
2004004	Bustad/rorbu – Buavåg gnr. 52 bnr. 37	29.02.2004	
2004006	Bustadfelt – Rophus gnr. 72 bnr. 4	01.12.2004	
2004007	Kvalvåg – gnr. 82 bnr. 15	13.12.2004	
2005001	Hytter – Kvalvåg gnr. 83 bnr. 141	09.05.2005	
2005002	Hytter – Flatnes gnr. 122 bnr. 2	09.05.2005	
2005003	Vestvik – gnr. 32 bnr. 7 m.fl.	19.09.2005	
2005004	Hytter – Eidsvåg gnr. 3 bnr. 19	19.09.2005	
2005005	Hytter/rorbuer – gnr. 4 bnr. 15	07.11.2005	
2005006	Bustader – Våga gnr. 83 bnr. 105	07.11.2005	
2005007	Golfbane byggjesteget 2 – Sveio gnr 93	07.11.2005	
2005008	Hytter – Flatnes gnr. 122 bnr. 3	12.12.2005	
2006001	Hyttefelt – Bua gnr. 52 bnr.2	06.02.2006	
2006002	Bustader – Lyngstadtunet gnr. 40 bnr. 68	06.03.2006	
2006003	Kvalvåg – gnr. 82 bnr. 54, 198	19.06.2006	
2006005	Hytter – Erve gnr. 107 bnr. 3	18.09.2006	
2006006	Sveio – gnr. 40 bnr. 106	06.11.2006	
2006007	Bustader - B13 gnr. 72 bnr. 4	13.11.2006	
2006008	Valevåg – gnr. 9 bnr. 1 m.fl.	18.12.2006	
2006009	Kjekse – gnr.7 bnr. 4	18.12.2006	
2006010	Bustad – Rophus (utviding) gnr. 72 bnr. 2, 10	18.12.2006	
2007002	Bustadfelt – Ekrene Øst gnr. 72 bnr. 1	26.03.2007	
2007003	Bustader – Våga gnr. 83 bnr. 2	07.05.2007	
2007004	Kvalvågnes – gnr. 82 bnr. 35, 195	18.06.2007	
2007005	Naustplan – Vikjo (Liereid) gnr. 29 bnr. 1	19.06.2007	
2007006	Hyttefelt – Espenes gnr. 116 bnr. 1	08.10.2007	
2007007	Viksefjorden Brygge – gnr. 72 bnr. 1	08.10.2007	
2007008	Sveiåsen nord – gnr. 40	07.12.2007	
2007009	Valevåg Båtservice – gnr. 10 bnr. 39, 48	17.12.2007	
2007010	Kommunedelplan for Førde	03.12.2007	KOMMUNEDEL-PLAN
2008001	Fiskeoppdrett - Fjon gnr. 80 bnr. 3	11.02.2008	
2008002	Ekrene næringspark – gnr. 72 bnr.66	05.05.2008	
2008004	Ropus – gnr. 72 bnr. 160	20.10.2008	Konsentrert utbygging
2008005	Førde - gnr. 121 bnr. 3 - bustader	03.11.2008	Utviding Tabor Øvre
2008006	Golfbanen – gnr. 40 bnr. 224 og gnr. 92 bnr. 15	03.11.2008	Ny drivingrange
2008007	Kvalvåg – gnr. 82 bnr. 36	12.11.2008	Hytter – mindre endring
2009001	Øvre Sletto – bnr. 56	16.02.2009	Hyttefelt
2009002	Hansabakken – gnr. 40 bnr. 8	12.10.2009	Endring, erstattar 2008003
2009003	Hytte- og bustadfelt Haugaland golfbane – gnr. 41 bnr. 52 og 60	15.12.2009	Hytte- og bustadfelt, erstattar 2007001

2010001	Eidsvåg - gnr. 3 bnr. 5	04.10.2010	Naust og rorbuer, endring, erstattar 2000003
2010002	Viksevika gnr. 69	04.10.2010	Hyttefelt og småbåthamn, erstattar 2000005
2010003	Kommunedelplan for Sveio sentrum	04.10.2010	Erstattar reguleringsplan
2010004	Gnr. 82 bnr. 8 Kvalvågnes	01.11.2010	Hyttefelt, erstattar 2006004
2010005	Liereid hyttefelt – gnr. 29 bnr. 17 m. fl.	13.12.2010	Endring/utviding, erstattar 2005005
2010006	Våga bustadfelt – gnr. 83 bnr. 2 m.fl.	07.12.2010	Endring/utviding, erstattar 2007003
2011001	Kvalvågnes – hytteområde gnr. 82 bnr. 31 m. fl.	21.02.2011	Endring, erstattar 2001010
2011002	Høgdebasseng – Rossafjellet gnr. 41 bnr. 29 m. fl.	21.02.2011	Høgdebasseng
2011003	Valensenteret gnr. 8 bnr. 3 m. fl.	21.02.2011	Konsert- og aktivitetssenter
2011004	Fagerland/Vestvik – Naustområde gnr. 30 bnr. 3	21.02.2011	Naustområde, utviding av Fagerland
2011005	Hytteområde – Oldervik gnr. 82 bnr. 1 m. fl.	21.02.2011	Hytteområde
2011006	Steinbrot Einstadbøvoll – bnr. 7 bnr. 1 og 4	28.03.2011	Utviding av eks. steinbrot

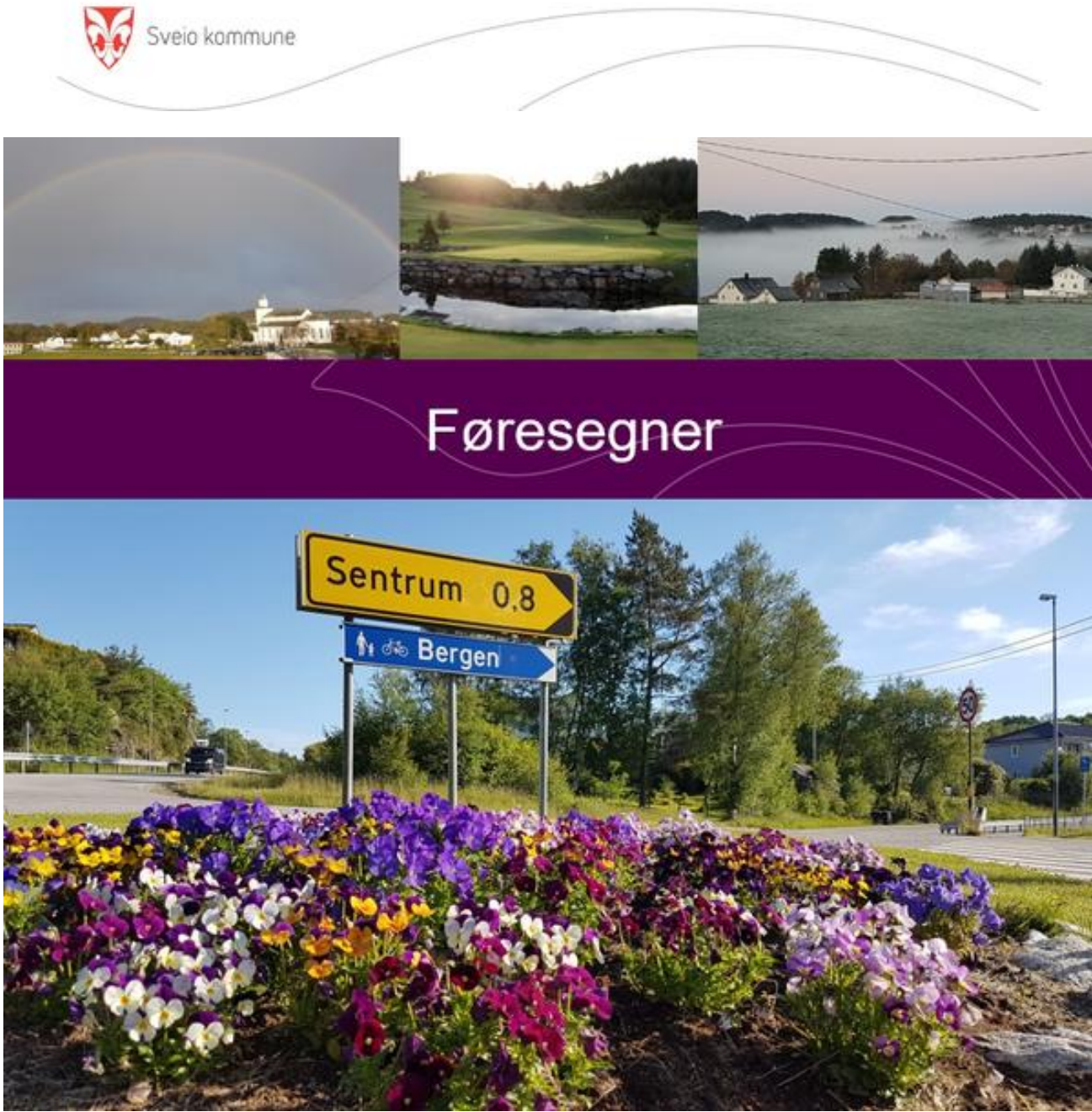
Vedlegg 2b. Tal på einingar som kan førast opp i dei ulike LNF-områda med føresegner om spreidd bustadbygging

OMRÅDE	STAD	TAL NYE BUSTADER
SB-1	Tittelsnes	6
SB-2	Valevåg	12
SB-4	Valestrand/Haugland	2
SB-5	Straumøy	6
SB-6	Liereid	3
SB-7	Bjørge	2
SB-8	Lia	4
SB-9	Økland	12
SB-10	Langhammar	4
SB-11	Vestvik	6
SB-12	Fagerland	4
SB-13	Rød	5
SB-15	Haukås	12
SB-16	Framnes	2
SB-17	Oa	2
SB-18	Hovda	2
SB-19	Flatnes	2
SB-20	Eilerås	2
SB-21	Tveitaskog	2
SB-22	Dyngjø	2
SB-23	Apeland	2
SB-24	Lid	10
SB-26	Bjelland	6
SB-27	Tjernagel	8
SB-28	Åsbu	2
SB-29	Emberland	2
SB-30	Kinn	4
SB-31	Lokna	4
SB-32	Buavåg	6
SB-33	Hovda	4
SB-34	Lauvåg	2
SB-35	Nordskog	2
SB-36	Eltravåg	6
SB-37	Skiftestad	2
SB-38	Rossehaug	2
SB-39	Nygård	2
SB-40	Kvernaneset	4
SB-41	Tveit	4
SB-43	Lindøy	2
SB-44	Vikse	6
SB-45	Skålaskog	4
SB-46	Mølstre, Pøyla	6
SB-47	Mølstrevåg	4
SB-48	Vandaskog	2
SB-49	Lyngholm	8
SB-50	Lyngholm	4
SB-51	Botsvik	2
SB-52	Kvalvågnes	2

Vedlegg 3. Oversikt over reguleringsplanar som forsett skal ha føremålsgrense som byggjegrense i kommuneplanen for Sveio 2011 - 2023

PlanId for reguleringsplanar i kommuneplan	Føremålsgrensa skal gjelda som byggjegrense langs sjøen	Regulerings planen har byggjegrense i plankartet	Ny byggjegrense for reguleringsplan i kommuneplankartet
1975-002 Gramshaug I og II	X		
1979-002 Eidsvåg, Søre Buvika	X		
1980-001 Selsåsvika			Ingen byggjegrense
1983-002 Tørresplass, Buavåg	X		
1984-003 Tjernagel gnr. 48 bnr. 16	X		
1986-002 Mølstrevåg	X		
1986-003 Melkeneset	X		
1990-001 Brattestø	X		
1990-002 Brattestø, del av gnr. 114 bnr. 1	X		
1996-001 Litlanes, del av gnr. 3 bnr. 2	X		
1997-001 Førde båthamn gnr.121 bnr. 9	X		
1998-001 Tveit gnr. 104 bnr. 12			X
1998-002 Del av Eidsvåg, Nordre Buvika	X		
1998-004 Deler av ytre Økland gnr. 36	X		
1999-001 Del av Vestvik gnr. 32 og del av Vestviksætre gnr. 31	X		
1999-002 Kai i Buavåg, gnr. 52 bnr. 1	X		
2000-001 Vestre Odden, Våga	X		
2000-002 Valevåg, gnr. 9 bnr. 2	X		
2000-004 Tveit vestre, Erve mot Ålfjorden	X		
2001-003 Delar av Økland ytre gnr. 36	X		
2001-004 Kvalvåg gnr. 82 bnr. 14, 56, 60	X		
2001-005 Kvalvågnes gnr. 82 bnr. 46	X		
2001-007 Kvalvågneset gnr. 82 bnr. 33			X
2001-008 Fagerland	X		
2001-009 Rophus del av gnr. 72 bnr. 4, Paradis	X		
2002-001 gnr. 83 bnr. 75, 181, 182	X		
2002-003 del av Tjernagel	X		
2002-004/2005-004 Grunnnavåg	X		
2003-003 Nordbøfeltet gnr. 56 bnr. 17	X		
2004-001 Åsbu gnr. 47 bnr. 12, 15, 16 og 17	X		
2004-003 Valevåg gnr. 8 bnr.16	X		
2004-004 Buavåg	X		
2004-006 Rophus	X		
2004-007 Nordre Kvalvågen gnr. 82 bnr. 15	X		
2005-001 Langanes, Kvalvåg gnr. 82 bnr. 141		X	
2005-003 Del av gnr. 32 bnr. 7, 8, 10 m. fl.	X		
2005-005 Garvika, gnr. 4 bnr. 15 – Ålfjorden Brygge	X		
2005-006 Våga		X	
2005-008 Flatnes del av gnr. 122 bnr. 2 og 3	X	X	
2006-001 Buavåg, del av gnr. 52 bnr. 2 m. fl.	X		
2006-003 Kvalvåg gnr. 82 bnr. 54 og 198	X		
2006-005 Oa, gnr 107 bnr. 3 m. fl	X		
2006-008 Valevåg gnr. 9 bnr.1	X		
2006-009 Kjekse	X		
2007-004 Kvalvågnes gnr. 82 bnr. 35, 195		X	
2007-005 Naustplan for Vikjo, Liereid	X		

2007-006 Espenes hyttefelt	X		
2007-007 Viksefjorden Brygge, del av gnr.72 bnr. 1	X		
2007-009 Valevåg Båtservice, gnr. 10 bnr. 39 og 48	X		
2008-001 Fjon bruk	X		
2008-007 Vågkjeften gnr. 82 bnr. 36 og 216	X		
2009-001 Øvre Sletto	X		
2010-001 Eidsvåg gnr. 3 bnr. 5	X		
2010-002 Viksevik gnr. 69	X		
2010-004 Kvalvågnes, del av gnr. 82 bnr. 8	X		
2010-005 Liereid hyttefelt	X		
2011-001 Kvalvågnes gnr. 82 bnr. 31 m.fl.		X	
2011-004 Vestvikvågen	X		
2011-005 Oldervik gnr. 82 bnr. 1 m .fl.		X	



FØRESEGNER FOR
KOMMUNEDELPLAN FOR SVEIO SENTRUM
2023-2035

Nasjonal planID: 4612_2015902

Vedteke av kommunestyret :



INNHALD FØRESEGNER

DEL 1 INFORMASJON OG BRUKARETTLEIING3

1.1 Heimel og verknad av planen3

1.2 Ordforklaring og definisjonar – utan rettsverknad3

1.3 Tilhøvet mellom ny kommunedelplan og eldre reguleringsplanar.....4

DEL 2 FØRESEGNER.....5

2.1 Føremål med planen5

2.2 Reguleringsplanar som skal gjelda5

2.3 Generelle føresegner6

2.3.1. Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)6

2.3.2. Unntak frå plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1).....7

2.3.3. Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr. 2)8

2.3.4. Vatn- og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3).....8

2.3.5. Overvasshandtering og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 3)8

2.3.6. Energisparing og -effektivitet (pbl. § 11-9 nr. 3).....9

2.3.7. Rekkjefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)9

2.3.8. Utbyggingsrekkjefølgje (pbl. § 11-9 nr. 4 og 8).....9

2.3.9. Byggjegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5).....10

2.3.10. Leikeplassar og felles uteoppshaldsareal (pbl. § 11-9 nr. 5).....10

2.3.11. Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5).....12

2.3.12. Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)13

2.3.13. Estetikk, utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl. § 11-9 nr. 6)13

2.3.14. Vern av omgjevnadene ved byggje- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)13

2.3.15. Forureining i grunnen (pbl. § 11-9 nr. 6).....14

2.3.16. Støysoner (pbl. § 11-9 nr. 6).....14

2.3.17. Flaumfare (pbl. § 11-9 nr. 6).....14

2.3.18. Framande artar (pbl. 11-9 nr. 6)14

2.3.19. Kulturminne (pbl. 11-9 nr. 7).....14

2.3.21 Risiko og sårbarheit (pbl. § 4-3)15

2.4 Bygningar og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)16

2.4.1 Generelle føresegner for bygningar og anlegg16

2.4.2 Arealføremål Bustader (pbl. § 11-7 nr. 1)16

2.4.3 Arealføremål Sentrumsformål (pbl. § 11-7 nr. 1)17

2.4.4 Arealføremål Offentleg eller privat tenesteyting (pbl. § 11-7 nr. 1).....18

2.4.5 Arealføremål Næringsbygningar (pbl. § 11-7 nr. 1)19

2.4.6 Arealføremål Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1).....19

2.4.7 Arealføremål Andre typar bygningar og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)19

2.4.8 Arealføremål Kombinert byggje- og anleggsføremål (pbl. § 11-7 nr. 1)20

2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7 nr. 2)21



2.5.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet21

2.5.2 Gang/sykkelveg21

2.5.3 Gangveg21

2.5.4 Arealføremål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)21

2.5.5 Arealføremål Veg (SV).....22

2.5.6 Arealføremål Parkeringsplassar (SPA).....22

2.6 Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)22

2.6.1 Arealføremål Blågrønnstruktur (GBG)22

2.6.2 Arealføremål Naturområde (GN)23

2.6.3 Arealføremål Turdrag (GTD).....23

2.6.4 Arealføremål Friområde (FRI).....23

2.6.5 Arealføremål Park (GP)23

2.7 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 11-7 nr. 5)24

2.7.1 Arealføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF).....24

2.7.2 Arealføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål med spreidd busetnad (LNF-S).....24

2.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)25

2.8.1 Arealføremål Friluftsområde (VFR).....25

2.9 Omsynssoner (pbl. § 11-8)25

2.9.1 Nedslagsfelt drikkevatn (H110).....25

2.9.2 Støysone (H210).....25

2.9.2 Støysone (H220).....25

2.9.3 Ras- og skredfare (H310)25

2.9.4 Flaumfare (H320).....26

2.9.5 Høgspenningsanlegg (H370).....26

2.9.6 Omsyn landbruk (H510).....26

2.9.7 Omsyn friluftsliv (H530)26

2.9.8 Omsyn grønstruktur (H540)26

2.9.9 Omsyn landskap (H550)27

2.9.10. Bevaring naturmiljø (H560).....27

2.9.11. Bevaring kulturmiljø (H570)27

2.9.12. Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova (H710)27

2.9.13. Bandlegging etter lov om naturvern (H720).....28

2.9.14. Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)28

2.9.14. Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelda (H910)28

2.10 Føresegnområde (pbl. § 11-9).....29

Vedlegg I Reguleringsplanar som skal gjelde saman med kommunedelplanen30

Vedlegg II GRENSEVERDIAR STØY, T-144232



DEL 1 INFORMASJON OG BRUKARETTLEIING

1.1 Heimel og verknad av planen

Kommunedelplanen for Sveio sentrum er utarbeida etter lov om planlegging og byggesaks-behandling (plan- og bygningslova, pbl.), LOV-2008-06-27-71.Kommunedelplanen fastset overordna arealbruk. Planen skil i hovudsak mellom ulike byggjeområde, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur, landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), band-lagde område og bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pbl. § 11-7.

Kommunedelplanen sitt arealkart og føresegner er rettsleg bindande innanfor planen si av-grensing, jf. pbl. § 11-6. Plankartet viser med plangrense kor planavgrensinga går (plan-området). I føresegnene er det vist til «sentrumskjerna» i kommunedelplanen. «Sentrums-kjerna» omfattar området langs fv. 541 Sveiogata i frå krysset ved Tjernagelvegen i vest, til krysset mot fv. 47 Tittelsnesvegen i aust. Føresegnene til kommunedelplanen utgjør heimels-grunnlag for handsaming og vedtak av tiltak og planar, jf. pbl. §§ 1-6, 11-9 til 11-11 og 20-1. Dei er inndelte etter arealbruksføremål o.l.

Retningslinjer kan vera lagt til føresegnene, som ei utdjuping av desse. Dei viser korleis kom-munen vil bruka føresegnene ved handsaming av søknader om tiltak og planar. Retnings-linjene er ikkje rettsleg bindande, men er likevel viktige ved at de i lag med føresegnene gjev fleire haldepunkt for praktisering av planen.

Kommunedelplanen sin planomtale er ikkje juridisk bindande, men eit dokument som skildrar planforslaget med bakgrunnsinformasjon og forklaringar for innhaldet i plankartet og føreseg-nene.

1.2 Ordforklaring og definisjonar – utan rettsverknad

Pbl.: Plan- og bygningslova vert forkorta og omtala som pbl. I pbl. er det heimelsgrunnlag som vert brukt ved handsaming av planarbeid og byggje- og delingssaker. Alle forhold i arealdelen som omhandlar plankart og føresegner til kommunedelplanen skal ha heimel i pbl.

Reguleringsplan: Ein reguleringsplan er eit arealplankart med tilhøyrande føresegner som legg juridisk bindande føringar for bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader (jf. pbl. § 12-1). Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

Strandsona: Ved bruk av omgrepet strandsona meiner ein areal som ligg i 100-metersbeltet langs sjø eller til vassdrag, som vert omfatta av pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag. Planområdet ligg i denne planen ikkje til sjø, men er omfatta av pbl. § 1-8 og kommuneplanen sitt byggjeforbod i 100-metersbeltet langs Vigdarvatnet.

Funksjonell strandsone: Funksjonell strandsone er den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjø/vassdrag, både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan vera smalare eller breiare en 100-metersbeltet.

Noverande og Framtidige byggjeområde: Plankartet skil mellom noverande og framtidig status på arealføremål og samferdslelinje. Det er ikkje alltid samsvar mellom noverande areal-bruk i planen og faktisk arealbruk i dag, ettersom noverande arealbruk vert nytta dersom arealføremålet er i tråd med kommune-/reguleringsplan eller med varig innvilga dispensasjon m.v.



Fortetting: Gjeld for eksisterande utbygde byggjeområde der det kan vera nokre ubygdde tomter eller er potensiale for fortetting ved å plassere nye, enkeltvis bygningar/tomter mellom eksisterande bygningar.

Framtidig byggjeområde: Byggjeområde vist i plankartet som «framtidig» arealbruk, er områ-de som enno ikkje er utbygd, får ny arealbruk, eller i liten grad er bygd ut.

Utviding: Utviding av byggjeområde gjeld tiltak som ligg i utkant av eksisterande byggje-område, og som medfører at eksisterande byggjeområde blir utvida i areal.

1.3 Tilhøvet mellom ny kommunedelplan og eldre reguleringsplanar

For område der arealbruken ikkje er nærare detaljert i reguleringsplan, gir kommunedelplanen vilkår for bruk, forvaltning og planlegging. Dette er vist med arealføremål i plankartet, med tilhøyrande føresegner.

Det er gjennomført ein miljørevisjon av gjeldande reguleringsplanar, der den samla vurderinga av om ein reguleringsplan fortsett skal gjelda uendra (H910-sone), om den skal gjelde saman med kommunedelplanen (føresegnområde), eller om den skal opphevast og erstattast av kom-munedelplanen, er vist til i vedlegget *Vurdering av gjeldande reguleringsplanar i sentrum*.

Reguleringsplanar som skal **fortsett gjelde uendra** får ikkje formål i kommunedelplanen og vert markert i plankartet med omsynssone H910, jf. pbl. § 11-8. Sjå føresegn jf. § 2.9.14.

Reguleringsplanar som skal **gjelde saman med kommunedelplanen**, er synte med føresegn-område, jf. § 2.9.15 Dette er planar der arealføremåla og føresegner framleis skal gjelde u-endra, men der nye føresegner er lagt til. Eit nytt viktig nytt tema, som gjeld alle tiltak, er han-dtering av overvatn og aktsemdsområde for ras- og skred(kvikkleire). Det er berre eit par gjeldande reguleringsplanar som omtalar dette. Med det som bakgrunn vil føresegnene til kom-munedelplanen stilla krav om vurdering ved handsaming av alle tiltak, òg innanfor gjeldande reguleringsplanområde. Gjennom å stilla eit generelt krav i føresegnene vil det ikkje vera behov for å stilla krav om reguleringsendring av alle planar mot. handtering av overvatn og aktsemds-område.

Reguleringsplanar som i **sin heilskap er erstatta** av nye arealføremål i kommunedelplanen blir oppheva ved vedtak av ny kommunedelplan. Arealføremåla i kommunedelplanen, med til-høyrande føresegner, vil då gjelde for desse areala, og vidare handsaming av tiltak i desse områda skal følgja desse føresegnene. Følgjande reguleringsplanar skal opphevast;

- Planid 1978001, Industriområde Sveiåsen I
- Planid 1982002, Industriområde Sveiåsen II
- Planid 1986003, Melkeneset
- Planid 2000007, Bustadområde Fjellgard



DEL 2 FØRESEGNER

2.1 Føremål med planen

Sveio kommune skal styrkja sentrumsutviklinga og gjera Sveio sentrum meir attraktivt for etablering av sentrumsfunksjonar, busetting og næringsaktivitet, gjennom effektiv og hurtig saks- handsaming og ha innbyggjarane, næringsaktørar og tiltakshavarar i fokus.

2.2 Reguleringsplanar som skal gjelda

- 2.2.1. Reguleringsplanar som er vurdert å bli vidareførte i sin heilskap, skal gjelda uendra. Desse gjeld fram til dei blir erstatta av nyare reguleringsplanar, jf. § 11-8 f. Dei reguleringsplanane som fortsett skal gjelda uendra er vist som omsynssone H910 i plankartet, jf. § 2.9.14.
- Planid 1984002, Bustadfelt Sveiåsen gnr. 40 bnr. 9
 - Planid 2001001, Bustader, del av gnr. 40 bnr. 9
 - Planid 2007008, Sveiåsen Nord – gnr. 40
 - Planid 2011002, Høgdebasseng – Rossafjellet gnr. 41 bnr. 29 m.fl.
 - Planid 2013007, Hansabakken II gnr. 40 bnr. 8
 - Planid 2016003, Steinartjørna gnr. 40 bnr. 647 m.fl.
 - Planid 2021001, Bade- og idrettsanlegg, gnr. 40 bnr. 2
- 2.2.2. Reguleringsplanar som er vurdert å gjelda saman med kommunedelplanen, er synte med føresegnområde i plankartet, jf. § 2.9.15. Plankartet og føresegnene i kommune- delplanen supplerer desse eldre reguleringsplanane for tema der det ikkje er føreseg- ner i frå før. Kommunedelplanen går ved ev. motstrid føre reguleringsplanar som skal gjelda saman med kommunedelplanen, jf. pbl. § 1-5, andre ledd.
- Planid 1973001, Fjellstad gnr. 40
 - Planid 1979003, Bustader, del av gnr. 40 bnr. 8
 - Planid 1986001, Bustadfelt, del av gnr. 40 bnr. 6
 - Planid 1994002, Sveiåsen bustadfelt – gnr. 40
 - Planid 1997002, Bustadområde - gnr. 40 bnr. 7
 - Planid 1998004, Golfbanen byggesteg I, gnr. 40, fl. Bnr
 - Planid 1999003, Pederstunet – gnr. 40
 - Planid 2003001, Bustader del av gnr. 40 bnr. 8
 - Planid 2004002, Sveiåsen bustadfelt (del av, reguleringsendring)
 - Planid 2005007, Golfbanene byggesteg II, gnr. 93
 - Planid 2006002, Bebyggelsesplan for Lyngstadtunet, gnr. 40 bnr. 68
 - Planid 2008006, Golfbanen – drivingrange gnr. 40 bnr. 224 og gnr. 92 bnr. 15
 - Planid 2009002, Haugaland Golf hytte- og bustadfelt, gnr. 40 bnr. 52, 60
 - Planid 2009003, Hansabakken – bustadfelt, gnr. 40 bnr. 8
 - Planid 2013006, Jansafeltet gnr. 40 bnr. 2 og 4
 - Planid 2014003, Gjermundshaugen gnr. 40 bnr. 620
 - Planid 2018003, Nordre avkøyring til Sveio sentrum
 - Planid 2019001, Badeanlegg i Sveio sentrum gnr. 40 bnr. 59
 - Planid 2019004, Sveiåsen III, del av gnr. 40 bnr. 224



2.3 Generelle føresegner

2.3.1. Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- 2.3.1.1. I område sett av til framtidige utbyggingsføremål er det krav om at området skal inngå i ein godkjent reguleringsplan før nye tiltak og frådelling til slike føremål, omtala i pbl. § 20-1 (tiltak som krev søknad og løyve), kan godkjennast.
- 2.3.1.2. Kommunen kan påleggja tiltakshavar å regulera eit større område enn det tiltaksha- var ønskjer å byggja ut, dersom dette er naudsynt for å sikra allmenne interesser, tilkomst, fellesløysingar for veg, vatn og avlaup, og for å leggja til rette for heilskapleg samanheng i utbygginga, best mogleg arealutnytting og trafikktryggleik.
- 2.3.1.3. Dei regulerte utbyggingsområda kan delast opp i høvelege utbyggingsområde/ byggesteg, dersom det kan dokumenterast at resterande areal er sikra tilkomst og andre tekniske anlegg osv.
- 2.3.1.4. Reguleringsplanane skal sørgja for at særprega i etablerte område blir tekne vare på, og at nye tiltak blir tilpassa eksisterande bygningar og omgjevnader.
- 2.3.1.5. Ved utarbeiding av reguleringsplan kan det etter konkret vurdering gjerast endringar i forhold til denne kommunedelplanen i veg- og parkeringsanlegg, arealføremåls- grenser, byggegrenser og tomtegrenser.
- 2.3.1.6. Særskilte krav knytt til utgreiing i reguleringsplanar:
- B8 skal tilby eit variert bustadtilbod, med ei god arealutnytting der det er kombinasjon av konsentrerte bustadtilbod og einebustadar. I detaljreguleringsplan for B8 skal det gå fram i rekkeføljekrav at utbygging startar nærmast sentrum og utvidar nordover. Detaljreguleringsplanen skal særskilt syne tilkomstveg til sentrumskjernen og Tjernagelvegen. Framtidig samferdselslinje synt i plankartet (raud linje) er éin alternativ trasé for veg til sentrum. I reguleringsplanen er det viktig at det blir teke særskilt omsyn til bekkedrag, naturmangfald og GTD2 i planområdet. Løysingane for vegtilkomst skal også inkludera areal til sykkel- og gangsti.
 - For B19 skal det stillast krav om at nye tiltak skal tilpassa seg det registrerte kultur- miljøet (H570_35A) som ligg i området, jf. § 2.9.11.
 - For B21 og B23 skal følgjande tema vurderast særskilt; landbruk, flaum (inkl. konsekvensar for bekkedrag/overvatn) og trafikktryggleik/skuleveg. Tilkomst frå Gjermundshaugen til sentrumskjerna må sikrast via utbyggingsområdet.
 - For B22 og B39 skal verknaden før følgjande tema utgreiast særskilt; naturmang- fald (våtmarksområde), tilkomst og trafikktryggleik, sikring av Åseelva (flaum) og strandsoneverdiar. I tillegg skal det gjerast særskild byggjegrænse for å sikre at kantvegetasjonen til Åseelva ikkje vert råka.
 - For BAB2 og BAB3 skal det gjerast særskild vurdering for kva verknad tiltak på land og i vatnet kan få på våtmarksområdet inst i Vikjo (GN2).

Retningslinjer:

- For større utbyggingsområde kan byggeområda delast opp i fleire reguleringsplanar med høveleg avgrensing, dersom dette ikkje er til ulempe for seinare regulering eller utbygging. Dersom ikkje heile utbyggingsområdet blir regulert samstundes, skal det vera sikra at det resterande området har moglegheit for tilkomst, fellesløysingar for veg, vatn og avlaup og overvasshandtering mv.



- Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det i plankart og føresegner inngå byggegrenser, grad av utnytting (inkl. parkering), ev. plassering av tiltak, kotehøgde og møne- og gesimshøgde. Planane skal òg innehalda vurderingar og føresegner om m.a. universell utforming, klimatilpassing, overvasshandtering samt energibruk og oppvarmingssystem.
- Ved utarbeiding av reguleringsplan skal kommunen sin Startpakke for reguleringsplanar nyttast som grunnlag.
- Det er anbefalt at det ligg ved klimarekneskap for arealbruksendring saman med plan-dokumenta, slik at utbyggjar tek eit sjølvstendig ansvar for å følgja opp FN sitt berekraftsmål nr. 13 om å stoppa klimaendringane. Det er òg anbefalt at utbyggjar vurderer tiltak for å kompensera for klimagassutsleppet som følgje av arealbruksendringa.

2.3.2. Unntak frå plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1)

- 2.3.2.1. Utbyggingsområde/tiltak som er unnateke plankrav er vist i føresegnene under dei respektive arealføremåla. Det kan likevel ikkje gjerast unntak frå plankravet dersom tiltak kan medføra vesentlege konsekvensar for miljø og/eller samfunn, eller dersom tiltak må vurderast i ein større samanheng, t.d. tilkomst (sjå retningsliner under).
- 2.3.2.2. Kommunen kan godkjenne mindre utbyggingstiltak på eksisterande bygningar utan krav til reguleringsplan. Unntaket frå plankravet gjeld òg for mindre tiltak knytt til veganlegg, som gang- og sykkelveg, fortau eller utviding av eksisterande veg (inkl. etablering av nye busshaldeplassar), samt bruksendring av eksisterande bygningar dersom tiltaket elles er i samsvar med kommunedelplanen.
- 2.3.2.3. For alle utbyggingsområde vist i plankartet som noverande område, er følgjande tiltak unnateke plankravet:
 - Oppfølging av alminneleg frittliggjande garasje, uthus og liknande mindre tiltak.
 - Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til bustad eller fritidsbustad som ikkje medfører ny bueining.
 - Oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til andre føremål enn bustad- og fritidsbygning, dersom tiltaket er mindre enn 70 m².
 - Fasadeendring. Fasadeendringa skal tilpassast eksisterande bygningar området.
 - Mindre tiltak utandørs.
 - Tiltak som er nemnd i pbl. § 20-1 bokstav e, f, i, j samt k og l, dersom dette ikkje har vesentleg konsekvens for vidare utbygging og utvikling av området

Kommunen kan likevel stilla plankrav dersom det omsøkte tiltaket er omfattande, eller er vurdert å få store konsekvensar for samfunn og miljø.

Retningsliner:

- For at føresegnene i punkta over kan nyttast, er det ein føresetnad at tiltaka skjer på allereie eksisterande utbygde eigedomar, er i samsvar med kommunedelplanen, og at det er eit alminneleg behov for tiltaka. Tiltaka må kunna underordna seg allereie eksisterande estetisk utforming, samt vera i samsvar med kravet til utnyttingsgrad og byggjehøgder. Det er vidare ein føresetnad at tiltaka kan nytta seg av allereie eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem.
- Med vesentlege konsekvensar for miljø og/eller samfunn og konsekvensar som må vurderast i ein større samanheng, meinast m.a. framtidig utbygging som ikkje er i samsvar med føringar om estetikk og utforming, og etablering av aktivitet som gjev støypåverknad, lys-, luft- eller grunnforureining, eller der tiltak kan generera mykje trafikk og gje dårleg trafikktryggleik.



2.3.3. Utbyggingsavtalar (pbl. §11-9 nr. 2)

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar, kan det utarbeidast utbyggingsavtalar mellom kommunen og utbyggjar før gjennomføring. Aktuelle område for avtalane kan vera utbygging av teknisk infrastruktur (veg, parkering, vatn, avlaup og energi) og grøn infrastruktur (uteareal, gang- og turveg). Avtalen skal fastsetja konkrete løysingar for dei planlagde tiltaka. Ev. forhandlingar om utbyggingsavtalar skal varslast og gjennomførast parallelt med utarbeidinga av reguleringsplanen, jf. kommunestyrevedtak KOM-033/07, arkivsak 05/843 (jf. pbl. § 11-9, nr. 2 og 17-2).

Retningsliner:

- Utbyggingsavtalar kan takast i bruk for å fordela kostnader på ein føremålstenleg måte mellom kommunen og andre aktørar, m.a. ved planlegging og opparbeiding av teknisk infrastruktur eller offentlege park/leikeareal. Utbyggingsavtalar kan òg takast i bruk for å oppnå bustadpolitiske mål, m.a. for å sikra kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for ein avgrensa del av bustader.

2.3.4. Vatn- og avløp (pbl. § 11-9 nr. 3)

- 2.3.4.1. Ved all utbygging skal kommunen si til ei kvar tid gjeldande vatn- og avløpsnorm (VA-norm) leggjast til grunn. Ved utarbeiding av reguleringsplanar er det krav om VA-rammeplan kor det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvasshandtering skal løysast. Før utbygging av framtidig areal blir sett i gong skal VA-plan vera godkjent av kommunen. Bygningar som garasjar og støttemurar, må ikkje plasserast nærare offentleg vass- eller avløpsleidning enn 4 meter utan særskild løyve.
- 2.3.4.2. Det er krav om tilkopling til offentleg vass- og avløpsleidning ved utbygging i område som ligg i nærleiken av dette, med avstand inntil 500 meter. Ved etablering eller utbetring av vass- og avløpsløyser skal moglegheit for felles løysing for fleire einingar vurderast.

2.3.5. Overvasshandtering og vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 3)

- 2.3.5.1. Det skal sikrast at overvatn blir handtert innanfor kvart utbyggingsområde, slik at det ikkje fører til at andre område flaumar over, eller at det blir eit vasshandteringsproblem i, eller utanfor, området. Kravet gjeld alle område som ligg nedstraums, og som kan påverkast av tilførte vassmengder. Overvatn skal som prinsipp ikkje førast ut i kommunalt avløpsanlegg.
- 2.3.5.2. Tiltakshavar skal gjennomføre tiltak slik at overvatn i størst mogleg grad vert infiltrert eller fordrøydd på eigedomen. Forsvarleg avledning skal sikrast og opparbeidast så langt det er naudsynt. Kommunen kan avslå tiltak som ikkje oppfyller krava.
- 2.3.5.3. Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverker avrenning og gir levestad for planter og dyr. Denne regelen gjeld likevel ikkje for bygg som står i naudsynleg samanheng med vassdraget, eller der det trengs opning for å sikra tilføre til vassdraget. Vassdragsmynde kan i særskilde tilfelle frita for kravet, jf. vassressurslova §11.
- 2.3.5.4. Grunneigaren, tiltakshavar og fagmynde som blir påverka av dette, kan krevje at kommunen fastsett breidda på vegetasjonsbeltet, jf. § 2.3.5.3. Breidda kan òg fastsettast i reguleringsplanar.

Retningsliner:

- Som prinsipp bør ikkje bekkar og elvar leggjast i røyr. Ved omlegging av bekkar og elvar skal røyr vera tilstrekkeleg dimensjonert for betydeleg auka nedbør for å sikra god vass-



føring og for å unngå auka risiko for flaum, og at desse ikkje skiftar retning i terrenget grunna motstand.

- For å unngå erosjon, sikra naturmangfald, og leggja til rette for tilstrekkeleg kapasitet for handtering av overvatn, må kantsona til alle bekkar og elvar inngå i vurderinga av tiltak og planprosessar. Heile nedslagsfeltet med tilhøyrande utbyggingsområde må inngå i vurderinga, jf. vassressurslova § 11 og rettleiar i frå NVE, nr. 2/2019 om kantvegetasjon langs vassdrag.
- Bekkane som renn til Vigdarvatnet har ein viktig funksjon for avrenning og handtering av overvatn. Bekkane skal holdast opne i størst mogleg grad og den naturlege randsona med kantvegetasjon skal bevarast.

2.3.6. Energisparing og -effektivitet (pbl. § 11-9 nr. 3)

Retningslinjer:

- I alle detaljerte planar for utbygging skal energisparande tiltak utgreiast.
- Byggjeområde og bygg skal lokaliserast og utformast med omsyn til energieffektivitet og fleksible energiløysingar.

2.3.7. Rekkjefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

- 2.3.7.1. I framtidige utbyggingsføremål for bustader kan ikkje utbygging skje før godkjente tekniske anlegg (køyreveg, løysingar for mjuke trafikantar, avløp, kraft og vassforsyning) er etablerte etter heilårs standard, i form av belysning og vedlikehald. Det skal ikkje gjevast mellombels bruksløyve/ferdigattest for bustadane før desse tiltaka er etablerte. Leikeplass og felles uteopphaldsareal blir bestemt i samband med utarbeiding av reguleringsplan.
- 2.3.7.2. For alle framtidige utbyggingsføremål for bustadar er det føresett at det er etablert trafikktrygg skuleveg før utbygging.
- 2.3.7.3. Naudsynte tiltak for demping av støy, der det er påvist behov for slike tiltak, skal vera ferdigstilte før det kan gjevast mellombels bruksløyve.
- 2.3.7.4. Ved etablering av nye utbyggingsområde, eller ved fortetting av eksisterande byggjeområde, bør ein freiste å sikre gjennomgåande turmoglegheit, slik at det kan etablerast eit samanhengande nett av turveggar i og rundt Sveio sentrum.
- 2.3.7.5. For motorferdsel i vassdrag (VFR6 og 7) kan kommunen etter motorferdslelova § 43 bestemme at ferdsel med motorfartøy på innsjøar mindre enn 2 km², som inngår som ein del av eit vassdrag på 2 km² eller større, delvis skal vera tillate. Det vil då vera krav om ei lokal forskrift for å fastsetje fartsgrense ved bruk av motoriserte køyretøy i Vigdarvatnet. Slik forskrift skal vera fastsett i samband med utarbeiding av detaljreguleringsplan(ar) for området (B22, B39, BAB1-3). Konsekvensar av motorisert ferdsle for fugle-, fiske- og dyreliv skal særskilt vurderast i plan(ane).

2.3.8. Utbyggingsrek kjefølgje (pbl. § 11-9 nr. 4 og 8)

- 2.3.8.1. På jordbruksareal som er avsett til utbygging, skal jordlova §§ 9 og 12 fortsett gjelda fram til areala blir teke i bruk til utbyggingsføremål, jf. jordlova § 2, 2. ledd. Driveplikta i jordlova § 8 skal følgjast så lenge areala er klassifiserte som fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite.
- 2.3.8.2. Ved utbygging av jordbruksareal skal matjorda ikkje nyttast som markdekke i utbyggingsområda, men nyttast vidare i landbruksproduksjon, til jordutbetring eller ved nydyrking.



- 2.3.8.3. Anlegg for handtering av overflatevatn, vegetasjon og uteareal skal vera opparbeida eller sikra gjennomført før bruksløyve blir gjeve. Dersom bebyggelse blir fullført om vinteren skal opparbeidinga skje førstkomande vår. Unntak frå føresegna er tilbygg /uthus/garasje til eksisterande bustad. Det skal setjast rekkjefølgjekrav for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

Retningslinjer:

- Jordlova § 2 gir ikkje unntak for lova sine drivepliktsføresegner i § 8. Det inneber at driveplikta gjeld sjølv om jordbruksareal er lagt ut til andre føremål i arealplanar, dersom arealet ikkje er teke i bruk i samsvar med desse planane.

2.3.9. Byggjegranser (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 2.3.9.1. Byggjegrænse for utbyggingsføremåla ligg i føremålsgrensa, om ikkje anna går fram av plankartet, som t.d. utbyggingsføremål langs fv. 541 Sveiogata, B22 og B39.
- 2.3.9.2. Ved tiltak i uregulerte område skal byggjegrænsa i veglova § 29 leggjast til grunn, og for avkøyrslar skal veglova § 40 leggjast til grunn. Det er Statens vegvesen si vegliste som gjeld for kommunale vegar.

2.3.10. Leikeplassar og felles uteopphaldsareal (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 2.3.10.1. I nærmiljøet skal det finnast areal der born kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø, jf. Rikspolitiske retningslinjer for born og leik, pkt. 5b. Dette forutset m.a. at areala:
- Er store nok og eignar seg for leik og opphald
 - Gir moglegheiter for ulik type leik på ulike årstider
 - Kan nyttast av ulike aldersgrupper, og gir moglegheiter for samhandling mellom born, unge og vaksne
- 2.3.10.2. Det skal i alle utbyggingsområde med bueiningar sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til nærleikeplass/felles uteopphaldsareal. Felles uteopphaldsareal skal planleggjast og utarbeidast etter kommunen sine krav til storleik, plassering og utforming, jf. § 2.3.9.3. Uteopphaldsareal skal sikrast i reguleringsplanar, slik at dei ikkje vert nytta til andre felles funksjonar.
- 2.3.10.3. Kvalitetskrav til felles leike- og uteopphaldsareal:
- Områda skal plasserast lett tilgjengeleg frå bustadane med trygg og trafikksikker tilkomst
 - Områda skal ha tilgjenge for personar med funksjonsnedsettingar og ha tilfredsstillande universell utforming
 - Områda skal ha tilfredsstillande sol- og lysforhold, og vera skjerma for vind og kald luft
 - Områda skal vera beskytta mot biltrafikk
 - Områda skal vera skjerma mot støy over grenseverdiane i gjeldande støyretningsline T-1442
 - Områda skal gje moglegheit for variert leik til forskjellige årstider
 - Områda skal gje moglegheit til samvær mellom barn og vaksne og for fellesarrangement



- Utforminga skal vera slik at områda oppfattast som attraktive med tanke på est-etikk og funksjonalitet, samt kriminalitetsførebygging
- Områda skal plantast til, og ein skal ikkje nytte giftige planter eller framande artar, og unngå planter som er kjent for å gje allergiske reaksjonar
- Områda må ikkje være utsett for og forureining
- Kommunen skal godkjenna meir detaljerte føresegner i reguleringsplan om utfor-ming og krav til leikeplassane i samband med utarbeiding av reguleringsplanar og ved handsaming av tiltak

Retningslinjer:

- Ved handsaming av nye utbyggingstiltak må det i sakshandsaminga takast omsyn til krimi-nalitetsførebygging. Det må stillast krav til utbygginga som sikrar gode buområde, trygge fellesareal og attraktive uteoppghaldsareal. Eksempel på kriminalitetsførebyggjande tiltak kan vera krav om lyssetting av leikeplassar, gangveggar og parkeringsareal, eller krav om at fellesareal skal haldast opne og synlege for publikum og at det blir tilrettelagt for ulike typar aktivitetar som aukar attraktiviteten til fellesareal, slik at mange brukar dei.
- 2.3.10.4. Det skal setjast av felles leike- og uteoppghaldsareal i alle område der det skal eta-blerast 5 eller fleire bueiningar. I reguleringsplan skal det setjast rekkjefølgjekrav til opparbeiding av areala, som skal godkjennast av kommunen og ferdigstillast saman med tekniske anlegg og anna infrastruktur, jf. pbl. § 12-7, 2. ledd.
- 2.3.10.5. Krav til felles leike- og uteoppghaldsareal:
- Det skal setjast av minimum 50 m² felles uteoppghaldsareal per bustad i frittliggja-nde bustadområde, og minimum 25 m² per bueining i konsentrert bustadområde.
 - Nærleikeplass/felles uteoppghaldsareal skal plasserast med gangavstand innan 50 meter frå bueininga og omfatta minimum 200 m² per 20. bueining. I tillegg skal det etablerast eit større felles uteoppghaldsareal på minst 1.500 m² for kvar 50. bueining, maksimalt 150 meter i frå bueiningane. Mindre justeringar i avstands-krava kan tillatast dersom den samla planløysinga for utbyggingsområdet blir betre enn om avstandskrava blir oppretthalde.
 - Mindre utbyggingsfelt skal ha minst éin nærleikeplass/felles uteoppghaldsareal på minimum 200 m².
- 2.3.10.6. Ved omdisponering av areal som i reguleringsplan er avsett til leike- og fellesareal og/eller friområde, skal arealet erstattast fullt ut. Det same gjeld ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som born nyttar som leikeareal, eller dersom om-disponering av areal eigna for leik fører til at dei omsyn som er nemnde i 2.3.9.1, ikkje blir oppfylt for å møte dagens eller framtidas behov (jf. rikspolitisk retningslinjer for born og leik pkt. 5d).



2.3.11. Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.3.11.1. Parkeringsareal skal sikrast i byggjesak og/eller ved reguleringsplan med utgangs-punkt i krav til parkering i tabellen under.

Krav til parkering				
Arealføremål	Grunnlag per	Bil	Forflytningshemma	Sykkel
Sentrumsføremål	Per 50 m² BRA	Min. 1	5% og min. 1	0,25
Idrettsanlegg	Per publikumsplass	Min. 0,2	5% og min. 1	0,25
Næring	Per 50 m² BRA	Min. 1	5% og min. 1	0,25
Kombinert føremål	For kombinert føremål gjeld samla krav for dei enkelte funksjonane i bygget.			
Offentleg og privat tenesteyting	Per 50 m² BRA	Min. 1	5% og min. 1	0,25
Bustadar	<80 m² (BRA)	Min. 0,5	-	Min. 1,5
	80-120 m² (BRA)	Min 1,5	-	Min. 2
	>120 m² (BRA)	Min. 2	-	Min. 2
Småbåthamner	Per båtplass	Min. 0,3	5% og min. 1	Min. 0,3

- 2.3.11.2. For nye tiltak/byggverk med krav om universell utforming og areal for ålmenta skal minst 5 % av parkeringsplassane tilpassa forflytningshemma, og min. 1 plass. Kom-munen kan stilla krav til parkeringsplassar for el-bilar med tilkopling for lading.
- 2.3.11.3. Innanfor arealføremål Sentrumsformål skal kvar bueining ha minst 1 privat park-eringsplass.
- 2.3.11.4. Innanfor sentrumskjerna i kommunedelplanen kan det, der det ikkje let seg gjera å etablera tilstrekkeleg med parkeringsplassar ut i frå plassbehov, bli innbetalt eit be-løp for kvar manglande parkeringsplass til kommunen for bygging av parkeringsan-legg.
- 2.3.11.5. I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar skal det setjast krav om parkering/garasje/carport for 1,5 bilar til kvar bustad. Til ev. hybelhusvære skal det opparbeidast plass til minst 1 bil. Garasje/biloppstillingsplass skal teiknast inn på situasjonskart i samband med byggjesøknad.
- 2.3.11.6. I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for konsentrert busetnad kan gara-sjar og parkeringsplassar utførast som fellesanlegg, eller knytt direkte til kvar bu-eining. Til kvar bueining skal det opparbeidast parkering/garasje for minst 0,5 bil. Det skal opparbeidast gjesteparkering i fellesanlegg.

Retningslinjer:

- Ved behov for avtale om frikjøp av parkeringsplassar skal kommunen utarbeida retnings-linjer for parkeringsordninga i sentrumskjerna, her medrekna takstar.



2.3.12. Universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

- 2.3.12.1. Prinsippa om universell utforming skal liggja til grunn ved all planlegging, byggjesakshandsaming og utføring av tiltak. Det skal greiast ut korleis desse omsyna er ivaretekne. I alle nye planar for utbygging skal prinsippa om universell utforming vera ein del av plangrunnlaget og ved utarbeiding av reguleringsplanar skal det utarbeidast føresegner om universell utforming.
- 2.3.12.2. All utbygging skal skje med utgangspunkt i universell utforming for å sikra god og trygg tilgjenge for alle brukargrupper. Nye bygg og anlegg retta mot publikum (administrasjonsbygg, kontorbygg, kulturbygg, service, varehandel m.m.) skal vera universelt utforma. Kravet til universell utforming gjeld òg utomhusareal som t.d. trafikk-, parkerings-, gang- og opphaldsareal.
- 2.3.12.3. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar for framtidig areal for bustadføremål skal gjeldande byggt teknisk forskrift sine krav til universell utforming følgjast til ei kvar tid, med mindre kommunen finn dette er uråd grunna spesielle terrengforhold. Alle reguleringsplanar skal innehalda føresegner om utforming av tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkering og talet på bustader med universell utforming. Ved regulering av bustader i sentrumskjerna, BS 1-3, skal minst 75 % av bustadane i kvart prosjekt være universelt utforma og ha heis eller direkte tilkomst til kvart plan.
- 2.3.12.4. Korleis krava om universell utforming vert teke i vare skal dokumenterast i søknad om etablering av tiltak og/eller i reguleringsplan.
- 2.3.12.5. Gang- og sykkelveggar og lokale turveggar skal normalt opparbeidast slik at desse oppfyller krav til universell tilkome. Lokale turveggar kan behalde sin naturlege trasé der universell tilkome ikkje er mogleg overalt.

2.3.13. Estetikk, utforming og lokalisering av bygg og anlegg (pbl. § 11-9 nr. 6)

- 2.3.13.1. Ved utbygging skal det leggjast særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggeskikk og tilpassing til landskap og terreng.
- 2.3.13.2. Alle framtidige areal for bustader, næringsføremål, sentrumsfunksjonar og offentleg/privat tenesteyting skal planleggjast, opparbeidast og ferdigstillast slik at dei gir eit tiltalende uttrykk og estetisk kvalitet som gjer det attraktivt å nytta areala.
- 2.3.13.3. Planting må ikkje gjerast slik at den etter kommunen si meining er til hinder eller ulempe for fri ferdsle eller vedlikehald, samt forhindrar fri sikt for trafikken.

2.3.14. Vern av omgjevnadene ved byggje- og anleggstiltak (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)

- 2.3.14.1. Ved større eller langvarige byggje- og anleggstiltak kan kommunen stilla krav om at det blir utarbeidd ein plan for å beskytta omgjevnadene, og at denne dokumentasjonen skal liggja føre ved søknad om igongsettingsløyve.

Planen skal visa løysingar for m.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklande, kriminalitetsførebyggjande tiltak, luftkvalitet og støyforhold, risting og vibrasjonar, reinhald og støvdemping, samt nabovarsling av forstyrrande tiltak.

Dersom gåande og syklande blir påverka av tiltaka, skal alternative løysingar etablerast og omveggar merkast. Det skal dokumenterast korleis trygg skuleveg skal oppretthaldast. Naudsynte tiltak skal vera etablert før dei aktuelle byggje- og anleggsarbeida kan setjast i gang.



- 2.3.14.2. Det skal for anleggsfasen leggjast fram dokumentasjon for korleis det skal leggjast til rette for gjenbruk/gjenvinning og avfallsreduksjon. Reine massar skal i størst mogleg grad takast hand om og brukast på ny.
- 2.3.14.3. For større eller langvarige byggje- og anleggstiltak skal anbefalte luftkvalitetsgrenser tilfredsstillast gjennom heile anleggsfasen, jf. gjeldande retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegginga.

Retningslinjer:

- Der det ligg røyr- og leidningsnett i grunnen eller straumleidningar i lufta skal desse takast omsyn til ved utbygging. Det inneber at det må avklarast med eigar av anlegga korleis desse ev. kan leggjast om før det kan godkjennast tiltak.

2.3.15. Forureining i grunnen (pbl. § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planleggjast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føra til helse- eller miljøskade, eller fare for spreing av helse- og miljøfarlege stoff.

Retningslinjer:

- Miljøtekniske undersøkingar omfattar vurdering av m.a. forureining i grunnen. Ved vurderinga av om det er behov for slike undersøkingar skal det takast utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget knytt til det aktuelle området, m.a. tidlegare bruk av området.

2.3.16. Støysoner (pbl. § 11-9 nr. 6)

- 2.3.16.1. Retningslinje for handsaming av støy i arealplanlegginga (T-1442) skal gjelde for all planlegging og byggjesakshandsaming i kommunen. Anbefalte støygrenser skal ikkje overstigast, jf. den til ei kvar tid gjeldande retningslinje T-1442 og byggt teknisk forskrift.
- 2.3.16.2. I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknadspiktige tiltak som grensar mot industriområde med støyande verksemder, fylkesveggar og andre støykjelder, skal støyforhold vurderast. Retningslinje T-1442 skal leggast til grunn, der avbøtande tiltak, om nødvendig, skal omtalast i regulerings- og byggjesakene, samt innarbeidast i føresegnene til reguleringsplan eller vilkår i løyve.
- 2.3.16.3. I anleggsperioden skal det dokumenterast at støygrenser gjeve i T-1442 og grenseverdiar for luftforureining i forureiningsforskrifta og aktuelle retningslinjer for dette er ivareteke i anleggsperioden. Sjå tabell for støygrenser i vedlegg IIII.

2.3.17. Flaumfare (pbl. § 11-9 nr. 6)

Bygningar og anlegg ved flaumveggar skal utformast og plasserast slik at tilstreккеleg tryggleik kan sikrast, jf. byggt teknisk forskrift.

2.3.18. Framande artar (pbl. 11-9 nr. 6)

Ved regulering av nye byggeområde eller ved handsaming av enkelttiltak skal det stillast krav om korrekt handtering av framande artar, jf. den til ei kvar tid gjeldande Framandartsliste (Artsdatabanken). Dette for å unngå spreing artane vurderte som framande.

2.3.19. Kulturminne (pbl. 11-9 nr. 7)

- 2.3.19.1. Kulturminne og kulturmiljø skal vera ein integrert del av all areal-, miljø- og ressursplanlegging i kommunen, og sjåast i samanheng med sin historiske kontekst, utvik-



- lingstrekk og sine omgjevnadar. Undersøkingar, føresegner og tiltak for vern skal avklarast på reguleringsplannivå, og kulturminne synast med omsynssone med tilhøyrande føresegner, jf. pbl. §§12-6 og 12-7, punkt 6.
- 2.3.19.2. Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje kan skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. I byggeområde på land og i sjø skal undersøkingsplikta etter §9 i kulturminnelova oppfyllest i samband med utarbeiding av reguleringsplan. Der det ikkje ligg føre plankrav, skal tiltak avklarast med regional kulturminnemynde før vedtak blir fatta. Tiltak unnateke søknadsplikt er regulert av kulturminnelova som særlov. Tiltak i LNF-område og LNF-S som kan vera eigna til å skade automatisk freda kulturminne i strid med §3 i kulturminnelova må avklarast med regional kulturminnemynde.
- 2.3.19.3. Kulturminne i planområdet kan ikkje fjernast. Så langt råd er skal steingardar og andre kulturminner inngå som ein del av utforminga av dei ulike områda. Kommunen kan setja krav om fagleg vurdering dersom det er tvil om eit objekt eller eit område sin verdi som kulturminne
- 2.3.19.4. Hovudprinsipp for vedlikehald av bygningar er å ta vare på dei opphavlege eller gamle bygningselementa og detaljane, og å skifte ut så lite som mogleg. Nybygg, tilbygg, påbygg, fasadeendringar og andre mindre tiltak skal godkjennast om tiltaket ikkje negativt råkar staden sitt særpreg. Moderne materialbruk og stiluttrykk må skje i godt samspel med kulturmiljøet sine kvalitetar. I særleg eksponerte område, som mot ferdselsveggar eller i større tunskipnad, skal det takast særleg omsyn til samspellet mellom bygningar og omgjevnadar, kulturmiljø og lokal byggeskikk.

Retningsliner:

- Verneverdige bygningar og kulturmiljø skal bevarst og haldast ved like. Tiltak som gjeld slike bygningar eller bygningsmiljø skal sendast på høyring til fagmynde.

2.3.21 Risiko og sårbarheit (pbl. § 4-3)

- 2.3.21.1. Det kan stillast krav om at effekten av støy- og støvdempande tiltak blir dokumentert ved målingar.
- 2.3.21.2. Ved frådeling og etablering av tiltak jf. pbl. § 20-1 innanfor mogleg risikoutsett område innanfor omsynssoner (§ 2.9) for ras, skred, støy eller flaum, må det dokumenterast akseptabel tryggleik og gjennomførast ev. avbøtande tiltak.
- 2.3.21.3. Ved utbygging av all framtidig areal for bustader, fritidsbustader, offentlege bygningar og næringsverksemder skal det dokumenterast tilstrekkeleg dimensjonert vatn- og avlaupsanlegg, overvatn og at vasstrykket for sløkkjevattn er tilstrekkeleg.

Retningsliner:

- Vesentleg terrenginngrep som medfører sprenging og graving skal alltid søkjast kommunen, sjølv tiltak som ikkje er søknadspliktige. Grunngeving er for å avklara om det er behov for å ta omsyn til ulike forhold som leidningar i bakken, ustabile grunnforhold mv.
- Endring av terreng utanfor byggegrop i meir enn 1,5 meters høgde i høve til det naturlege terreng skal søkjast til kommunen. Som slik endring vert rekna terrassering, terreng- og støttemurar, fyllingar, skjeringar m.v.



2.4 Bygningar og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.4.1 Generelle føresegner for bygningar og anlegg

- 2.4.1.1 Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i handsaming av byggjesøknad skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innan same byggjefelt får ei god arkitektonisk utforming, jf. pbl. § 11-9, nr. 6. Kommunen kan setja krav til den estetiske utforminga og krevja tilpassing til omgjevnadene, andre bygningar, landskapet og natur- og kulturmiljøa. Meir spesifikke krav blir sett i reguleringsplanane og det kan stillast vilkår i løyver i byggesaker.
- 2.4.1.2 Det er tillate med inngjerding mot bustadtomter på maksimalt 1,5 meter i ikkje-tett utforming. Kommunen kan setja krav til plassering, høgd og farge på gjerde, jf. pbl. § 11-9, pkt. 6.
- 2.4.1.3 I alle byggesaker for framtidig areal for bustader, som ikkje er omfatta av reguleringssplan, skal det innhentast uttale frå fylkesarkeologen, jf. pbl. 11-9 nr. 7.
- 2.4.1.4 Før det blir gjeve bruksløyve for nye bueiningar skal naudsynt areal for lek og aktivitet, samt gangveggar, være sikra og opparbeidd, jf. pbl. § 11-9, nr. 4 og 5.
- 2.4.1.5 Statens vegvesen sin rammeplan for avkøyrslar skal leggjast til grunn ved sakshandsaminga ved frådeling og etablering av tiltak, jf. pbl. § 20-1, som krev løyve til etablering av ny, eller utvida bruk av eksisterande avkøyrslar til fylkesveg. Kommunen og Vestland fylkeskommune skal godkjenna tiltaket.

2.4.2 Arealføremål Bustader (pbl. § 11-7 nr. 1)

- 2.4.2.1 For følgjande framtidige areal for bustader kan ikkje arbeid og tiltak, samt frådeling til slike føremål, gjennomførast før området inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9, nr. 1);
- B1, B8, B12, B19, B20, B21, B22, B23, B24, B27, B29, B31, B39 og B40
- 2.4.2.2 I areal for bustadar B16 skal det ikkje opnast for nye bueiningar. Tiltak på eksisterande bygg er tillate, samt oppføring av tilbygg, påbygg, underbygg eller konstruksjon til bustad som ikkje medfører ny bueining. Oppføring av alminneleg frittliggjande garasje, uthus og liknande mindre tiltak er også tillate.
- 2.4.2.3 Framtidige areal for bustader i sentrumskjerna skal ha effektiv arealutnytting med minst 3 bueiningar per daa, med varierte konsentrerte bustadtilbod;
- B19, B20, B21, B22, B23, B24, B39
 - Framtidig areal for bustader i B27, skal ha særskilt effektiv arealutnytting med minst 4 bueiningar per daa
- 2.4.2.4 Fortetting med mindre enn to bustader kan gjennomførast utan detaljreguleringsplan for følgjande utbyggingsområde, jf. pbl. § 11-10 nr. 1;
- B2, B3, B4, B5, B6, B9, B10, B11, B13, B15, B18, B25, B26, B32, B33, B34, B35, B36, B37, B38,
- Føresetnaden for utbygging utan plankrav er at det er tilstrekkeleg tilkomst, etablert naudsynt teknisk infrastruktur, at trafikktryggleiken er sikra, og at tiltaka elles er i samsvar med føresegnene for bustadbygging.



- 2.4.2.5 Ved utbygging av B12 og B19 skal det opparbeidast gang- og sykkelveg. Dersom det kan etablerast anna trygg tilkomst for mjuke trafikantar til sentrumskjerna og skulen frå desse områda kan rekkjefølgjekravet fråvikast (pbl. § 11-9 nr. 3 og 4).
- 2.4.2.6 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar skal planane visa internt gang-, og køyrevegnett, tekniske anlegg, byggjegranser og inndeling av tomter. Det skal sikrast tilstrekkeleg areal av god kvalitet til uteopphaldsareal og nærleikeplass i dei einskilde bustadfelt, jf. kvalitetskrav § 20.1.5. Planane skal òg gi retningslinjer for plassering av nye bygg, jf. pbl. § 11-10, nr. 2.
- 2.4.2.7 For å sikra mjuke trafikantar og trygg skuleveg skal det ved regulering av byggjedområda B19, B20, B21, B23 og B24 stillast krav om at gang- og sykkelveg eller fortau skal inngå i reguleringsplanarbeidet.
- 2.4.2.8 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar skal maks grad av utnytting (% BYA) vera 40% inkludert garasjar, biloppstillingsplass, uthus o.l. BYA skal reknast for kvar enkelt eigedom. Det kan tillatast tomannsbustader innanfor nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar. I samband med regulering av nye bustadområde kan utnyttingsgraden vurderast høgare etter konkret vurdering.
- 2.4.2.9 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar skal maks mønehøgde vera 9 meter og maks gesimshøgde 8 meter, og det kan byggjast 2 etasjar pluss underetasje/kjellar. Avgjerd om endeleg byggjehøgde skal takast i kvart enkelt tilfelle sett i samanheng med sikt- og solforhold, silhuettverknad og kringliggjande busetnad.
- 2.4.2.10 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for einebustadar er garasje tillate oppført med maksimal mønehøgde på 6 meter og gesimshøgde 4 meter. Andre høgder kan vurderast opp mot sikt- og solforhold, silhuettverknad og kringliggjande busetnad.
- 2.4.2.11 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for konsentrert busetnad kan bygningane oppførast i inntil 2 etasjar pluss underetasje/kjellar. Maks byggjehøgde er 9 meter. Anna byggjehøgde kan vurderast i samband med utarbeiding av reguleringsplan, sett opp mot omgjevnadene.
- 2.4.2.12 I nye reguleringsplanar med utbyggingsområde for konsentrert busetnad skal maks. grad av utnytting vera 70% BYA. BYA skal reknast for heile området på plankartet som utbygginga av konsentrert bustadbygging skjer i. I samband med reguleringsplanarbeid kan utnyttingsgraden aukast etter konkret vurdering for å sikra gode løysingar.

Retningslinjer:

- *Det blir oppmoda til å vektleggja variert tomtestorleik, gode fellesareal og grøntområde utover minstekrava for å skapa særprega og attraktive bustadområde.*

2.4.3 Arealføremål Sentrumsformål (pbl. § 11-7 nr. 1)

- 2.4.3.1 Areal BS1-BS3 er sett av til sentrumsføremål, og skal nyttast til forretning, kontor, tenesteyting og bustader, med tilhøyrande funksjonar. Områda er primært avsett til næringsverksemd. Tilhøyrande parkering, uteareal, grøntareal og naudsynt offentleg infrastruktur kan etablerast innanfor føremålet.
- 2.4.3.2 Maksimal tillaten byggjehøgde er 15 meter, der det innanfor områda kan førast opp bygningar i 3 etasjar pluss underetasje/kjellar. Det kan vurderast auka byggjehøgde med éin etasje. Slikt tiltak skal vurderast særskilt med omsyn til bygningskroppen og eit relevant influensområde.



- 2.4.3.3 Første etasje i bygningar som ligg nærast Sveiogata skal vera atterhalde forretningar og anna service-/utadretta verksemd.
- 2.4.3.4 Maksimal utnyttingsgrad er 70% BYA for bygningsmassen, og 90% BYA inkl. parkeringsareal. Ubygde areal skal opparbeidast og plantast. Tiltakshavar har ansvaret for at uteareala vert utforma i samsvar med kommunen sine krav til miljøgate, jf. § 2.5.5.2.
- 2.4.3.5 Det skal etablerast naudsynte trafikk sikre og eigna areal for varelevering, og oppstillingsplass for bil og sykkel.
- 2.4.3.6 Bygningar, parkeringsareal og uteopphaldsareal skal opparbeidast med estetiske omsyn til m.a. belysning og planting.
- 2.4.3.7 Arealføremål som kan nyttast til forretning skal ha aktive, opne og oppbrutte fasadar i fyrste etasje mot handlegater og sentrale sentrumsrom, med direkte inngangar utanfrå.
- 2.4.3.8 Innanfor BS1 kan ikkje arbeid og tiltak, samt frådeling til slike føremål, gjennomførast før området inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 bokstav a.

2.4.4 Arealføremål Offentleg eller privat tenesteyting (pbl. § 11-7 nr. 1)

- 2.4.4.1 I områda o_BOP1, o_BOP2, o_BOP4, o_BOP5, o_BOP6, BOP12, BOP13 og BOP14 kan det oppførast bygg i inntil 3 etasjar pluss underetasje/kjellar. Mønehøgda, som vert målt frå gjennomsnittleg terrengnivå, skal ikkje vera meir enn 15 meter.
- 2.4.4.2 Områda kan ha ei maksimal utnyttingsgrad på 70% BYA for bygningsmassen, og 90% BYA inkl. parkeringsareal.
- 2.4.4.3 Område o_BOP1 skal nyttast til alders- og sjukeheim, servicebustader og bygningar for andre helserelaterte tenester.
- 2.4.4.4 Område o_BOP2 kan nyttast til gravplass og/eller anna offentleg tenesteyting som skule, barnehage, kulturhus mv.
- 2.4.4.5 I område o_BOP3 er det etablert gravplassar, og i området kan det førast opp mindre naudsynte bygningar og anlegg for å tena føremålet. Området skal nyttast til kyrkje og gravplass, i tillegg til soknehus, parkareal og offentleg parkering. Bygningar kan førast opp i inntil 2 etasjar pluss underetasje/kjellar. Maksimal gesimshøgde er 8 meter og mønehøgde er 9 meter. Bygningen kan utvidast med opp til 25% frå dagens fotavtrykk.
- 2.4.4.6 Område o_BOP4 skal nyttast til offentleg administrasjon.
- 2.4.4.7 Område o_BOP5 skal nyttast til offentleg administrasjon, offentleg parkeringsanlegg og anna offentleg føremål. I samband med detaljplanlegging av området skal det takast stilling til storsalamanderen sine levevilkår og arealbehov, samt at det skal avklarast behov for ev. avbøtande tiltak før utbygging, jf. pbl. § 11-9 nr. 1.
- 2.4.4.8 Område o_BOP6 skal nyttast til skule og undervisning. Arealet skal inkludere parkering, skuleplass og ballplass som utanfor skuletid skal vera tilgjengeleg for alle.

Ved ev. utbygging mot storsalamanderparken (GN1), skal konsekvensane for storsalamanderen først avklarast og ev. behov for avbøtande tiltak for å sikra storsalamanderen sine levevilkår og arealbehov definerast før nye tiltak kan godkjennast.
- 2.4.4.9 Område o_BOP7 er eldre gravplass og kulturminne.
- 2.4.4.10 Område o_BOP8 er eldre gravplass og friområde. I område kan det førast opp mindre naudsynte bygningar og anlegg for å tena føremålet.



- 2.4.4.11 Område o_BOP9 og o_BOP10 skal brukast til gravplass.
- 2.4.4.12 I område o_BOP11 er det etablert kommunalteknisk anlegg. Området skal brukast til vassverk og tilhøyrande anlegg.
- 2.4.4.13 Område o_BOP12, o_BOP13 og o_BOP14 kan brukast til fengsel, eller andre offentlege føremål.

Retningslinjer:

- *I samband med utarbeiding av reguleringsplanar og søknad om tiltak/gjennomføring av tiltak i områda rundt storsalamanderparken (GN1) skal konkrete tiltak som hindrar skader på parken i anleggs- og driftsfasen vurderast, og det skal vurderast kva effekt bruken av tiltaket kan få for storstorsalamanderen i framtida. Ev. tiltak skal utgreiast og gjennomføringa av tiltaka skal krevjast som rekkefølgjetiltak med krav om miljøoppfølgjingsplan for tiltaks-havar.*

2.4.5 Arealføremål Næringsbygningar (pbl. § 11-7 nr. 1)

- 2.4.5.1 I område for næringsbygningar er det ikkje opna for ekstern detaljhandel som ligg utanfor sentrumskjerna og som er i strid med Statlig planretningslinje for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging (KMD), Regional plan for attraktive senter eller Regional plan for areal og transport på Haugalandet.
- 2.4.5.2 Byggjeområde BN1 og BN2 er utbygd, og ferdigstilling og vidareutvikling av områda i tråd med føremålet er unnateke krav om reguleringsplan.
- 2.4.5.3 Innanfor BN3 og 4 kan ikkje arbeid og tiltak, samt frådeling til slike føremål, gjennomførast før området inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 bokstav a.
- 2.4.5.4 Ved utbygging av næringsområda skal det taksast omsyn til kringliggjande aktivitet og bygningar, slik at desse ikkje blir utsett for ulemper som m.a. støy- og støvplager.
- 2.4.5.5 Det er tillate å byggja inntil 15 meter (gesimshøgde, ved flate tak eller mønehøgde ved saltak). Innanfor områda kan det førast opp bygningar i 3 etasjar pluss underetasje/kjellar. Det kan vurderast auka byggjehøgde med éin etasje. Slikt tiltak skal vurderast med særskild omsyn til bygningskroppen og eit relevant influensområde.
- 2.4.5.6 Maksimal utnyttingsgrad er 70% BYA for bygningsmassen, og 90% BYA inkl. parkeringsareal.
- 2.4.5.7 Ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal det visast vegtilkomst dimensjonert for tung trafikk.

Retningslinjer:

- *Ubygde areal skal ved utbygging opparbeidast som attraktive uteareal med planting mv.*

2.4.6 Arealføremål Idrettsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

Områda BIA1-5 omfattar framtidig byggjeområde for idrettsanlegg (utviding av golf-banen), med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Areal skal inngå i ein reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 er tillate.

2.4.7 Arealføremål Andre typar bygningar og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.4.7.1 Småbåtanlegg på land (BAB1-2)

BAB1-2 skal inngå i respektive reguleringsplanar for bustadområda B22 og B39.



Innanfor BAB1-2 kan det etablerast fellesanlegg for boder og attraktive uteopphaldsareal. Innanfor området skal det etablerast tilkomst, kaianlegg og aktivitetar retta mot ålmenta, som t.d. badestrand, parkanlegg mv. Tilkomst for ålmenta skal skje som gangveg, utan køyring og parkering. Det skal etablerast særskild tilkomst for forflytningshemma, som ikkje skal vera til hinder for hovudføremålet.

Maksimal utnyttingsgrad er 30% BYA for bygningsmassen, der kvar bodeining kan maks vera 15 m² BYA. Bygningsmassen kan maks vera éin etasje, og ferdig innvenning golv skal vurderast iht. § 2.9.3 Flaumfare (H320).

Det kan etablerast strandpromenade langs Vigdarvatnet (VFR6).

2.4.7.2 Naust (BAB3)

På gbnr. 40/63 er det i dag etablert eit naust, som grunna fare for flaum er tillate flytta lenger opp på land, og ny plassering er synt som BAB3. Grunnflate og høgde skal vera som dagens naust. For naustet gjeld kommuneplanen sin føresegner.

2.4.7.3 Småbåtanlegg i sjø (BAB4-7)

- 2.4.7.3.1 Innanfor områda BAB4-7 er det tillate å etablere anlegg for feste av båt i form av bryggjer, flytebryggjer og kaiar. Det kan opnast for nærbadestrand innanfor BAB4-7 der det er eigna.
- 2.4.7.3.2 Det er tillate med mindre deler av gangsti/strandpromenade i føremålet. Denne skal i hovudsak liggja på land, men kan delvis leggjast ut i BAB4-6 der det er behov for tilpassingar av terrenget. Denne skal regulerast samtidig med BAB4-6.
- 2.4.7.3.3 BAB1-7 skal vera tilgjengeleg for ålmenta. Det er difor ikkje tillate å setje opp gjerde eller andre hinder for fri ferdsel langs Vigdarvatnet.
- 2.4.7.3.4 Innanfor BAB4 kan det etablerast 5 mindre bryggje- og/eller kaianlegg, der kvart anlegg kan maks. vera 15 m².
- 2.4.7.3.5 Innanfor BAB5-6 kan det etablerast fellesløysing tilknytt BAB1-2, der samla areal for bryggje- og/eller kaianlegg er 50 m² per føremål. BAB5 skal regulerast samtidig med B39 og småbåtanlegg på land, BAB1, og BAB6 samtidig med B22 og BAB2.
- 2.4.7.3.6 Innanfor BAB6 kan det etablerast bryggje/kai på maksimalt 10 m² til nausttomt på gnr. 40 bnr. 63 (BAB3).
- 2.4.7.3.7 Innanfor BAB7 kan det etablerast småbåtanlegg for offentlege/publikumsretta aktivitetar som padling, roing, bading, båtopptrekk mv. Før etablering av småbåtanlegg må det sikrast trygg tilkomst til området for mjuke trafikantar.
- 2.4.7.3.8 Ved detaljplanlegging av småbåtanlegg ved BAB2 og BAB6 skal det leggjast til rette for gangsti/strandpromenade for å sikre allmenn ferdsel.

Retningslinjer:

- *Tilkomsten til småbåtanlegg/strandpromenade (BAB2 og BAB6) skal ikkje råka våtmarksområde (GN2) og må difor leggjast utanom dette området.*

2.4.8 Arealføremål Kombinert byggje- og anleggsføremål (pbl. § 11-7 nr. 1)

2.4.8.1 Kombinert byggje- og anleggsføremåla omfattar følgjande arealføremål:

- Område for offentleg/privat tenesteyting og bustader: BKB1, BKB3, o_BKB4, BKB5, BKB6



- Område for offentlig/privat tenesteyting og idrettsanlegg: o_BKB2
- 2.4.8.2 For følgjande område kan ikkje arbeid og tiltak, samt frådeling til slike føremål gjennomførast før området inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 bokstav a;
- BKB1 og BKB5, o_BKB2, BKB3 og BKB6
- 2.4.8.3 Maksimal utnyttingsgrad er 70% BYA for bygningsmassen, og 90% BYA inkl. parkeringsareal. Maksimal byggehøgde er tre etasjar i tillegg til kjellar.

2.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7 nr. 2)

2.5.1 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

- 2.5.1.1 Avkøyrsløse frå fylkesveggar skal utformast og etablerast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal (Statens vegvesen sine handbøker) og rammeplan for avkøyrsløse utarbeida av Statens vegvesen.
- 2.5.1.2 Støttemurar mot offentlig veg og med høgde over 0,5 meter mot hardt underlag, skal sikrast med gjerde. Langs same vegline skal gjerda ha ei einsarta utforming (pbl. § 11-9, nr. 6 og TEK17 § 8-4).
- 2.5.1.3 Flater på støttemurar med høgde over 1,5 meter mot offentlig veg må brytast opp for å dempe høgdeverknad og hindre einsformig utforming (pbl. § 11-9, nr. 6).

2.5.2 Gang/sykkelveg

- 2.5.2.1 Nye traséar for gang- og sykkelveggar vist på plankartet er retningsgjevande. Detaljert lineføring skal avklarast i samband med reguleringsplan for områda.
- 2.5.2.2 Langs heile strekninga på nordsida av Sveiogata kan det etablerast gang- og sykkelveg/fortau. Før tiltaka kan gjennomførast skal det inngår i ein detaljreguleringsplan, jf. pbl. § 11-9 bokstav a.
- 2.5.2.3 Gang- og sykkelveg langs austsida av fv. 541, Tjernagelvegen (mellom kryss mot Sveiogata og kryss mot Løkjavegen ved omsorgssenteret) skal regulerast og etablerast ved behov, for å sikra mjuke trafikantar og etablere trygg skuleveg.

2.5.3 Gangveg

- 2.5.3.1 Noverande gangveggar er vist i plankartet med svart stipla linje og skal sikra mjuke trafikantar si ferdsle mellom sentrumskjerna og bustadområda. Det er ikkje tillate å etablere aktivitet som er til hinder for, eller som kan verka negativt inn på, fri ferdsel på gangvegane.
- 2.5.3.2 Det er tillate med vedlikehald/opparbeiding med breidde på minst 2 meter, samt naudsynt sideareal (grøfter, lyssetting m.v.).

2.5.4 Arealføremål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S)

Areal sett av til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S) omfattar E39 og fv. 541 sitt sideareal. S10 omfattar òg eksisterande trafokiosk. Tiltak som kan kome i konflikt med vegføremålet er ikkje tillate. Innanfor føremålet er det høve til å setje opp anlegg for tekniske innretningar som høyrer vegen til, som støttemurar, støygjerder, rekkverk, lyssetting og grønnt. Vidare kan arealet nyttast til skråningar, skjeringar, grønnt og overvasshandtering.



2.5.5 Arealføremål Veg (SV)

- 2.5.5.1 Nye vegtraséar vist i plankartet er retningsgjevande. Detaljert lineføring for nye samle- og tilkomstveggar skal avklarast i samband med reguleringsplan for områda.
- 2.5.5.2 Fv. 541 Sveiogata skal på strekninga austover frå Sveio kyrkje til Sveio ungdomsskule regulerast og opparbeidast som Miljøgatestrekning, der det blir lagt vekt på universell tilgjenge, tilrettelegging for mjuke trafikantar og estetisk utforming.

Retningslinjer:

- Fv. 541, Sveiogata, i frå kyrkja til Vigdardun er definert som miljøgate. Målsettinga med miljøgata er å oppgradera delar av Sveiogata og areala rundt for å heva den estetiske kvaliteten og gjera det enklare og tryggare for (dei mjuke) trafikantane. Det skal vera fokus på samspel mellom mjuke trafikantar og biltrafikken.
- I utforminga av miljøgata skal det leggjast vekt på trafikkavvikling som bidreg til å redusere moglege trafikale konflikter. Sentrumsfunksjonar og lokalsamfunnet bør prioriterast, men samtidig er det viktig å sikra god tilkomst og parkeringsmoglegheiter til kommunesenteret. Det kan gjerast gjennom ulike trafikktekniske og fysiske tiltak, ha avskilte trafikkfelt for syklande, gåande og bilar, å heva den estetiske kvaliteten, og å leggja vekt på universell utforming, estetikk, vegetasjon og uteromskvalitet, slik at det blir meir attraktivt å oppehald seg i sentrumskjerna.

- 2.5.5.3 Veg (Løkjavegen) frå Sveiogata til Sveio omsorgssenter/kryss mot fv. 541 kan opparbeidast med einsegnig gang- og sykkelveg/fortau, jf. plankartet. Køyrevegen kan opparbeidast til 6 meter breidde. Slik utbygging krev ikkje reguleringsplan under føresetnad at konsekvensar for allmenne interesser som kulturminne, naturmangfald, friluftsliv mv. er avklara (pbl. § 11-9 nr. 1).
- 2.5.5.4 Andre samleveggar og veggar med stor gjennomfartstrafikk skal regulerast med minimum einsegnig fortau.
- 2.5.5.5 For å sikra trafikktilhøva mellom barneskulen og Vigdardun, fram til sambrukshuset og kunstgrasbanen skal vegstrekninga etablerast med gang- og sykkelveg eller fortau på minst éi side av vegen. Alternativt skal vegen stengast for biltrafikk i samband med regulering og utbygging av badeanlegg og ny idrettshall.

2.5.6 Arealføremål Parkeringsplassar (SPA)

o_SPA1 er eksisterande offentlig parkeringsplass, med ei lita utviding. Parkeringsplassane kan opparbeidast og asfalterast i tråd med plankartet.

2.6 Grønstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3)

2.6.1 Arealføremål Blågrønnstruktur (GBG)

- 2.6.1.1 GBG1 omfattar utløpet for Åseelva i Vigdarvatnet. Kantvegetasjonen må sikrast og takast vare på, § jf. § 2.3.5.3. Det er ikkje tillate med tiltak i utløpsområdet, med unntak av vedlikehald av eksisterande veg og anlegg. Det er tillate å etablere gangsti mellom B22 og BAB2 for å sikre ålmenta tilkomst til småbåtanlegg BAB2 og BAB6.
- 2.6.1.2 GBG2 skal sikre grønstruktur langs Leitevegen, og samankopling mot reguleringsplan for Sveiåsen III, del av gnr. 40 bnr. 224 (PlanID 2019004). Det er tillate med gangveg/fortau innanfor føremålet, med tilhøyrande tekniske innretningar.



2.6.2 Arealføremål Naturområde (GN)

- 2.6.2.1 Formålet omfatter naturområde nær sentrumskjerna der ålmenta skal ha tilgang, og naturleg vegetasjon skal dominere.
- 2.6.2.2 I GN1 er det registrert førekomstar av storsalamander. Det er ikkje tillate med tiltak som kan påverke arten, inkl. arealbehovet, eller habitatet, negativt. Det er tillate å etablere mindre turstiar, som ikkje utgjer ei vesentleg endring av areala sine naturlege preg, utan reguleringsplan. Det må vurderast i byggjesaka korleis stitraséen og tilhøyrande tiltak påverkar storsalamander og habitatet, jf. naturmangfaldlova § 7.
- 2.6.2.3 GN2 er eit viktig våtmarksområde med fleire registrerte raudlista fugleartar. Det er ikkje tillate med tiltak som kan påverke fugleartane eller deira habitat negativt. Deler av arealet er òg omfatta av omsynssone H560 (bevaring naturmiljø), jf. § 2.9.9.

2.6.3 Arealføremål Turdrag (GTD)

Eksisterande og framtidige tur-/gangveggar er vist som turdrag (GTD) i plankartet. Innanfor føremålet er det tillate med vedlikehald/opparbeiding av tur-/gangveg med breidde på minst 2 meter. Alle tur-/gangveggar synt som GTD i plankart kan opparbeidast utan reguleringsplan.

2.6.4 Arealføremål Friområde (FRI)

- 2.6.4.1 Innanfor friområda (FRI1-2) kan det førast opp anlegg og mindre bygningar som naturlig har tilknytning til, og som fremjar bruken av, området mot. friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet. Det same gjeld for opparbeiding av tur- og gangveggar, som kan opparbeidast utan reguleringsplan. Situasjonsplan skal godkjennast av kommunen i samband med søknad om tiltak.
- 2.6.4.2 FRI1 skal sikre grønstruktur og samankopling mellom reguleringsplan for Bustadfelt Sveiåsen gnr. 40 (PlanID 1984002) og Sveiåsen III, del av gnr. 40 bnr. 224 (PlanID 2019004).
- 2.6.4.3 Innanfor FRI2 er det etablert rasteplass og badestrand, og det er tillate å vidareutvikle/etablerast publikumsretta badeplass/aktivitetsområde, som er tilgjengeleg for ålmenta. Det kan førast opp mindre bod/bygning, etablerast sitjeplassar og andre relevante tiltak som fremjar føremålet.

2.6.5 Arealføremål Park (GP)

Føremålet o_GP1 gjeld område avsett til offentleg park i sentrumskjerna. Parkområdet skal vera universelt utforma, vera offentleg tilgjengeleg og kan opparbeidast for leik og fritidsaktivitet, opphald og ferdsel. Parken kan opparbeidast utan krav om reguleringsplan, og detaljert utomhusplan skal godkjennast av kommunen i samband med søknad om tiltak.



2.7 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl. § 11-7 nr. 5)

2.7.1 Arealføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF)

- 2.7.1.1 Innanfor LNF-område er det ikkje tillate med tiltak som ikkje er i tråd med arealføremålet. Det er likevel tillate med ny bustad nr. 2 der det er landbruksmessig naudsynt mot. generasjonsskifte av landbruksdrifta.
- 2.7.1.2 Det kan etablerast tur-/gangveggar i LNF-område der føremålet er å knyta byggjeområde saman, eller for å sikre god tilkomst til friluftsområde.
- 2.7.1.3 Naudsynte driftsbygg skal ikkje leggja beslag på dyrka mark så lenge alternativ lokalisering er mogleg. Av omsyn til kulturlandskapsverdiar i området skal alle nybygg og tilbygg knytt til landbruket tilpassast eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Bustad nr. 2 skal fortrinnsvis plasserast i tilknytning til tunet, utan omdisponering av dyrka mark.

2.7.2 Arealføremål Landbruks-, natur- og friluftsføremål med spreidd busetnad (LNF-S)

- 2.7.2.1 Eksisterande utbygde heilårs- og fritidsbustadeigedomar i LNF-spreidd-områda inngår i arealføremålet.
- 2.7.2.2 Det er tillate med tilbygg og påbygg på eksisterande bygningar med opp til 50% BYA (for eksisterande etasjar) eller BRA (ved nye etasjar). Tilbygg og påbygg skal tilpassast eksisterande bygning mot. høgde og utbygd areal, samt arkitektonisk utforming.
- 2.7.2.3 Av omsyn til ev. kulturlandskapsverdiar skal alle nybygg og tilbygg tilpassast eksisterande bygningsmiljø og landskapet rundt. Nye/utviding av bygg skal skje utan omdisponering av dyrka mark.
- 2.7.2.4 Tilkomstveg skal ikkje fragmentera eller forverra arrondering av dyrka mark.
- 2.7.2.5 Ved avkøyring direkte i frå fylkesveg skal eksisterande avkøyrslar nyttast. Det skal liggja føre løyve til utvida bruk av avkøyrslar frå Vestland fylkeskommune. For kommunal veg skal det liggja føre tilsvarande løyve frå kommunal vegmynde
- 2.7.2.6 Føringar for garasje, uthus og bodar til eksisterande utbygde eigedomar i områda skal følgja føresegnene for eksisterande bustadområde.

Retningslinjer:

- Mindre tiltak på eksisterande bygningar blir ikkje å rekne som vesentleg utviding i LNF-spreidd-områda. Døme på dette er mindre tilbygg og påbygg. Alminneleg frittliggjande garasje, uthus, o.l. reknast heller ikkje som vesentleg utviding.



2.8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl. § 11-7 nr. 6)

2.8.1 Arealføremål Friluftsområde (VFR)

Område for allmenn rekreasjon og friluftsliv. Det er ikkje tillate med andre tiltak enn dei som fremjar friluftslivet. Desse tiltaka skal ha allmenn tilgang og bruksrett.

2.9 Omsynssoner (pbl. § 11-8)

Innanfor dei aktuelle omsynssonene skal det takast særskilt omsyn til dei interesser som omsynssona skal sikra.

2.9.1 Nedslagsfelt drikkevatn (H110)

- 2.9.1.1 Nedslagsfeltet for drikkevatn ved Furevatnet er bandlagt for å sikra drikkevasskjelda, og Klausulseringsføresegner for Furevatnet med vassverk (1973) gjeld for tiltak inn- anfor sona.
- 2.9.1.2 Det er ikkje tillate med tiltak innanfor omsynssona som kan føra til forureining av drikkevatnet. Ved søknad om nye tiltak etter pbl. § 20-1 innanfor omsynssonene skal konsekvensar for drikkevatnet og ev. avrenningsmønster/ flaumvegar vurderast og ev. kartleggjast før det vert gjeve rammeløyve. Ev. avbøtande tiltak skal gjennom- førast før det kan gjevast igongsettingsløyve for nye tiltak.
- 2.9.1.3 o_BOP11, BOP12 og B16 ligg innanfor omsynssona for Furevatnet, og i samband med reguleringsplan skal konsekvensar for drikkevatnet og ev. avrenningsmønster/ flaum-vegar vurderast og ev. kartleggjast før vedtak av reguleringsplan.

2.9.2. Støysone (H210)

Innanfor omsynssone H210, raudt støysone med eksisterande påvist støynivå over grense- verdi, er støyfølsam busetnad ikkje tillate.

2.9.2 Støysone (H220)

Innanfor omsynssone H220, gul støysone, med mogeleg fare for framtidig støynivå over grenseverdiar, skal det ved utarbeiding av reguleringsplanar gjennomførast støykartlegging. Ved søknad om tiltak for støyfølsam busetnad etter pbl. § 20-1 skal det dokumenterast tilfreds- stillande støynivå, og det skal i byggjesaka setjast vilkår om at ev. avbøtande tiltak vert gjenn- omførte før det vert gjeve mellombels bruksløyve.

2.9.3. Ras- og skredfare (H310 og H320)

Innanfor H310_1-8 er det potensiell fare for marin leire (aktsemdsområde for marin leire), og innanfor H320_9-10 er det potensiell fare for skred. Ved etablering av nye tiltak innanfor sona, som er av eit visst omfang (einebustad eller meir), eller ved vesentleg endring av eksisterande tiltak, inkl. graving, sprenging og etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjerast nærmare geoteknisk vurdering av grunnforholda før det blir gjeve igongsettingsløyve. Slik vur- dering skal vera fagleg dokumentert og leggjast fram i samband med handsaming av reguleringsplan eller saman med søknad om tiltak. Det er tiltakshavar som ber ansvar og kostnader for undersøkinga

Retningslinjer:



- Geotekniske undersøkingar kan omfatte m.a. vurdering av grunnforhold som lausmasse- og kvikkleireførekomstar og prøvetaking. Vurderinga av grunnforholda skal dokumenterast, og det same gjeld for naudsynte avbøtande tiltak som er vurderte som naudsynte i vur- deringa av grunnforholda. Vurderingane skal følgja NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikk- leireskred».

2.9.4. Flaumfare (H320)

Innanfor H320 er det potensiell fare for flaum (aktsemdsområde for flaum). Dersom reguler- ingsplanar eller omsøkte tiltak etter pbl. § 20-1 kjem innanfor omsynssonene, eller kan bidra til å skapa nye avrenningsmønster/flaumvegar, skal konsekvensar vurderast og ev. kartlegg- jast før vedtak av reguleringsplan eller det kan gjevast igongsettingsløyve for tiltak.

Retningslinjer:

- Vurdering av konsekvensar og behov for risikoreduserande tiltak skal utgreiast etter dei til ein kvar tid gjeldande retningslinjer for flaum i arealplanar. Byggteknisk forskrift § 7-2 set krav om sikkerheit mot flaum og storflaum, og NVE sine retningslinjer (2/2011) ligg til grunn for framgangsmåte i utgreiing av flaumfare.

2.9.5. Høgspenningsanlegg (H370)

Ved søknad om tiltak etter pbl. § 20-1 som kjem innanfor omsynssona skal det takast kontakt med netteigar for avklaring om eventuelle restriksjonar.

2.9.6. Omsyn landbruk (H510)

- 2.9.6.1 Omsynssona omfattar eit kjerneområde for landbruk på Åse, som utgjer eit heilskap- leg landbruksområde.
- 2.9.6.2 Landbruksinteressene skal sikrast via vidare drift, og innanfor omsynssona er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere verdien av landbruksområda vesentleg i høve til aktiviteten det er lagt til rette for.

2.9.7. Omsyn friluftsliv (H530)

- 2.9.7.1 Innanfor omsynssone friluftsliv er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere, bruksverdien av områda vesentleg.
- 2.9.7.2 Enkel tilrettelegging for friluftslivaktivitet er tillate etter særskild avtale med grunneigar. Kommunen kan setja krav om fagleg vurdering dersom det er tvil om tiltaket sin bruks- verdi for friluftslivet. Det kan t.d. gjelde tiltak som krev bruk av maskiner i tilrettelegg- inga.

Retningslinjer:

- Friluftslivsverdiene er skildra nærmare i faktaark på Miljødirektoratet sin Naturbase.

2.9.8. Omsyn grønstruktur (H540)

Omsynssona omfattar buffersone mellom utbyggingsområde og inngrepsfrie område, som skal sikre viktige landskapstrekk, vassdrag, kantsoner m.m. Sjå § 2.6.1 for arealføremål blågrøn- struktur kva som er tillate og ikkje tillate innanfor omsynssona.



2.9.9. Omsyn landskap (H550)

- 2.9.9.1 Omsynssona omfattar verdifullt samanhengande kulturlandskap med bygningsmiljø. Tiltak innanfor omsynssona skal ta omsyn til landskapet på ein slik måte at dei ikkje bryt med horisontlinje (åsprofil, bakkekant, m.m.), eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk.
- 2.9.9.2 Bygg skal planleggjast ut frå terreng, kulturmiljø og infrastruktur. Karakteristiske trekk som landskapsform, vegetasjon og menneskeskapte landskapselement skal ikkje fjernast eller endrast. Det er tillate å gjera endringar på bygningane på bnr. 4 så sant tiltaket ikkje påverkar heilskapen i kulturmiljøet negativt. For bygningane på bnr. 3 skal det opphavlege uttrykket med omsyn til utforming og materialbruk bevarast. Ved alle tiltak og planar som kan påverka kulturmiljøet skal fagkyndig i kommunen kontaktast.

2.9.10. Bevaring naturmiljø (H560)

- 2.9.10.1. Innanfor omsynssona er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere, kvalitet-en av områda. Tiltak innanfor områda krev særskild vurdering i høve til naturverdi-ane, jf. naturmangfaldlova § 7.
- 2.9.10.2. H560_1 i LNF7 er naturbeitemark, som er viktig å bevare.
- 2.9.10.3. H560_2 i GN2 omfattar våtmarksområde, og i dette området er det viktig å sikra bevaring av naturmiljøet for vadande og hekkande fuglar.

Retningslinjer:

- Naturverdiane er skildra nærmare i faktaark på Miljødirektoratet sin Naturbase.

2.9.11. Bevaring kulturmiljø (H570)

- 2.9.11.1. Eksisterande kulturminne skal i den grad det er mogleg ikkje fjernast eller øydeleggjast.
- 2.9.11.2. Ved tiltak innanfor omsynssona skal omsynet til bevaring av kulturmiljø og kulturminne, samt automatisk freda som moderne kulturminne, særleg vektleggast. Fagkyndig i kommunen skal kontaktast for ei kulturminnefagleg vurdering av tiltaka innanfor sona. Tiltak som øydelegg kulturmiljøet, eller som undergrev dette, skal i utgangspunktet ikkje tillatast, med mindre tungvegande omsyn tilseier det.
- 2.9.11.3. H570_32A omfattar eit Våningshus, som ikkje skal rivast.
- 2.9.11.4. H570_33A omfattar Sveiahaugen «Himigarden» og mellomalderkyrkjegarden. For tiltak/planar som kan påverka mellomalderkyrkjegarden skal dette vurderast av fylkeskommunen.
- 2.9.11.5. H570_35A omfattar Sveiagarden, som ikkje skal rivast.

Retningslinjer:

- Kulturmiljøa er skildra nærmare i vedteken kommunedelplan for kulturminne 2015-2027 for Sveio kommune.

2.9.12. Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova (H710)

Innanfor bandleggingssonene skal det ikkje setjast i gong søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindra eller vanskeleggjera utbygging i samsvar med arealføremålet. Bandlegg-



ingssona blir oppheva og kan fjernast frå plankartet når reguleringsplan for området er vedteke. Bandleggingssona gjeld 4 år frå vedtak av kommunedelplanen.

2.9.13. Bandlegging etter lov om naturvern (H720)

H720_1 omfattar Bjellandsvatnet naturreservat, og forskrift om freding av Bjellandsvatnet naturreservat gjeld for området.

Retningslinjer:

- Forskrift om fredning av Bjellandsvatnet naturreservat ligg på lovadata sine sider; <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1995-12-15-1068>

2.9.14. Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Område der det er påvist automatisk freda kulturminne er viste som bandleggingssone H730. Innanfor sonene er det ikkje tillate å foreta nokon form for inngrep utan at det på førehand er gjeve løyve til tiltaket frå fylkeskonservatoren.

2.9.14. Gjeldande reguleringsplan skal framleis gjelda (H910)

Alle gjeldande reguleringsplanar som skal gjelda uendra (H910) skal oppretthaldast og gjeld framfor kommunedelplanen. Reguleringsplanane som skal gjelde uendra;

- H910_1: Planid 2021001, Bade- og idrettsanlegg, gnr. 40 bnr. 2
- H910_2: Planid 2013007, Hansabakken II gnr. 40 bnr. 8
- H910_3: Planid 2011002, Høgdebasseng – Rossafjellet gnr. 41 bnr. 29 m.fl.
- H910_4: Planid 2001001, Bustader, del av gnr. 40 bnr. 9
- H910_5: Planid 2007008, Sveiåsen Nord – gnr. 40
- H910_6: Planid 1984002, Bustadfelt Sveiåsen gnr. 40 bnr. 9
- H910_7: Planid 2016003, Steinartjørna gnr. 40 bnr. 647 m.fl.



2.10 Føresegnområde (pbl. § 11-9)

- 2.10.1.1. Føresegnområdet #3_1 (krav vassforsyning, avløp, veg og anna transport) omfattar planområde for reguleringsplan for Fv. 541 Tjernagelvegen (mellombels planID 2016901). Nye tiltak innanfor føresegnområdet må vurderast opp mot vegløysingar og gjennomføring av reguleringsplanen.
- 2.10.1.2. Føresegnsområde #6_1 (miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur) omfattar ei ekstra buffersone rundt drikkevasskjelda Furevatnet. Innanfor føresegnområdet skal det takast særskilt omsyn til nedslagsfeltet, jf. § 2.9.1, og det kan ikkje tillatast tiltak innanfor området som kan føra til ureining av drikkevatnet.
- 2.10.1.3. Føresegnområde #8_1-19 (forhold som skal avklarast og belysast) omfattar reguleringsplanar som gjeld vidare saman med kommunedelplanen. Føresegnene til kommunedelplanen skal supplere føresegnene til reguleringsplanane der det er manglar. Ved motstrid mellom føresegnene til reguleringsplanen og kommunedelplanen er det kommunedelplanen sine føresegner som er gjeldande. Reguleringsplanane som skal gjelda saman med kommunedelplanen;
 - #8_1: Planid 1973001, Fjellstad gnr. 40
 - #8_2: Planid 1979003, Bustader, del av gnr. 40 bnr. 8
 - #8_3: Planid 1998004, Golfbanen byggesteg I, gnr. 40, fl. Bnr
 - Denne reguleringsplanen er delvis erstatta av nye arealføremål (BKB1, B2 og BN1) i kommunedelplanen. Kommunedelplanen sine føresegner gjeld for desse arealføremåla.
 - #8_4: Planid 1999003, Pederstunet – gnr. 40
 - #8_5: Planid 2003001, Bustader del av gnr. 40 bnr. 8
 - #8_6: Planid 2004002, Sveiåsen bustadfelt (del av, reguleringsendring)
 - #8_7: Planid 2006002, Bebyggelsesplan for Lyngstadstunet, gnr. 40 bnr. 68
 - #8_8: Planid 2008006, Golfbanen–drivingrange gnr.40 bnr.224 og gnr.92 bnr.15
 - #8_9: Planid 2009002, Haugaland Golf hytte- og bustadfelt, gnr. 40 bnr. 52, 60
 - #8_10: Planid 2009003, Hansabakken – bustadfelt, gnr. 40 bnr. 8
 - #8_11: Planid 2005007, Golfbanene byggesteg II, gnr. 93
 - #8_12: Planid 2018003, Nordre avkøyring til Sveio sentrum
 - #8_13: Planid 2019001, Badeanlegg i Sveio sentrum gnr. 40 bnr. 59
 - #8_14: Planid 1997002, Bustadområde - gnr. 40 bnr. 7
 - #8_15: Planid 2019004, Sveiåsen III, del av gnr. 40 bnr. 224
 - #8_16: Planid 1986001, Bustadfelt, del av gnr. 40 bnr. 6
 - #8_17: Planid 1994002, Sveiåsen bustadfelt – gnr. 40
 - #8_18: Planid 2013006, Jansafeltet gnr. 40 bnr. 2 og 4
 - #8_19: Planid 2014003, Gjermundshaugen gnr. 40 bnr. 620



Vedlegg I Reguleringsplanar som skal gjelde saman med kommunedelplanen

Vurdering av behov for supplerte føresegner for gjeldande reguleringsplanar		Har reguleringsplanen omtala handtering av følgjande tema:		
Plan ID	Kvifor plan skal gjelde saman med kommunedelplanen?	Overvatn	Flaum	Skred (Marin grense)
1973001	Kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande bustadområde vil fungera bra for området då det manglar føresegner.	Nei	Nei	Nei
1979003	Planen har ikkje eigne føresegner.	Nei	Nei	Nei
1986001	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan	Nei	Nei	Nei
1994002	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan	Nei	Nei	Nei
1997002	Reguleringsplanen ligg tilknytt omsynssone H570. Føresegner i kommunedelplanen angående omsynssona bør difor gjelde for eventuelle tiltak i planområdet.	Nei	Nei	Nei
1998004	Gjeldande reguleringsplankart bør vidareførast der det fortsett skal vera golfbane, og det er vurdert å ikkje vera naudsynt med ny reguleringsplan for dei areala. Anna areal som ligg innanfor planområdet og som kan eigna seg til annan bruk er vist med nytt føremål. Ny reguleringsplan for desse areala vil erstatta eksisterande plan for golfbanen	Delvis	Nei	Nei
1999003	Kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande bustadområde vil fungera bra for området då det der vil koma fram utnyttingsgrad og byggjehøgder.	Delvis	Nei	Nei
2003001	Kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande bustadområde vil fungera bra for området då det der vil koma fram utnyttingsgrad og byggjehøgder.	Nei	Nei	Nei
2004002	Kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande	Nei	Nei	Nei



	bustadområde vil fungera bra for området då det manglar føresegner			
2005007	Omsynssone H320 for flaumfare er innanfor planområdet. Ved eventuelle tiltak må dette takast omsyn til.	Delvis	Nei	Nei
2006002	Ved manglande føresegner i reguleringsplanen kan kommunedelplanen sine generelle føresegner for eksisterande bustadområde dekkja behovet for avklaringar, som m.a. for utnyttingsgrad.	Nei	Nei	Nei
2008006	Då det er manglar i føresegnene for kva tiltak som kan førast opp og kor høge dei kan vera bør det vurderast kompletterande føresegner i kommunedelplanen for området.	Delvis	Nei	Nei
2009002	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei
2009003	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei
2013006	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei
2014003	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei
2018003	I planområdet er det omsynssone H310. Føresegn for denne omsynssona i kommunedelplanen supplerer føresegnene i reguleringsplanen.	Ja	Ja	Ja
2019001	I planområdet er det omsynssone H310. Føresegn for denne omsynssona i kommunedelplanen supplerer føresegnene i reguleringsplanen.	Ja	Nei	Nei
2019004	Overvasshandtering bør avklarast med føresegner i overordna plan.	Nei	Nei	Nei



Vedlegg II GRENSEVERDIAR STØY, T-1442

Støysonekart – grenseverdier (miljødirektoratet, T-1442/2021)

Tabell 1: Grenseverdier for soneinndeling ved støykartlegging. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veilederen.

Støykilde	Støysone			Rødt sone		
	Gul sone					
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 – 07
Veg	L _{den} > 55 dB		L _{SAF} > 70 dB	L _{den} > 65 dB		L _{SAF} > 85 dB
Bane	L _{den} > 58 dB		L _{SAF} > 75 dB	L _{den} > 68 dB		L _{SAF} > 90 dB
Luftfart	L _{den} > 52 dB		L _{SAF} > 80 dB	L _{den} > 62 dB		L _{SAF} > 90 dB
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} > 55 dB Med impulslyd: L _{den} > 50 dB		L _{night} > 45 dB L _{Afmax} > 60 dB	Uten impulslyd: L _{den} > 65 dB Med impulslyd: L _{den} > 60 dB		L _{night} > 55 dB L _{Afmax} > 80 dB
Øvrig industri	Uten impulslyd: L _{den} > 55 dB og Levening > 50 dB Med impulslyd: L _{den} > 50 dB og Levening > 45 dB	Uten impulslyd: lørdag: L _{den} > 50 dB søndag: L _{den} > 45 dB Med impulslyd: lørdag: L _{den} > 45 dB søndag: L _{den} > 40 dB	L _{night} > 45 dB L _{Afmax} > 60 dB	Uten impulslyd: L _{den} > 65 dB og Levening > 60 dB Med impulslyd: L _{den} > 60 dB og Levening > 55 dB	Uten impulslyd: lørdag: L _{den} > 60 dB søndag: L _{den} > 55 dB Med impulslyd: lørdag: L _{den} > 55 dB søndag: L _{den} > 50 dB	L _{night} > 55 dB L _{Afmax} > 80 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L _{den} > 55 dB Med impulslyd: L _{den} > 50 dB		L _{night} > 45 dB L _{Afmax} > 60 dB	Uten impulslyd: L _{den} > 65 dB Med impulslyd: L _{den} > 60 dB		L _{night} > 55 dB L _{Afmax} > 80 dB
Motorsport	L _{den} > 45 dB L _{SAF} > 60 dB		Aktivitet bør ikke foregå	L _{den} > 55 dB L _{SAF} > 70 dB		Aktivitet bør ikke foregå
Skytebaner	L _{den} > 35 dB L _{Afmax} > 65 dB		Aktivitet bør ikke foregå	L _{den} > 45 dB L _{Afmax} > 75 dB		Aktivitet bør ikke foregå
Vindturbiner	L _{den} > 45 dB			L _{den} > 55 dB		

Kommunale gebyr og E-skatt

Eiendom (GNR/BNR) 40/331/0/0/1 i Sveio kommune

Årlige kostnader:	Beløp
Vatn	kr -
Feiing/tilsyn	kr -
Renovasjon	kr -
Avløp	kr -
Slam	kr -
Eiendomsskatt	kr -
Sum	kr -
Alle opplysningar er inkludert meirverdiavgift og per: 01.11.2024	
Årlige kostnader blir fordelt på 2 terminar. Slam fakturerast kvart 2. år for bustad og kvart 4. år for fritidsbustad.	
Utelatt beløp inneber at tenesten ikkje leverast.	

Ved spørsmål kontakt:
Lone Kristin Myrvold, Økonomikonsulent
Tlf. 53748035
E-post: lone.kristin.myrvold@sveio.kommune.no

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritertingene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sveio – tomt, 5550 SVEIO. Gnr. 40, bnr. 331, i Sveio kommune, oppdragsnr.: 107241001
Megler: Trude Lund Madtsen, mobil: 95960545, e-post: trude@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Hege Lund Madtsen

Partner / Eiendomsmegler /
Fagansvarlig
959 60 545
trude@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv eiendomsmegling Haugesund

Postboks 635, 5502 HAUGESUND, 95 96 05 45, haugesund@proaktiv.no