

PROAKTIV

Opparbeidet fritidstomt med høy og fri beliggenhet. Panoramautsikt og gode solforhold.

VOSS

Litrane 301



For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor stadig flere som velger Proaktiv når de skal selge sin bolig. Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både for den som selger og den som kjøper.



PROAKTIV





Våre kontorer

HORDALAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Sandviksbodene 1B, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Chr. Michelsensgt.**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 90 44 00
bergen.cm@proaktiv.no

• **Proaktiv Prosjektmegling**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 45
lena.leikvoll@proaktivendom.no

• **Fana**
Nesttunveien 94, Nesttun
Tlf: 55 27 40 70
fana@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Stavanger**
Madlakrossen 1, Halvrsfjord
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgate 39, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Levenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

• **Christiania**
Jacobs Alls gate 40
Tlf: 22 22 07 00
christiania@proaktiv.no

• **Birkelunden**
Øvre foss 14A
Tlf: 22 08 08 00
birkelunden@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Jessheim**
Gardermovegen 1C, Jessheim
Tlf: 63 94 69 90
jessheim@proa.no

• **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proa.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proa.no

• **Asker**
Knud Askers vei 5
Tlf: 47 68 44 00
vk@proaktiv.no

VESTFOLD

• **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proa.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proa.no

• **Moholt**
Brasetveien 16B, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proa.no



Litrane 301

Opparbeidet utsiktstomt øverst i hyttefeltet på Litrane.
Panoramautsikt og meget gode solforhold.
Flotte turmuligheter.

Nøkkel- informasjon



Adresse: Litrane 301, 5708 Voss

Gnr./Bnr.: 213/65 i Voss kommune

Prisantydning: kr 2 100 000,-

Omkostninger: kr 63 622,-

Totalt inkl. omk: kr 2 163 622,-
(prisantydning+omkostninger)

Eierform: Selveier

Eiendomstype: Fritidstomt

Garasje/parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 1 553 m², Eiet tomt

Innhold

4

Nøkkelinformasjon

6

Leder/megler

8

Nærområdet

27

Kjerneinformasjon

30

Vedlegg

78

Tomtekart

81

Planopplysninger

"Hadde alle meglere vært like, hadde alle prestert likt. Ingen er like.

Noen er alltid best, og skal du være best må du yte mest. Man må til enhver tid yte mer enn andre, og alltid levere det beste."

Megler: Even Lindseth



MEGLER

Even Lindseth

Partner/ Megler MNEF/
Daglig leder,

Mobil: 98 23 96 56

E-post: el@proaktiv.no

AVDELING:

Voss

Telefon: 982 39 656

Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS

Org.nummer: 993971804

Ingenting er likt, alle boliger er forskjellige og trenger individuell og unik tilnærming i salgsprosessen.

Mine kunder opplever å bli tatt hånd om på en trygg og profesjonell måte.

De ansetter meg til å håndtere sitt eiendomssalg fordi de skjønner at det å velge riktig megler er en investering.

Invisteringen skal gi avkastning når boligen er solgt til en riktig pris i markedet. Alle boliger selger seg selv bare prisen er lav nok. Ingen boliger selger seg til riktig pris i markedet med mindre det er gjort et solid håndverk i salgsprosessen.

Ansvarlig megler: **Even Lindseth**

Voss

Kjøp av eiendom er en investering i et nytt liv i nye omgivelser. Man kjøper en drøm og tanke om hvordan livet skal bli når man flytter. Det er så uendelig mye større og livsendrende enn man ofte tenker. Vi bruker derfor en del tid på å forsøke å gi deg og dere en bedre forståelse for stedet og området denne eiendommen ligger i. Gode valg treffes bedre på grundig og godt grunnlag.

BELIGGENHET

Romslig og opparbeidet fritidstomt ca. 700 moh. på Kvitno på Bordalen. Panoramautsikt til Vossevangen og omkringliggende fjellområder. Her kan man nyte stillheten, solen og utsikten på terrassen til sent på kveld. Kvitno på Bordalen ligger idyllisk til med nydelig natur på alle kanter hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. Området passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen året rundt.

Dersom man ønsker å kjøre alpint er det ca. 25 min. til Voss Resort med sin fantastiske beliggenhet i Bavallen, med flotte utsiktsforhold, nydelig natur og et mangfoldig aktivitetstilbud for liten og stor. Voss Fjellandsby Myrkdalen er også et meget flott og attraktivt skianlegg.

Vestlandets største skibygd, Voss, ligger ca. 1 time og 15 min. kjøring fra Bergen. Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, bading i elver, vann og basseng, samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Voss har også en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot barn, voksne og ungdom. Mest kjent er fotballturneringen Voss Cup, Ekstremsportveko, VossaJazz, Smalahovesleppet og Osafestivalen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

BEBYGGELSE

Tomten ligger i et område som i hovedsak består av fritidsboliger og ubebygde fritidstomter.

ADKOMST

Fra Voss sentrum kjører en rett frem i lyskrysset mot Hardanger og over Langebrua før en tar til høyre så til venstre inn på Bordalsvegen. Følg veien inn over Bordalen i ca. 8 km. til Kvitno. Ta til venstre ved skilte Kvitno ved Husdyrparken. Følg veien oppover i ca. 3,2 km til en kommer frem til tomten Litrane 301 på toppen. Det vil bli skiltet med Proaktiv skilt på tomten. Eiendommen kan besiktiges på egenhånd.



DAGLIGVARE OG SHOPPING

	AMFI Voss	10.7 km	
	Apotek 1 Voss Amfi	10.7 km	
	Apotek 1 Voss	10.9 km	
	Voss Vinmonopol	10.8 km	
	Nærbutikken Dyrdal Haugamoen	9.9 km	
	MENY Voss	10.7 km	



SPORT OG FRITID

	Vossbadet	11.3 km	
	Prestegardsmoen Voss idrettspark	11.4 km	
	SKY Fitness Voss	10.6 km	
	Nr1 Fitness Voss	10.9 km	



OFFENTLIG TRANSPORT

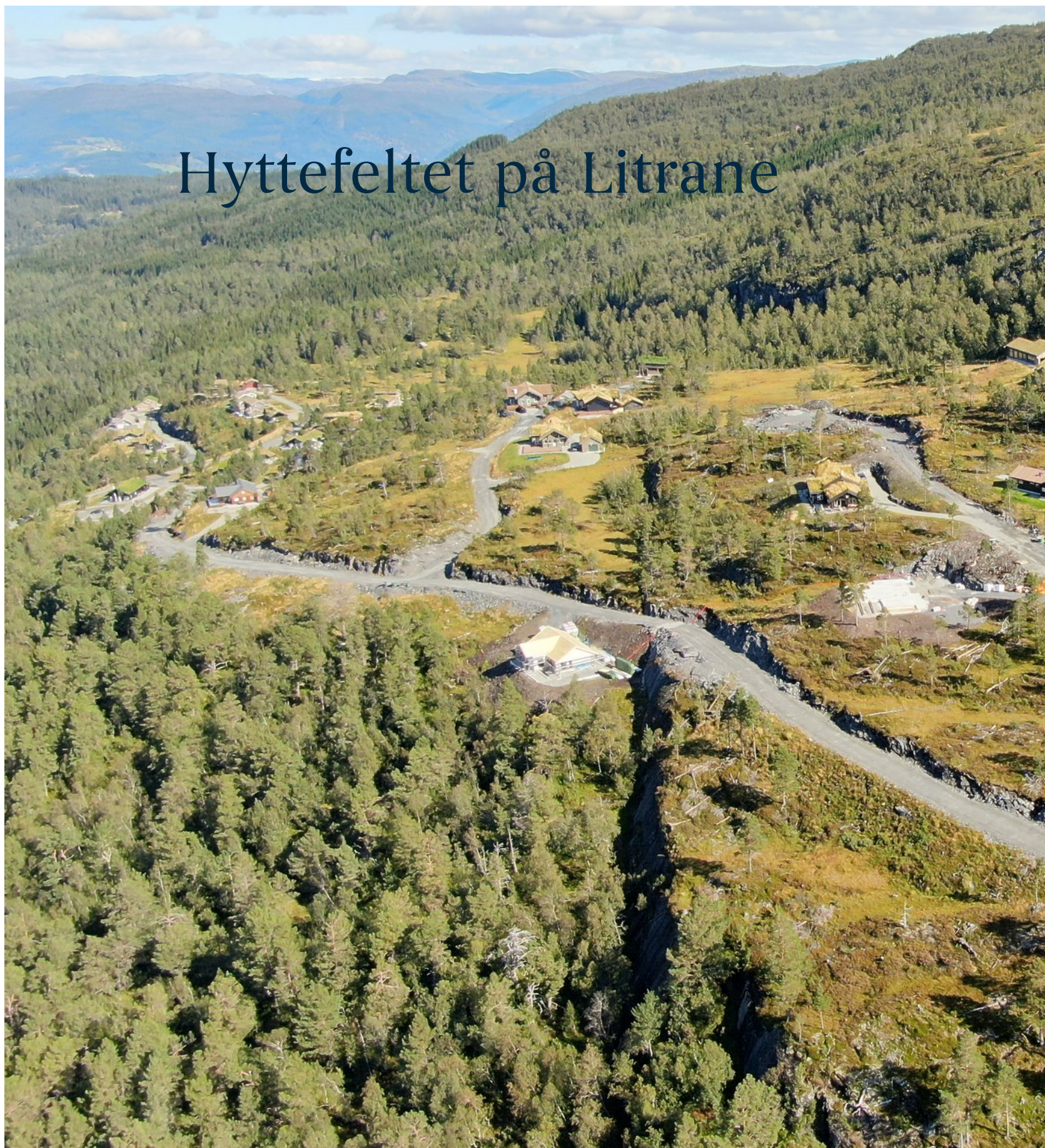
	Bergen Flesland	111.2 km	
	Voss stasjon	11.5 km	
	Voss stasjon Midlertidig	11.1 km	
	Kvitno sør	0.8 km	







Hyttefeltet på Litrane





























Kjerneinformasjon

Kjøp av eiendom skal ikke bare føles riktig, det skal være riktig. Det er viktig å få en ryddig og god oversikt ikke bare over hva man kjøper, men også hvilke rettigheter og plikter man eventuelt går inn i. I det følgende gir vi deg en oversikt over vilkår og rammer for handelen vi mener er i din interesse å ha kunnskap og forståelse om.

TOMTEN

Areal: 1 553 kvm, Eierform: Eiet tomt
Stor og flott utsiktstomt med høy og fri beliggenhet.
Tomten er opparbeidet slik at det er klar for støp og bygging av hytte og garasje.
Tomten er merket med skilt og kan enkelt besiktiges på egenhånd.

VEI/VANN/AVLØP

Eiendommen er tilknyttet privat vei til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.
Vannkvalitet er ikke kjent.

LIGNINGSVERDI TOMT

Ligningsverdi er ikke innhentet.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det er pr i dag ingen faste løpende kostnader på tomten.
Når tomten blir bebygget vil det påløpe kostnader til: Vei,

velforening, vann, avløp, kommunale avgifter som eiendomsskatt, feiing/branntilsyn og renovasjon. Samt forsikring av hytten og innbo, strøm og andre kostnader knyttet til bruk av eiendommen.
Beløp og omfang vil variere ut i fra forbruk og avtaler.
Årlige kostnader brøyting/veivokting ca kr 6500.
I tillegg kommer utgifter for årlig vedlikeholdsgrusing av vei og strøsand vinterstid. Dette utgjør samlet ca kr 2500 per år.

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.

ODEL

Det er ikke odel på eiendommen.

SERVITUTTER/RETTIGHETER/ FORPLIKTELSE

2005/2933-2/52 Rettigheter iflg. skjøte
20.12.2005 Ingfrid Kvitne, f. 15.06.35 og Ivar I. Kvitne, f. 06.07.35
har burett til det opprinnelige våningshuset så lenge det er ynskjeleg.
Overført fra: 1235-213/1

Gjelder denne registerenheten med flere
2013/74024-1/200 Registrering av grunn
25.01.2013 Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:
1235 Gnr:213 Bnr:1

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

I følge gjeldende plan er arealbruken for eiendommen fastsatt til:
Fritidsbebyggelse- nåværende

Se vedlagt reguleringsplan under vedlegg for mer info.

Eiendommen ligger i et området ender utbygging, og bygging på tomter i nærheten må påregnes.

EIENDOMMENS BETEGNELSE

Gnr.213 Bnr.65 i Voss kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

2 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

52 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 100 000,-))

172,- (Panteattest kjøper – Faktura fra Statens Kartverk)

525,- (Tingl.gebyr pantedokument)

525,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 900,- (Boligkjøperforsikring Legal24 (valgfritt))

63 622,- (Omkostninger totalt)

2 163 622,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen inkludert omkostninger skal være innbetalt før overtakelse.

OVERTAGELSE

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene, eller at boligen ikke i rett tid blir stilt disponibel

for kjøper. Forsikringspremien blir da medtatt som omkostning og skal innbetales sammen med sluttoppgjøret. Se vedlagte produktark. Megler mottar godtgjørelse for forsikringsformidlingen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Eiendommen selges slik den fremstår med de evt. eiendeler/gjenstander som finnes på eiendommen, og vil ikke bli ytterligere ryddet i forbindelse med overtakelse.

LOV OM HVITVASKING

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdrags giver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

SOLGT "SOM DEN ER"

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr Avhendingslovens § 3-9. Mangler kan kun påberopes der dette følger av § 3-7 eller 3-8: * kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt. * det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingslovens § 3-9, jfr § 1-2 (2). På bakgrunn av dette oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i eventuell egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

EIER

Geir Tore Nygaard
Aud Sveen Nygaard

FINANSIERING

Vi bistår mer en 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.

VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV

UTLEGG

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 43.385 for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 43.385,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger kr. 2000,-, overtagelse kr.2 000,- og markedsføringspakke kr. 19 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

TINGLYSING AV HJEMMEL

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

SALGSOPPGAVE

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

Vedlegg

En manns dømmekraft kan ikke være bedre enn
den informasjonen han baserer den på

Arthur Hays Sulzberger

Voss kommune
Kommunalavdeling for tekniske tenester
Reguleringsføresegner
2011006 Detaljreguleringsplan Kvitno II, Bordalen

Utarbeidd av: Geoplan AS

Plankart sist endret 07.09.2012
Føresegner sist endret 07.09.2012
Planskildring sist endret 07.09.2012

Vedtatt i Voss kommunestyre: 25.10.2012, sak 78/12

Sign: 

Arkivsak i Voss kommune: 11/1000

Sakstittel: **Detaljreguleringsplan Kvitno II, Bordalen**

Planidentitet: 2011006

Saksbehandlar i Voss kommune: Kjersti N. Finne

Sign: 

Saksbehandling:

- Kunngjøring om oppstart av planarbeid 26.04.2012
- Plankart sist endret 07.09.2012
- Føresegner sist endret 07.09.2012
- Planskildring sist endret 07.09.2012
- Vedtak i FPL om utlegging til offentlig ettersyn den 28.06.2012, sak 67/12
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 07.07. 2012 til 01.09.2012
- Innstilling frå FPL den 04.10.2012, sak 96/12
- Vedtak i KST om godkjent plan den 25.10.2012, sak 78/12
- Kunngjering av godkjent plan – Hordaland avisa den 10.11.2012

Voss kommune – Vedtak dato 25.10.2012



Voss kommune

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Detaljreguleringsplan for fritidsbustader på gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2
PlanID: 12352011006

KVITNO II, BORDALEN

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: GIK EIGEDOM AS

Bordalen, 5700 VOSS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Voss kommune		04.07.11	AMV
Kunngjering oppstart regulering i avisa Hordaland og på Voss kommune sine nettsider.		09.07.11	AMV
1.gongs handsaming i formannskap/plan og økonomi	67/12	28.06.12	
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet frå 07.07.12 til 01.09.12			
2.gongs handsaming i formannskap/plan og økonomi	96/12	04.10.12	
Vedtak i Voss kommunestyre	78/12	25.10.12	
Kunngjering av vedtak i avisa Hordaland		10.11.12	
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

Voss kommune - PlanID: 12352011006
Voss kommune - Arkivsaknr: 11/1000

REVISJON 07.09.12
VEDTEKE I KST, 78/12, 25.10.12

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS i samarbeid med GIK Eigedom AS. Prosjektnummer 2285.

GEOPLAN AS
Analyse | Arealplanlegging | Kart og Oppmåling

Geoplan AS | Sandvengen 18 | Pb 25 | 5801 Nørhemund | www.geoplan.no | Org.nr. 881 304 028

Føresegner til reguleringsplan for gnr.213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

1.0 Generelt

1.1 Plandokument

Reguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova kapittel 12 og består av desse føresegnene, plankart dagsett 15.05.2012 (revisjonsdato 07.09.2012), og planomtale dagsett 15.05.2012 (revisjonsdato 07.09.2012). Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova. Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Plankartet er i målestokk 1:1000 med ekvidistanse på 5 meter utanfor byggeområde, og 1 meters ekvidistanse i deler av området.

1.3 Føremål med planen

Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for 41 nye tomter for fritidsbustader med vegtilkomst på gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, i området Kvitno i Bordalen, Voss kommune. Av dei 41 tomtene er 34 i nytt område, medan dei 7 resterande er tenkt som fortetting av F1. Området er ein del av Voss Feriepark, eit totalkonsept med husdyrpark, badepark og leilegheiter for sal og utleige. Planen ertstatter deler av reguleringsplan for Kvitnomarka, planID 123505003 (vedteken 30.10.2008). Området vert regulert til følgjande formål:

FØREMÅL jf. PBL § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)

1120 Fritidsbustader

1900 Kombinert føremål – Fritidsbustader (1120) og Fritids- og turistføremål (1170)

SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)

2011 Køyreveg

2018 Annan veggrunn

2080 Parkeringsplassar

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)

5130 Friluftsføremål

OMSYNSONER jf. PBL § 12-6

SIKRINGSONE (PBL § 11-8, a)

140 Frisikt

ANGITT OMSYNSONE (PBL § 11-8, a og c)

570 Bevaring kulturmiljø – buferdsveg

2.0 Fellesføresegner

2.1 Målereglar

Teknisk forskrift (TEK) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld.

2.2 Regulert byggegrense

Regulert byggegrense jf. PBL § 29-4. *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense.*

2.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.4 Estetikk og struktur

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

2.5 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast rammeløyve for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn. Det skal sikrast tilgang til sløkkevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. For å sikre tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn skal høgdebasseng med kapasitet på minimum 130 m³ vere oppført og tilkopla brannhydrantar før bruksløyve på nye hytter vert gjeve. Alternativ er 2 basseng med kapasitet på til saman 130 m³. Straum, telefon- og eventuelt TV- kablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal søkjast løysingar som sikrar varsame terrenginngrep. Felles parkeringsplassar, P1 og P4 skal vere opparbeidde.

2.6 Inngrep

Alle inngrep som blir gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Terrengbehandling, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar.

2.7 Radon

Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrøyming av radon frå grunnen vert avgrensa. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikkje overstige 200 Bq/m³, jamfør TEK 10, § 13-5.

2.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak i F1, F4, T1 og T2 skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500. Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabobygningar, nabotomter og tilgrensande ubygd areal. Situasjonsplan og -snitt skal syne plassering av det totale tal bygningar, uteplassar, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrslar og 2 parkeringsplassar pr. tomt. Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagd terreng rundt bygga. Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad. Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og estetisk tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø. Det skal føreliggja farge- og materialkart for heile bygget og gjevast opp NCS-fargekoder (Natural Color System, fargeregister) ved søknad om tiltak.

3.0 Føremål jf. PBL § 12-5

3.1 Bygninger og anlegg (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)

3.1.1 Byggjeområde, Fritidsbustader (SOSI-kode 1120)

Byggjeområde F4 skal nyttast til fritidsbustader (SOSI-kode 1120). I felt F1 kan det byggast 7 nye fritidsbustadar. I felt F4 kan det byggast 34 fritidsbustadar.

3.1.2 Byggjeområde, Kombinert føremål (SOSI-kode 1900)

Deler av området, til saman 6 av dei nye tomtene i byggjeområde F4, er sett av til kombinert føremål (SOSI-kode 1900), av føremåla Fritidsbustader (SOSI-kode 1120) og Fritids- og turistføremål (SOSI-kode 1170). Vert tomtene nytta til fritidsbustadar (1120), gjeld dei same føresegna som for resten av område F4. Om området vert nytta til fritids- og turistføremål (1170), kan ein sjå kvart av områda T1 og T2, med sine tre tomter, under eitt. Hovudføremål på tomtene er fritidsbustadar, men med moglegheit for service og småskala næringsverksemd. Her er det snakk om utleige av fritidsbustadar og serveringsmoglegheit.

3.1.3 Plassering av bygg

Felt F1, F4, T1 og T2

Kvar fritidsbustad kan delast i inntil 4 bygningskroppar (f.eks: hovudbygning, anneks, garasje, bod) og plasserast i tett tunstruktur. Møneretning skal i hovudsak følgje terreng og være parallell med terrengkotane på kartet. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader.

3.1.4 Grad av utnytting

Den enkelte tomt kan ikkje delast frå til fleire tomter.

Felt F1:

Samla bebygd areal (BYA) per tomt er sett til 175 m². I tillegg til bygning med hovuddel, kan det førast opp bygningar med tilleggsdel samt soverom. 2 parkeringsplassar på kvar tomt, 25 m², inngår i BYA.

Felt F4:

Samla bruksareal (BRA) per tomt er sett til 400 m². Hovudbygning på tomta skal ikkje overstige 300 m² BRA. I tillegg til bygning med hovuddel, kan det førast opp bygningar med tilleggsdel samt soverom. Eventuell overdekkta uteplass og 2 parkeringsplassar på kvar tomt, 25 m², inngår i BRA. Alternativt kan parkeringsplassane byggast som garasje.

Felt T1 og T2 i F4:

Nyttast tomte berre til føremål fritidsbustadar (SOSI-kode 1120), gjeld same føresegn som for fritidsbustadar i felt F4. Skal tomtene nyttast til næringsaktivitet som kombinert føremål (SOSI-kode 1900) av fritidsbustadar (SOSI-kode 1120) og fritids- og turistføremål (SOSI-kode 1170) gjeld følgjande:

Ved bruk til næringsaktivitet kan tomtene slåast saman til ei eining. Det skal leverast ein detaljert situasjonsplan over samla utbygging ved søknad om tiltak. Det er ikkje tillate med campingplass. Dersom det vert aktuelt å oppføre spesielle konstruksjonar, og/eller spesiell bruk av tomtene i næringsssamanheng, kan kommunen stille krav om eigen detaljreguleringsplan.

To eller tre tomter kan sjåast under eitt. Samla bruksareal (BRA) gjeld som for to/tre tomter, men hovudhus skal ikkje overstige 540 m² BRA. Tal på parkeringsplassar skal tilpassast bruken av tomte.

3.1.5 Byggehøgd

Felt F1, F4, T1 og T2

Gesimshøgd skal ikkje vera over 6 meter og mønehøgd ikkje over 7 meter målt frå opphavleg terreng. Hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,3 meter over opphavleg terreng. Der terrenget gjer det naturleg er det høve til å nytte underetasje.

3.1.6 Utforming, materialbruk og fargeval

Alle nye fritidsbustader skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast miljø og landskap.

Det er tillate å byggje terrasse. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks 0,3 meter over opphavleg terreng, og ikkje nå høgare enn 1 meter over opphavleg terreng. Terrassar skal inngå i situasjonsplan og- snitt. Terrasse må kledast inn.

Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal vere torvtak i felt F1 og F4. Bygningane skal ha saltak med takvinkel på mellom 22 og 35 grader, det er tillate å byggje ark. Pelar og grunnmur skal blendast med treverk eller tørrsteinmur. Elles skal fargebruk vera i mørke og duse jord- og steinfargar. Stein, naturleg gråna trekledning, og andre mørke fargar er å føretrekke.

For felt T1 og T2 i F4 kan fleire tomter sjåast under eitt. Bygningsmassen skal tilpassast terreng og bygningsdimensjonar i resten av feltet.

3.1.7 Murar, gjerde og terrengarbeid

Inntil 1000 m² av tomte kan gjerdast inn. Ved eventuell inngjerding av tomt, skal det vere minimum 4 meter avstand frå tomtegrensa til gjerde. Unntaket er 1170 Fritids- og turistformål i kombinasjon med fritidsbustadar (T1 og T2), her kan heile området gjerdast inn, men 4 meter avstand frå tomtegrense gjeld også for T1 og T2. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Minste gjerdeavstand frå vegen er 4 meter. Minste gjerdeavstand frå tomtegrense er 4 meter. Gjerder må ikkje hindre fri sikt for trafikken.

3.1.8 Handsaming av ubygd areal

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ubygde område må gjevast ei tiltalende utforming og kan ikkje nyttast til lager. I byggeområda skal handsaminga av skog og terreng ha som hovudmål å ivareta landskapet sin karakter og verdi. Sår i terreng og vegetasjon som følgje av verksemd og anlegg bør unngåast og skal i tilfelle vølast og tilbakeførast til naturleg terreng snarleg etter utført arbeid. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar. Hogst i friluftsområda mellom fritidsbustadene kan gjennomførast etter avtale med grunneigar. Det er ikkje tillate med flathogst.

Føresegner til reguleringsplan for gnr.213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

3.2 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 12 – 5, nr. 2)

3.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2011)

Private vegar er tilkomstvegar til byggeområda F1 og F4. Vegane skal brøytast og kunna nyttast til landbruksdrift og skogsdrift dersom dette ikkje er til hinder for alminnelig tilkomst.

3.2.2 Annan veggrunn (SOSI-kode 2018)

Avsett område i plankart nyttast til avkøyrsløp til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting med plog om vinteren. Det er sett av 2 meter breidd på kva side av veg. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. Ein skal i tillegg kunne nytte friluftsområde og fellesområder som deponi for snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg som ikkje det er mogleg å lagre langs vegen.

Avfallscontainer for alle fritidsbustadene i felt F1 og F4 plasserast sentralt ved avkøyringa frå Fv. 310.

3.2.3 Parkeringsplassar (SOSI-kode 2080)

P1 og P4:

Det er lagt til rette for parkering på to parkeringsplassar, ein i kvart av felta F1 og F4, med ein kapasitet på til saman 82 bilar. Her vert behovet til gjesteparkering dekkja for fritidsbustadane og utfartsparkering for ålmenta. Parkeringsplass P1 i felt F1 har ein kapasitet på 28 bilar, medan parkeringsplass P4 i felt F4 har ein kapasitet på 54 bilar.

P1: Det skal opprettast parkeringsplass for 28 bilar til gjesteparkering. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.

P4: Det skal opprettast parkeringsplass for 54 bilar til gjesteparkering og utfartsparkering. Arealet skal til ei kvar tid vera ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.

3.3 Landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift (jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)

3.3.1 Friluftsføremål (SOSI-kode 5130)

Område med rett til fri ferdsle.

4.0 Omsynsoner jf. PBL § 12-6

4.1 Sikringssone (jf. PBL § 12-6)

4.1.1 Frisikt (SOSI-kode 140)

I området skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.

4.2 Angitt omsynssone (jf. PBL § 12-6)

4.2.1 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode 570)

Det er regulert ei omsynssone for buferdsvegen som går gjennom området. Denne skal framleis vere tilgjengeleg som buferdsveg og tursti sommar og vinter for ålmenta. Vegene er merka av på plankart og det er regulert ei omsynssone (SOSI-kode 570, Bevaring av kulturmiljø) med breidd ca. 20 meter for å hindre inngrep på eksisterande buferdsveg. Det vil ikkje vere tillate med nokon form for endring av terrenget, vegene eller faret innanfor denne omsynssona. Unntaket her er kryssing av veg, jf. plankart.

Voss kommune
Kommunalavdeling for tekniske tenester
Planbeskrivelse
2011006 Detaljreguleringsplan Kvitno II, Bordalen

Utarbeidd av: Geoplan AS

Plankart sist endret 07.09.2012
Føresegner sist endret 07.09.2012
Planskildring sist endret 07.09.2012

Vedtatt i Voss kommunestyre: 25.10.2012, sak 78/12

Sign: .....

Arkivsak i Voss kommune: 11/1000

Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Kvitno II, Bordalen

Planidentitet: 2011006

Saksbehandlar i Voss kommune: Kjersti N. Finne

Sign: .....

Saksbehandling:

- Kunngjøring om oppstart av planarbeid 26.04.2012
- Plankart sist endret 07.09.2012
- Føresegner sist endret 07.09.2012
- Planskildring sist endret 07.09.2012
- Vedtak i FPL om utlegging til offentlig ettersyn den 28.06.2012, sak 67/12
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 07.07. 2012 til 01.09.2012
- Innstilling frå FPL den 04.10.2012, sak 96/12
- Vedtak i KST om godkjent plan den 25.10.2012, sak 78/12
- Kunngjering av godkjent plan – Hordaland avisa den 10.11.2012

Voss kommune – Vedtak dato 25.10.2012



Voss kommune

PLANOMTALE FOR:



Detaljregulering for fritidsbustader på gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2

KVITNO II, BORDALEN

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: **GIK EIGEDOM AS**
Bordalen, 5700 VOSS

Voss kommune - PlanID 12352011006
Voss kommune - Arkivsaknr: 11/1000

PLANFRAMLEGG
VEDTEKEN PLAN, KST-SAK 78/12

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS i samarbeid med GIK Eigedom AS v/Geir Inge Kvitne og Hans Tonckens. Prosjektnummer 2285.

GEOPLAN AS
Analyse | Arealplanlegging | Kart og Oppmåling

15.05.12
25.10.12

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr.1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

INNHALDSLISTE

1.0	INNLEIING – SAMANDRAG	04
2.0	BAKGRUNN	05
2.1	Føremål med planen	05
2.2	Forslagstillar, eigarforhold og plankonsulent	05
2.3	Utbyggingsavtalar	05
2.4	Krav om konsekvensutgreiing	05
3.0	PLANPROSESSEN	06
3.1	Oppstartsmøte	06
3.2	Deltakarar i planprosessen	06
3.3	Planprogram og konsekvensutgreiing	06
3.4	Kunngjering og varsling av oppstart regulering	06
3.5	Møter og kommunikasjon med partane i saka	07
3.6	Innspeil til oppstart	07
4.0	PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR	08
4.1	Overordna planar	08
4.2	Gjeldande reguleringsplanar	09
4.3	Temaplanar og kommunedelplanar	09
4.4	Overordna føringar	10
5.0	PLANSKILDRING	11
5.1	Planområdet	11
5.2	Tema for utgreiing i planarbeidet	11
5.3	Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk	12
5.4	Staden sin karakter	12
5.5	Landskap	14
5.6	Naturverdiar og biologisk mangfald	17
5.7	Kulturminner og kulturmiljø	18
5.8	Rekreasjonsverdi	18
5.9	Landbruk	18
5.10	Trafikktilhøve	19
5.11	Born sine interesser	21
5.12	Sosial infrastruktur	21
5.13	Universell tilgjenge	21
5.14	Teknisk infrastruktur	22
5.15	Støytilhøve	22
5.16	Luftforureining	22
5.17	Grunntilhøve og skredtilhøve	23
5.18	Risiko- og sårbarheit	24
5.19	Næring- og servicefunksjonar	25
5.20	Analysar/utgreiingar	25
5.21	Reguleringsføremål	26
5.22	Plassering og utforming av fritidsbustadane	30
5.23	Offentlege anlegg, uteområde og aktivitetar	31
5.24	Uteopphaldsareal	31
5.25	Landbruksfaglege vurderingar	32
5.26	Miljøoppfølging	32
5.27	Rekkefølgjekrav	32
5.28	Arealoversikt	32
6.0	KONSEKVEN SAR AV NYTT FRAMLEGG TIL REGULERING	34
6.1	Konsekvensar for tilgrensande område	34
6.2	Eventuelle konsekvensar for Voss kommune	34
7.0	REVISJON AV PLANDOKUMENT	35
7.1	Revisjon av plankart etter offentlig høyring og ettersyn	35
7.2	Revisjon av plandokument etter offentlig høyring og ettersyn	36

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

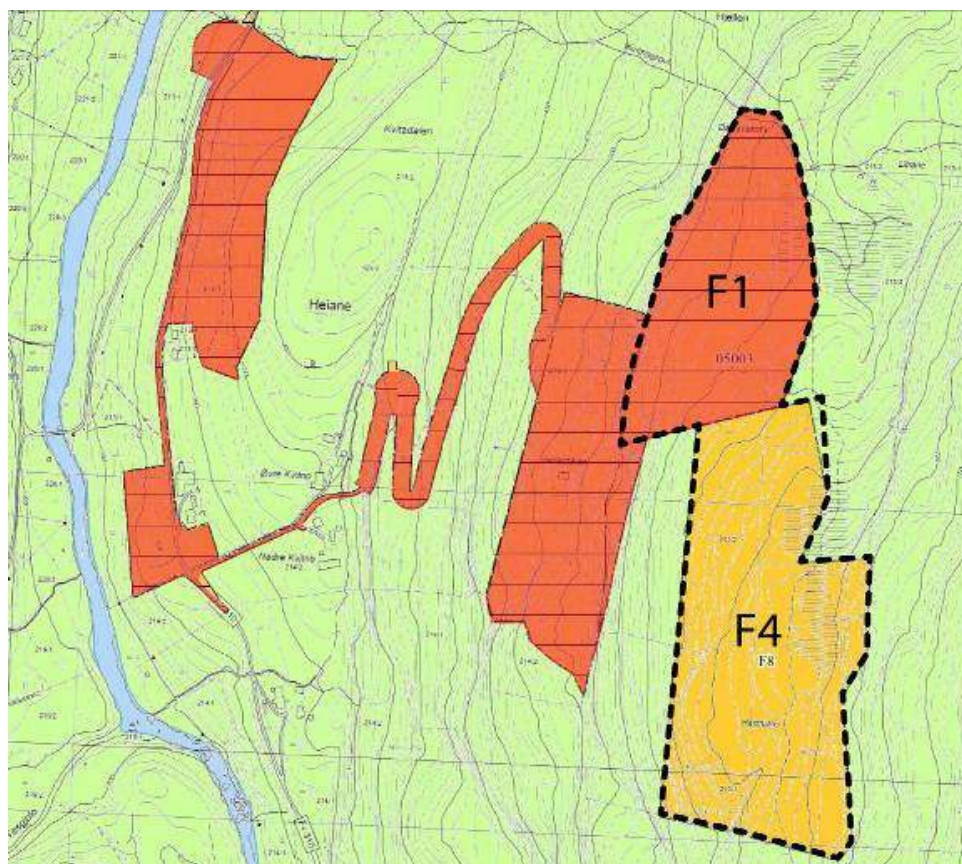
VEDLEGG

1. Plankart
2. Reguleringsføresegn
3. ROS-analyse
4. Vegprofilar
5. Illustrasjonsplan
6. Referat oppstartsmøte 04.07.2011
7. Kunngjering av oppstart regulering, datert 09.07.2011
8. Varslingsbrev til dei faste høyringsinstansane, datert 06.07.2011
9. Varslingsbrev til naboar, partar, datert 06.07.2011
10. Innspel til oppstart, frist 20.08.2011 og 15.05.2012
11. Ny kunngjering av oppstart regulering, utvida område, datert 26.04.2012
12. Nytt varslingsbrev til dei faste høyringsinstansane, datert 26.04.2012
13. Nytt varslingsbrev til naboar, partar, datert 26.04.2012
14. Utbyggingsavtalar
15. Utsleppsløyve
16. Vurdering av skredfare, Multiconsult (rapport vert ettersendt)
17. Vedtak og innspel etter offentleg høyring og ettersyn, frist 01.09.2012
18. Oppsummering og kommentarar til innspel etter offentleg høyring og ettersyn

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

1.0 INNLEIING – SAMANDRAG

I samsvar med kommuneplan på Voss 2011-2022 vert det fremja privat reguleringsplan for Kvitno, på austsida av Bordalen i Voss kommune. Planområdet ligg på mellom 600 moh og 725 moh og har ei samla storleik på ca. 245,5 daa. Innanfor plangrensa ligg fylgjande eigedommar: Gnr/bnr 213/1, 213/2. Gnr/bnr 213/1 er eigd av Geir Inge Kvitne, gnr/bnr 213/2 er eigd av Ingebjørg Wahlquist. Felt F4 (Området er omtalt som F8 i gjeldande kommuneplan for Voss 2011-2022) er tenkt utbygd med 34 nye hyttetomter, medan felt F1 (91,5 daa) er tenkt utvida med 7 hyttetomter, til saman 41 nye hyttetomter.



Figur 1.1: Planområdet for F1 og F4 for Kvitno II i Bordalen, Voss kommune. F1 er deler av reguleringsplan 05003, Kvitnomarka (vist i raudt), medan F4 er området omtalt som F8 (vist i gult) i kommuneplanen for Voss.

2.0 BAKGRUNN

2.1 Føremål med planen

Bakgrunn for planarbeidet er å leggje til rette for 41 nye hyttetomter, i tillegg til aktuell service og eventuelt småskala reiseliv. Området er ein del av Voss Feriepark, eit totalkonsept med både Husdyrpark, badepark og leilegheiter for sal og utleie. Dei 41 nye tomtene er av økonomisk betydning for realisering av aktivitetar som husdyrpark, eit nasjonalt senter for gamle norske husdyrrasar, og badeparken i konseptet. GIK Eigedom AS og Norske Husdyr AS vil vidareutvikla Bordalen som reiselivsprodukt, og leggje til rette for opplevingar og aktivitetar som forsterkar kulturarven og dei naturgitte kvalitetane som området har. Dette vert gjerne kalla geoturisme, dvs. turisme som tek vare på og framhevar plassens særpreg, miljøet, og som kjem lokalbefolkninga til gode.

Nordvest for planområdet F4, ligg ein allereie godkjent reguleringsplan, Kvitnomarka, planID 05003 (vedtak om godkjenning 30.10.08). Planframlegget for Kvitno II medfører nokre endringar for deler av reguleringsplan 05003, i område F1, der den nye planen erstattar tidlegare plan for dette området. Endringane omfattar vegforhold, avkøyringsforhold, parkeringsforhold og tilleggsareal til eksisterande tomter, samt at 7 av dei 41 nye tomtene er tenkt regulert inn i område F1. Område F1 vert med i dette planframlegget slik at det vert utarbeida ein plan for heile området. Dette inneber at einskilde element i reguleringsplan 05003 vil gå ut eller verte endra.

2.2 Forslagstillar, eigarforhold og plankonsulent

Tiltakshavar og oppdragsgjevar er GIK Eigedom AS, v/Geir Inge Kvitne:
GIK Eigedom AS, org.nr 989334727
Bordalsvegen 758
5700 Voss

GIK Eigedom AS har gjennom avtaler med 7 grunneigarar rett til forretningsmessig utnytting av planområdet. Dette gjeld prosjektering, tilrettelegging og opparbeiding / utbetring av tilførselsveggar, samt søkje regulering av området i samsvar med føremålet. Vidare er det avtaler med desse 7 grunneigarane, i tillegg til 3 andre grunneigarar i same område, der partane forpliktar seg så langt det lar seg gjere å bidra til at området vert attraktivt i reiselivssamanheng, og støttar opp om og bidreg til positiv utvikling i området. Grunneigarane er medeigarar i Norske Husdyr AS (driftselskapet til Husdyrparken). Grunneigarar på følgjande gnr/bnr er med på dette: 213/1, 213/2, 214/1, 214/2, 219/1, 219/2, 210/1, 205/1, 215/4, 215/5, og 215/6.

Planarbeidet utføres av fagkyndig planfirma Geoplan AS:
Geoplan AS, org.nr 981394925
Postboks 95
5601 Norheimsund

Geoplan AS har sentral godkjenning på alle relevante fagområder som rådgjevingssfirma. Oppdragsleiar i Geoplan AS er sivilarkitekt MNAL Alv Martin Vangdal.

2.3 Utbyggingsavtalar

Private utbyggingsavtalar som ligg til grunn er lagt ved saka som eige vedlegg (vedlegg 14).

2.4 Krav om konsekvensutgreiing

Det er ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing i detaljreguleringa.

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

3.0 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Voss kommune vart føreteke den 04.07.2011, etter krav frå PBL, § 12-8. Til stades var Kjersti Finne og Astrid Rongen frå Voss kommune, Geir Inge Kvitne og Hans Tonckens frå GIK Eigedom AS, og Alv Martin Vangdal frå Geoplan AS. Det vart i møtet konkludert med at Voss kommune ikkje vil krevje utarbeiding av planprogram og KU. Planavdelinga tilrår oppstart av regulering.

Viktige tema som vart diskutert: Brannfare - krav om brannhydrant, radon, kvalitet på veg, kulturminne, buferdsveg, natur- og friluftsliv, landskap. Rekkefølgjekrav knytt til vatn og avløp og eventuelt parkeringsforhold for felt F1.

Referat frå oppstartsmøte (vedlegg 6).

3.2 Deltakarar i planprosessen

Planarbeidet er utført av Geoplan AS v/Sivilarkitekt MNAL/dagleg leiar Alv Martin Vangdal etter oppdrag frå GIK Eigedom AS v/Geir Inge Kvitne. I planprosessen har fylgjande deltatt:

- GIK Eigedom AS, Geir Inge Kvitne og Hans Tonckens
- Voss kommune, Kjersti Finne og Astrid Rongen
- Multiconsult AS, Espen Berntzen og Asbjørn Øystese
- Geoplan AS, Alv Martin Vangdal og Ingvild Eikefjord

I samband med utarbeiding av planforslaget er det halde oppstartsmøte med Voss kommune, tiltakshavar og planleggjar, og synfaring med tiltakshavar og planleggjar.

3.3 Planprogram og konsekvensutgreiing

Det vart i oppstartsmøtet 04.07.2011 konkludert med at føremålet med planforslaget er i tråd med gjeldande kommuneplan for Voss 2011-2022, og at det ikkje vert krav om planprogram og konsekvensutgreiing.

3.4 Kunngjering og varsling av oppstart regulering

Kunngjering av oppstart av planarbeidet vart annonsert i Avisa Hordaland den 09.07.2011. Varsel om oppstart regulering vart sendt til dei faste høyringsinstansane, naboar og partar den 06.07.2011. Frist for innspel vart sett til den 20.08.2011.

Kunngjering av oppstart regulering 09.07.2011 (vedlegg 7).

Varsling av oppstart regulering 06.07.2011 (vedlegg 8 og 9).

I eit orienteringsmøte 24.04.2012 vart det avgjort at oppstart av reguleringsarbeid skulle kunngjerast og varslast på ny, grunna ei utviding av planområdet (del F1 i reguleringsplanen for Kvitnomarka vart teke med i planen). Kunngjeringa vart annonsert i Avisa Hordaland den 26.04.2012. Varsel om oppstart vart sendt til dei faste høyringsinstansane, naboar og partar den 26.04.2012. Frist for innspel vart sett til 15.05.2012.

Kunngjering av oppstart regulering for utvida område 26.04.2012 (vedlegg 11).

Varsling av oppstart regulering for utvida område 26.04.2012 (vedlegg 12 og 13).

3.5 Møter og kommunikasjon med partane i saka

Oppstartsmøte 04.07.2011 på Voss. Til stades var representantar frå Voss kommune, GIK Eigedom AS og Geoplan AS. Synfaring med tiltakshavar GIK Eigedom AS og planleggjar Geoplan AS same dato.

Orienteringsmøte undervegs i planprosessen vart helde på Voss 24.04.2012. Til stades var Kjersti Finne og Astrid Rongen frå Voss kommune, Hans Tonckens frå GIK Eigedom AS og Ingvild Eikefjord frå Geoplan AS. Plandokument (plankart, planomtale og føresegn) vart gjennomgått, endringar føreslege og vidare framdrift i saka diskutert.

3.6 Innspel til oppstart

Mottekne innspel er i sin heilhet vedlagt plansaka (vedlegg 10).

Person/etat	Dato	Innspel	Kommentarar
Hordaland Politidistrikt	23.07.2011	Ingen merknader.	Ingen kommentar.
Hordaland Fylkeskommune v/ Fylkeskonservator	27.07.2011	Kulturminner i området må kartleggjast. Fylkeskonservator nemnar blant anna buferdsveg.	Under synfaring 14.08.2007, vart det ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller fornminne i området. Buferdsvegen vil takast vare på i form av ei omsynsone i plankart.
NVE	15.07.2011	Før hyttebygging bør skredfaren vurderast, både for nye og eksisterande hytter.	Viser til ROS-analyse og registreringar frå www.skrednett.no i planomtalen, pkt. 5.15.
Fylkesmannen i Hordaland	16.08.2011	Fylkesmannen påpeker at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og ikkje i strid med nasjonale føringar. Viser til oppstart og detaljeringsnivå for reguleringsplanar.	Så langt er det ikkje funne teikn til at det kan vere automatisk freda kulturminne i området. Buferdsvegen vil takast vare på i form av ei omsynsone. Oppstart og detaljering vil vere i tråd med overordna føringar.
Statens Vegvesen	16.08.2011	Det kan verta sett krav i høve vegutforming og tilrettelegging for best mogleg trafikksikkerheit.	Utbetring av Fv.310 frå Helland til «Tesdalssvingen» er påbegynt av tiltakshavar, GIK Eigedom AS. Utbedring ligg som rekkefølgekrav for nye 41 tomter, jf. føresegner. Vegen frå Rokne til Himle vert utbetra parallelt med kommunalt VA-anlegg, ferdigstilt innan 2012.
Torstein Fære	19.08.2011	Fære vil ikkje godta at vatn frå groa vert leia vekk eller brukt som vassforsyning til hyttefeltet.	Vatn frå Kvitnagroe vil ikkje bli brukt som direkte vassskjelde for hyttefeltet.
Torstein Fære	23.05.2012	Adv.Nils Lid, på vegne av Fære, ber om opplysningar vedr. vassforsyning til feltet. Grunnlaget for dette er drikkevatt til dyr på beite. Fære meiner i tillegg at antal hytter (41 stk) vil auke presset mot område nytta til landbruk, og at det er auka fare for spredning ved brann, grunna eit granfelt i nærleiken.	Vatn frå Kvitnagroe vil ikkje bli brukt som direkte vassskjelde for hyttefeltet. E-post vidaresendt til GIK Eigesom AS som vil stadfeste etablering av vassforsyningsanlegg. Når det gjeld antal fritidsbustader er dette talet stadfesta i kommuneplanen. Det vert teke omsyn til auka brannfare ved bygging av fritidsbustader, og hydrantar vil verte etablert.

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr.1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

4.0 PLANSTATUS OG RAMMEVILKÅR

4.1 Overordna planar

Fylkesplanar:

Fylkesplan for Hordaland
Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
Klimaplan for Hordaland
Fylkesplan for universell utforming
Fylkesdelplan for Kulturminne
Fylkesdelplan for Energi

Kommuneplan:

Tiltaket må innordne seg retningslinjer og føresegn for arealdelen i Kommuneplan for Voss 2011-2022, vedteken 16.06.2011.

Tiltaket er i tråd med overordna plan, Kommuneplan for Voss 2011-2022:

Lokalitet: Kvitno, Bordalen

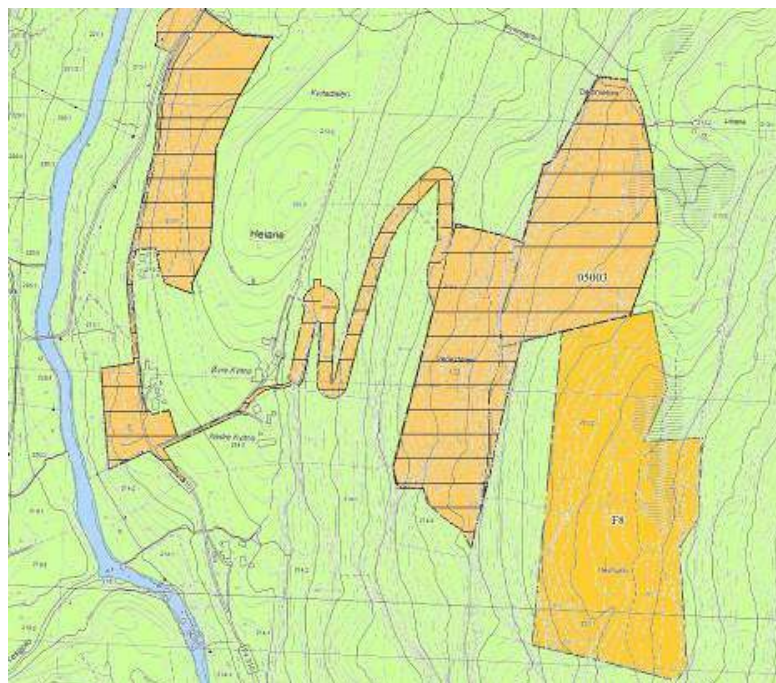
Tiltak : Fritidsbustader i område F8, 41 stk.

Merknad: Krav om reguleringsplan. Krav om VA-plan for heile feltet, jf. PBL § 11-9, nr.3.

Eksisterande arealbruk: LNF (Lauvskog)

Planstatus: Krav om reguleringsplan.

Det er tidlegare bygd veg og fritidsbustader i området. Tiltak med fritidsbustader er ikkje venta å ha negativ konsekvens for andre samfunnsinteresser.



Figur 4.1.1: Området over Kvitnomarka og Kvitno II vist i Kommuneplan for Voss 2011-2022, vedteken 16.06.2011.

4.2 Gjeldande reguleringsplanar

Tiltaket må ta omsyn til tilgrensande plan Reguleringsplan 05003 for Kvitnomarka, Bordalen, Voss kommune, vedteken 30.10.2008 og pågåande planarbeid med detaljreguleringsplan for Voss Feriepark, felt F2. Ved godkjenning vil områdereguleringsplan for Kvitno II erstatte deler av 05003 Kvitnomarka.



Figur 4.2.1: Illustrasjon viser reguleringsplan for Kvitnomarka, vedteken 30.10.2008.

Byggesak eller relevante saker i området:

Husdyrparken

Husdyrparken er under etablering og skal opnas sommaren 2012. Norske Husdyr AS og bønder i nærområdet har gått i samarbeid om å leggje til rette for opplevingar i eit landskap der mennesket sin bruk av naturen til matproduksjon gjennom fleire tusen år har bidrege til å forme kulturlandskapet.

Voss Feriepark

Voss Feriepark er godkjent regulert med inntil 80 leilegheiter med tilhøyrande badepark. Parken vil ha ei høg miljøprofil med utstrakt bruk av naturlege materialar og berekraftig oppvarming med sol- og bioenergi. Området har krav til detaljreguleringsplan før oppstart av utbygging.

4.3 Temaplanar og kommunedelplanar

Landbruksplan
Beredskapsplan for Voss kommune
Trafikksikringsrapport for Voss kommune
Energi- og klimaplan for Voss kommune
Kommunedelplan for reiseliv
Strategisk næringsplan for Voss kommune
Kommunedelplan for hyttebygging

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

4.4 Overordna føringar

Rikspolitiske retningslinjer:

Barn og planlegging T- 1/95

Rettleiar: Samfunnssikkerhet og planlegging etter Plan- og bygningsloven

Rettleiar: Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningsloven

Energiforbruk: St.meld. nr.21 (2004-2005) Regjeringas miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.

Riks- og fylkesveier T-1057

Konsekvensutgreiing og planprogram:

Regulering er i tråd med overordna plan og det er ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing eller planprogram, jamfør PBL § 4-1, § 4-2,

<http://www.lovdata.no/all/hl-20080627-071.html#4-1>,

Forskrift om konsekvensutgreiing §§ 2-5,

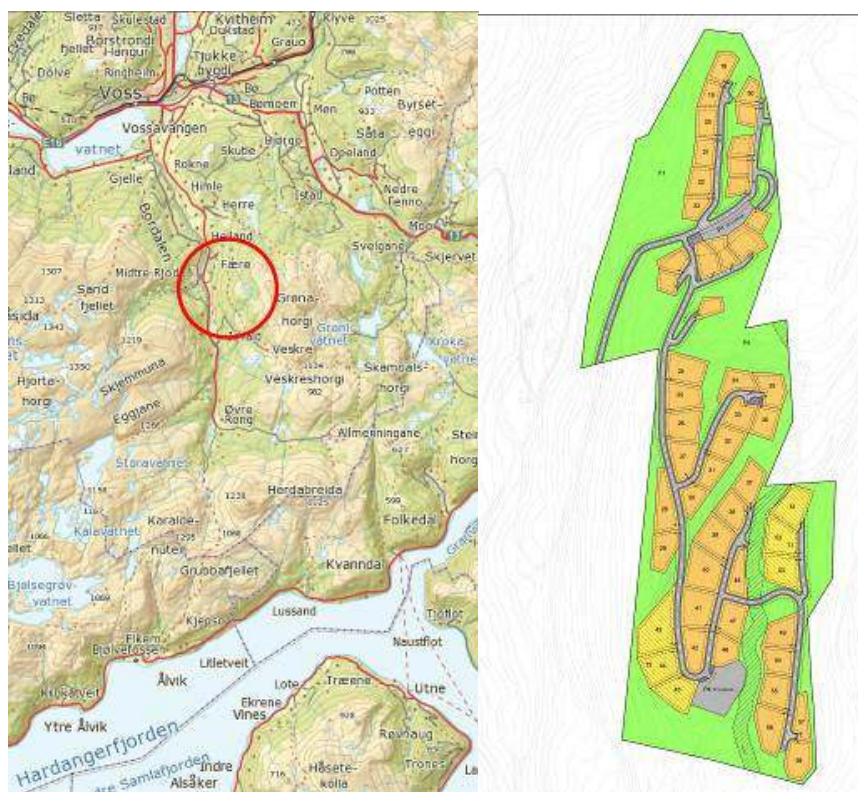
<http://www.lovdata.no/cgi-wift/lcles?doc=/sf/sf/sf-20090626-0855.html>

og Rettleiar til forskrift om konsekvensutgreiing.

5.0 PLANSKILDRING

5.1 Planområdet

Planområdet ligg på austsida av Bordalen, på Kvitno i Voss kommune. Planområdet ligg på mellom 600 moh og 725 moh og har ei samla storleik på ca. 245,5 daa. Innanfor plangrensa ligg eigedom Gnr. 213, bnr. 1 (eigar Geir Inge Kvitne), og Gnr. 213, bnr. 2 (eigar Ingebjørg Wahlquist). Felt F4 (Området er omtalt som F8 i gjeldande kommuneplan for Voss 2011-2022) på 154 daa er tenkt utbygd med 34 nye hyttetomter, medan felt F1 på 91,5 daa er tenkt utvida med 7 hyttetomter. Til saman er området tenkt utbygd med 41 nye hyttetomter, i tråd med gjeldande Kommuneplan for Voss 2011-2022, fordelt på nytt planområde (34 tomter) og del av område i reguleringsplan 05003 (7 tomter).



Figur 5.1.1: Oversiktskart over planområdet og utbyggingsområdet for Kvitno II.

5.2 Tema for utgreiing i planarbeidet

Tema som er utgreia i planomtalen samsvarer med lista over viktige tema for utgreiing i planarbeidet som vart kryssa av i oppstartsmøtet med Voss kommune 04.07.2011. Desse er omtalt i kap.5.0, Planskildring, punkt 5.3-5.19.

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

5.3 Dagens arealbruk og tilstøytande arealbruk

Område F4 innanfor planområdet ligg i dag i område regulert til fritidsbustadar i kommuneplanen. Gnr. 213 bnr. 1 og 2 er aktive bruk med til saman ca. 2 årsverk innanfor landbruket. Husdyrparken, som er under oppføring, deltek grunneigarar i samarbeid for å byggje opp kring eksisterande landbruk og kulturhistorie knytt til dette.

5.4 Staden sin karakter

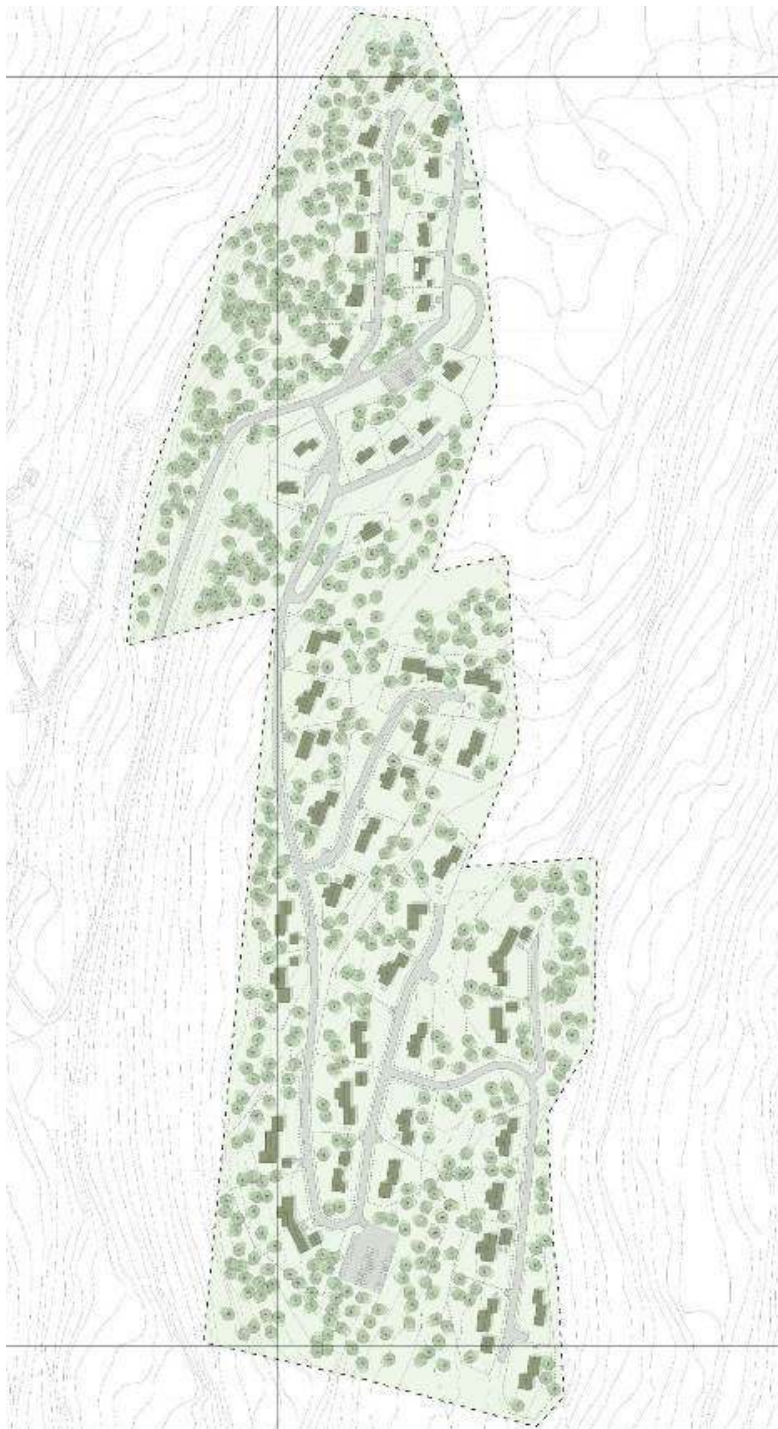
Det er fleire historier og segn knytt til husdyrhald, utmarksbruk og utsiktsplassar frå området, som har vert nytta som utmarksbeite i landbruket i lang tid tilbake. I dag er det gardsbruk og spreidd busetting (einebustader) i området. I felt F1 er det oppført nyare fritidsbustader på opptil 2 etasjar med skråtak. Det er nytta naturstein til terrengmurar. Fritidsbustadane er plassert romsleg, med store friområde både ovanfor og nedanfor, og glir naturleg inn i landskapet.

Planområdet F4 har store tomter, frå 1,1 til ca. 3,5 daa. Det er ønska at området vert utbygd med bygningar i tunstruktur. I føresegna er det opna for å byggje fleire mindre bygningskroppar (hovudhytte, garasje, anneks og liknande), i staden for ei stor hytte, på kvar tomt. Då er det naudsynt med ein tomtstorleik som legg til rette for dette, slik at det ikkje vert for trangt mellom bygningsvoluma og mellom nabohytter. Med ein romsleg tomtstorleik vil ein kunne løyse fritidsbustadane i hensiktsmessig i tun, og framleis ha mykje ubygd areal rundt og mellom fritidsbustadane.



Figur 5.4.1: Frå området(F1) mot nordvest, med Lønahorgi øvst på bildet. (Foto Even Lindseth)

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune



Figur 5.4.2: Illustrasjonsplan over planområdet som viser fritidsbustader i terrenget for felt F1 og felt F4. Illustrasjonsplan (vedlegg 5).

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

5.5 Landskap

5.5.1 Landskap og terrengtilhøve

Område er utmark. Tilstøytande felt F1 og F3 er regulert til hyttefelt med p.t. 17 hyttetomter, 15 av desse med oppført hytte. Hyttene held ein høg standard. Området ligg på to høgdedrag med lett skrånande terreng vendt mot vest. Det nye byggeområdet ligg i tilknytning til etablert byggeområde – å sjå på som ei utviding. Det er ingen verneverdige naturelement innafor reguleringsområdet.



Figur 5.5.1: Illustrasjon som viser fjernverknad av fritidsbustadane i felt F1 og F4. Fritidsbustadane lengst til høgre i biletet ligg på tomt nr.43, 44 og 45 i felt F4 (T2) på plankartet (vedlegg 1).



Figur 5.5.2: Illustrasjon som viser fritidsbustadane i terrenget. Sett frå sør i felt F4. Tomtene ein ser på venstre side av vegen i biletet er frå fjern til nær nr.28, 29, 43, 44 og 45 i felt F4 på plankartet (vedlegg 1).

5.5.2 Vegetasjon

Utmark med einskilde eksemplar av furu. Delar av området er attgrodd med bjørk. På utmarkslagskartet er området kartlagt som delvis barskog, delvis blandingsskog og delvis myr.



Figur 5.5.3: Typisk vegetasjon i feltet. Bilete 1: sør og vest i feltet. Bilete 2: nord og vest i feltet.

5.5.3 Vatn og vassdrag

Planområdet er relativt tørt. Elva Kvitnagrovi går gjennom planområdet, nordaust for byggeområdet i planen, men denne vert ikkje råka av utbygginga. Det er ikkje fleire vassførande bekker eller elver i området. Overflatevatn (regn og snø) føres gjennom naturlege løp i grunnen. Det er nokre våtområde innanfor planområdet der det ligg fjell kring ein meter under overflata. Desse områda tørker inn i tørre periodar. Det vil ikkje verte gjort inngrep på elv i utbygginga.

Vatn frå høgareliggande områder vert ført i elva Kvitnagrovi på nordaustsida og Hesthjølfsfossen på søraustsida, ned til Bordalselva.

Bordalselva er ein del av Vossavassdraget, som er verna med vernegrunnlag: tilrådd typevassdrag.

<http://www.nve.no/no/Vann-og-vassdrag/verneplan/Verneplanarkiv/Hordaland-arkiv/0621-Vossavassdraget/>

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

Jamfør www.miljostatus.no,
<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert andre funn innafor planområdet når det gjeld tema under:

- Energi; Kraftleidningar, vasskraftverk, vindkraftverk
- Hav og ferskvatn; Flaumrisiko, særleg verdifulle biologiske område,
- Utslepp; Følsame avlaupsanlegg, industri

5.5.4 Klima/soltilhøve

Byggjeområdet ligg på 650– 725 meter over havet. Det er normalt med godt over 1 meter snø i området. Området ligg i le for austavind, med høgdedrag bak (Langhjellen) som går parallelt (nord-sør). Basert på erfaring er planområdet noko utsett for sørleg vindretning. Tilgang på sol er bra då området ligg i ei vestvendt skråning, og generelt gode heile året. Midtsommars sol til ca. kl. 22.30. Om vinteren er det lite sol om morgonen, men dei fleste tomtene har sol midt på dagen og tidleg ettermiddag.

5.5.5 Hellingsgrad

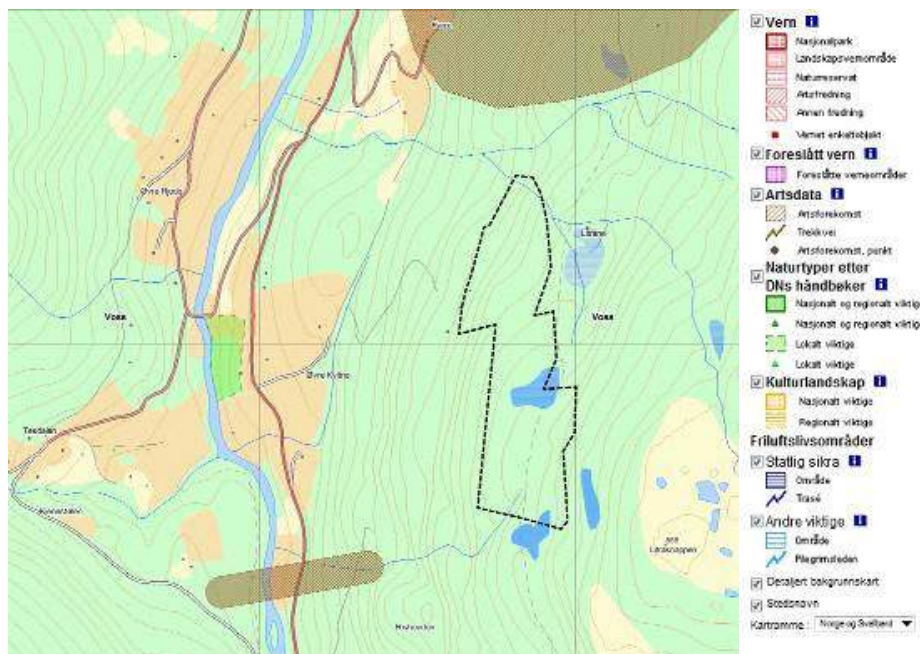
Varierer frå flatt i midtre/øvre del av feltet, til ein stigningsgrad på 1:5 i nedre del og i grense med F1.



Figur 5.5.5: Illustrasjonsbilete over planområdet som viser fritidsbustader nedst i felt F4. Fritidsbustaden til høgre i biletet ligg på tomt nr.46 i felt F4 på plankartet (vedlegg 1).

5.6 Naturverdiar og biologisk mangfald

Området har utprega skrint jordsmonn, delvis fjell i dagen. Området som skal byggast ut er ikkje utbygd, og inneheld ikkje verneverdige bygningar. Det går ein buferdsveg gjennom området som har stor lokalhistorisk verdi.



Figur 5.5.4: Planområdet med registreringar frå naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning

I naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning, http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/NB3_viewer.asp, er det ikkje registreringar innanfor planområdet når det gjeld vern, føreslege vern, artsdata, nasjonalt eller regionalt viktige naturtyper, nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap, statleg sikra område eller andre viktige område.

Jamfør www.miljostatus.no, <http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert funn innafor planområdet når det gjeld tema under:

- Dyr, fugl og planter; Villreinområde, prioriterte artar og raudlisteartar
- Hav og ferskvatn; Særleg verdifulle biologiske område
- Naturområde og arealbruk; Statleg sikra friluftsområde, heilskapelege kulturlandskap, natur utan inngrep, viktig eller eldre skog, verna område, utvalte eller viktige naturtyper

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

5.7 Kulturminner og kulturmiljø

Det var halde synfaring i området 14.08.2007, og det vart då ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige fornminne i området. Buferdsvegen som går gjennom området har fått ei omsynsone med breidd på 20 meter i planen, med føremål bevaring av kulturmiljø. Innanfor denne kantsona er det ikkje tillate med endring av terrenget, faret eller vegen. Ein stor del av bruka på austsida av Bordalen, like frå Himle, førte buskapen til støls på denne vegen. I følgje segn vart denne stien også brukt av Olav den heilage på hans ferd til Voss. Buferdsvegen vert i dag nytta som turveg både sommar og vinter. Det er ikkje venta vesentleg endring når det gjeld bruksslitasje på denne. Ingen kjende vedtaksfreda kulturminne, jf. <https://askeladden.ra.no/askeladden/>

Jamfør www.miljostatus.no,
<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert andre funn innafør planområdet når det gjeld tema under:

- Kulturminne; Arkeologiske kulturminne, freda bygningar og kulturmiljø, SEFRAK-registrerte bygg

5.8 Rekreasjonsverdi

Buferdsvegen er rydda og merkt, og vert i dag brukt som tursti om sommaren. Vinterstid preparerast skiløype i den same traseen. Vegen skal framleis vere tilgjengeleg som buferdsveg og tursti sommar og vinter for ålmenta. Vegen er merkt på plankart som sti, med ei kantsona på 10 meter til kvar kant. Det vil ikkje være tillat med nokon form for endring av terreng innanfor denne kantsona. Unntaket her er krysning av veg jf. plankart.



Figur 5.8.1: Buferdsvegen der bilveg skal krysse denne jf. plankart. (Foto: Kjell Kvitne)

5.9 Landbruk

Eigedomane som inngår i planområdet, gnr. 213 bnr. 1 og 2, er aktive gardsbruk med til saman ca. 2 årsverk innanfor landbruket. Ved Husdyrparken, som er under oppføring, deltek grunneigarar i samarbeid for å byggje opp kring eksisterande landbruk og kulturhistorie knytt til dette. Husdyrparken sitt siktemål er å hegna om dei gamle norske husdyrrasane. Når det gjeld beite ligg området i Kvitli og Bortalens beitelag.

5.10 Trafikktilhøve

Forventa trafikkauke

Med 41 nye hyttetomter vil desse medføre ein viss trafikkauke på Fv. 310. Denne trafikkaukinga vil ikkje få konsekvensar for skulevegen, men forårsake mest trafikkauke på fredagskveldar og søndagsettermiddagar. Om ein reknar i gjennomsnitt 1,5 biler for kvar hytte, vert det opptil 62 biler fordelt på fleire timar. I helgene vil hytteeigaranes utfart til og frå Voss ski- og tursenter, Bavalen og sentrum gje noko meir belastning på Fv. 310. Legg ein til grunn nasjonal statistikk på når, og kor mykje, hytta er i bruk vil det seie 21 dagar i året. Legg vi til «lokal kjennskap» nærar vi oss ein hytte som er i bruk 50 dagar per år.

Trafikk/tilkomst/parkering

Fv. 310 (Bordalsvegen) går frå Voss Sentrum til Rong innerst i Bordalen (ca. 16 km). Vegen er enkelte plassar smal og uoversiktlig. Frå Voss sentrum har vegen 50-sone til Haugo. Derifrå 60-sone til Haug og 50-sone frå Haug til Helland (sør). Deretter generell fartsgrense fram til Rong. Delar av vegen fungerer som skuleveg og veg til og frå fritidsaktiviteter ved Bordalen skule.

Vegen blir brukt som utfartsveg til Herresåsen, Voss ski- og tursenter, hyttefeltet på Kvitno og støls- og hytteområde inst i dalen. Sidan vegen ikkje er ein gjennomkøyringsveg er det generelt lite trafikk på vegen. Trafikkbiletet gjeld i hovudsak køyring til og frå arbeid, køyring til og frå fritidsaktivitetar ettermiddag og kveld, samt utfartstrafikk i helger, heilag dagar og ferie. Det er noko tungtrafikk til landbruksnæringa i dalen.

Offentleg transport (skulebuss) frå Voss Sentrum til Bordalen er avgrensa til 2 avgangar dagleg måndag til torsdag, og 3 avgangar på fredag. Avgangane korresponderer berre delvis med tog frå / til Bergen, og i helgene er det ingen buss. I sommarsesongane er det planlagt gratis buss til Husdyrparken frå sentrum.

GIK Eigedom AS har bidrege med utbetring av vegen mellom Helland og «Tesdalssvingen». Voss Kommune skal utbetre strekninga frå Rokne til Himle innan desember 2012.

Frå Fv. 310 og inn til området er det privat veg, Kvitnamarksvegen, med høg standard. Vegen vinterbrøytast. Vegen tener også landbruk- og skogdrift. Parkering føregår på hytteeigarens eige tomt. Tilkomst inn til eigedomane er svært god. Det er tilrettelagt gjesteparkering/utfartsparkering, Felt P1, med 28 parkeringsplassar. Det vert ikkje tilrettelagt for fleire parkeringsplassar i Felt P1. Det blir i staden for tilrettelagt ny og større gjesteparkering/utfartsparkering P4, i Felt F4, med kapasitet for 52 bilar.

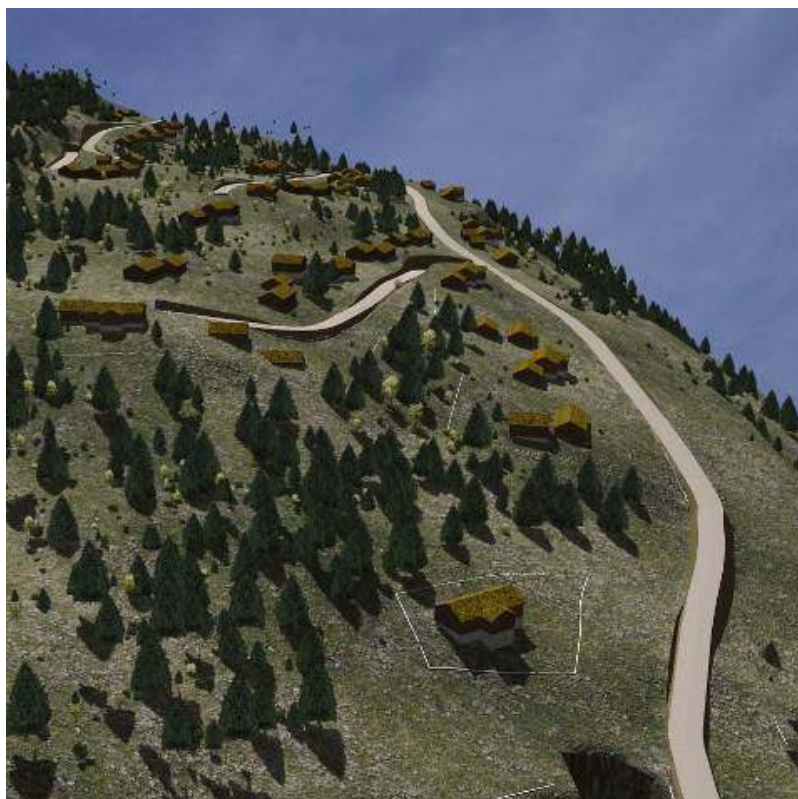


Figur 5.10.1: Utbetring av Fv. 310, «Tesdalssvingen», tiltak som kjem lokalbefolkninga til gode. (Foto Tine Randen)

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr.1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune



Figur 5.10.2: Kvitnamarksvegen, ca 2,5 km, går fra Fv.310 og opp til hyttefeltet. Infrastruktur som VA-leidninger og høgspenkabel er ført fram til hyttefelt langssette vegen.



Figur 5.10.3: Illustrasjon som viser planlagt vegtrasè med skjering/fylling. Tomta med fritidsbustad som ein ser nedst i biletet er nr.213/14 i felt F1 på plankartet (vedlegg 1).

5.11 Born sine interesser

I nærleiken av felt F4 er husdyrpark og badepark under oppføring, eit tilbod både for barn og vaksne. Det er ikkje funne naudsynt med eige område med føremål leikeplass. Leikebehovet for barn vert ivareteke i eit utstrakt og variert friområde, som også dannar naturlege akebakkar om vinteren. Leik i naturen fører til kreativitet og god fysisk utvikling, og området gir eit fullgodt alternativ til leikeapparat.



Figur 5.11.1: Grunnarbeid for tilrettelegging av husdyrparken starta opp sommaren 2011
(Foto: Svein Ulvund)

5.12 Sosial infrastruktur

Barneskule og barnehage er lokalisert på Helland, ca.4 kilometer frå planområdet. Ungdomsskule ligg i Voss Sentrum, ca.12 kilometer frå planområdet. Utbygging av feltet vil truleg ikkje medføre behov for skule- eller barnehageplassar.

5.13 Universell tilgjenge

Stort sett alle tomtene er rimeleg bra tilgjengeleg, også med rullestoler, og frå parkeringsplassen til fritidsbustadane er det mogleg å leggje til rette for tilgjenge for alle. Dei fleste hyttetomter er lette å tilpasse, sidan dei er relativ flate og romslege.

TEK 10 stiller ikkje noko krav til universell utforming for fritidsbustadar med berre ei bueining. Det er difor opptil kvar enkelt tomtkjøper å byggje ei hytte som svarar til eventuelt behov for universell utforming. Storleiken på fritidsbustadane gir potensiale til universell utforming.

Byggverk for publikum skal være universelt utforma i samsvar med føresegn i TEK 10, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon ikkje er eigna for personer med funksjonsnedsetting. Jmfør TEK 10, § 8 og § 12, <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/12/>

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

5.14 Teknisk infrastruktur

5.14.1 Vatn og avlaup

Vatn og avlaup vert tilkople privat anlegg. Vann frå brønn/høgdebasseng på Litrane. Avlaup koplast på eksisterande anlegg. Det føreligg utslippsløyve for eit reinseanlegg berekna på inntil 1450 PE (vedlegg 15). Anlegget byggast ut i takt med behov.



Figur 5.14.1: Biletet viser brønn/høgdebasseng på Litrane

5.14.2 Elektrisitet

Høgspenteledning er ført fram til trafostasjon ved planområde.

5.14.3 Renovasjon

Avfallscontainer frå Indre Hordaland Miljøverk for alle hyttene i felt F1 og F4 plasserast sentralt ved avkøyring frå Fv. 310.

5.15 Støytilhøve

Det er ikkje registrert nokon støykjelde utanfor planområdet. Den planlagde utbygginga innanfor området forårsakar marginalt med støy til omgjevnadane.

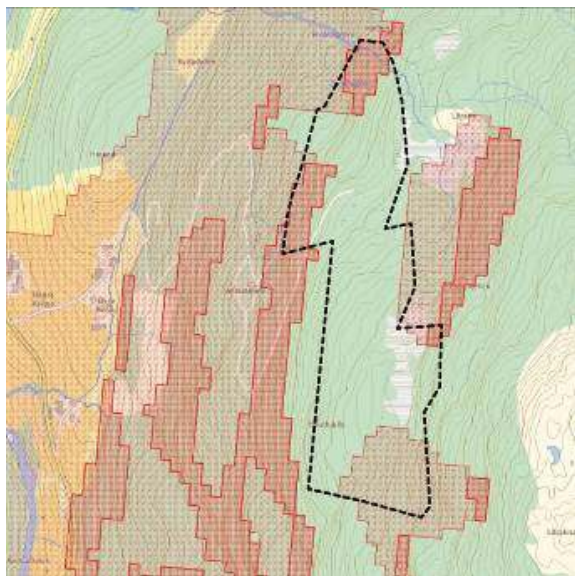
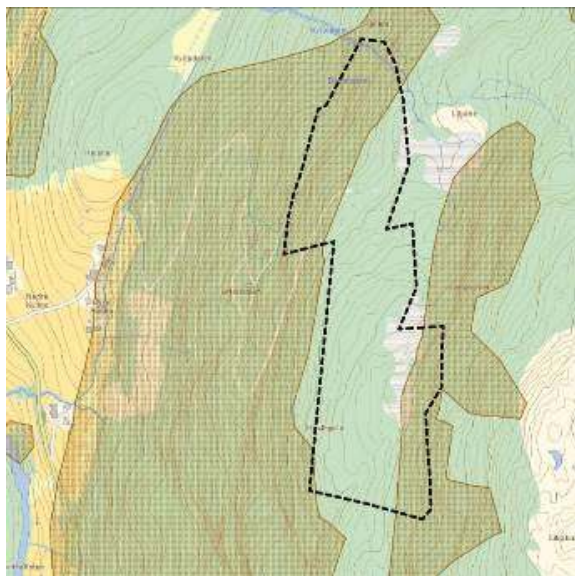
5.16 Luftforureining

Det er ikkje kjende registreringar av luftforureining i området.

5.17 Grunntilhøve og skredtilhøve

Grunnforholda er delvis fjell i dagen (fyllitt), morene og myrjord. Planområdet ligger avmerkt som aktsemdområde for snø- og steinsprang, og som risikoområde for snøskred. Viser til eigen ROS-analyse (vedlegg 3).

Multiconsult AS har på oppdrag frå tiltakshavar vore på synfaring i området og kan stadfeste at det ikkje er fare for skred innanfor planområdet. Rapport frå Multiconsult AS vert ettersendt frå tiltakshavar når rapporten føreligg (vedlegg 16), men dei førebelse signala frå Asbjørn Øystese ved Multiconsult AS er at det er så liten risiko at det ikkje trengst gjerast tiltak i henhold til TEK 10.



Figur 5.17.1: Karta syner planområdet og NGI sine registreringar for aktsemdområde for snø- og steinsprang (ill. 1) og avmerkte risikoområde for snøskred (ill. 2). www.skrednett.no

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr.1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

5.18 Risiko og sårbarheit – Oppsummering frå ROS-analyse knytt til avdekka risiko av aktuelle punkt

	Akseptabel
	Skal vurderast
	Uakseptabel risiko

5.18.1 Brann

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Skal vurderast
--	----------------

Høgdebasseng med kapasitet på 130 m³ og 3 brannhydrantar i området sikrar tilgang til sløkkevatn. Desse plasserast strategisk til med lett tilkomst. Ved eventuell skogbrann/vegetasjonsbrann i området, kan tjørna (Kalvatjødne) som ligg ca. 900 moh, og mindre enn 700 meter i luftlinje frå hyttefeltet nyttast for sløkking med helikopter. Hyttefeltets nærleik til denne tjørna gir ein ekstra sikkerheit ved større brannar, som f.eks. skogbrann, i området.

5.18.2 Radon

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Akseptabel
--	------------

Det er ikkje registrert høge verdiar for radon i Voss kommune. Området har krav til radonsperre i fritidsbustadar. Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrøyming av radon frå grunnen vert avgrensa. Radonkonsentrasjon i innelufta skal ikkje overstige 200 Bq/m³, jamfør TEK 10, § 13-5. <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/13/5/>

5.18.3 Skred

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Skal vurderast
--	----------------

På skrednett, NVE sin teneste for kartlegging av skredfare, visar at mindre delar av planområdet er klassifisert som aktsemdområde for snøskred og steinsprang, men er berre registrert som risikoområde for snøskred. Sjå figur 5.15.1, 5.15.2 og 5.15.3 under pkt. 5.15, Grunntilhøve, i planomtale. Viser også til eigen ROS-analyse for planområdet (vedlegg 3). Området ligg i le for austavind. Erfaringsmessig er planområdet noko utsett for særleg vindretning, men vind rett frå sør overgår sjeldan liten storm styrke. Planområdet opplever mindre nedbørsmengder enn lengre nede i dalen. Det er ingen registrerte hendingar i planområdet.

Konklusjonen frå Multiconsult AS, som har skredvurdert planområdet, er at byggjeområda ikkje er i faresonen for snøskred, og risiko vert vurdert som akseptabel. Vedleggsbrev/rapport frå Multiconsult (vedlegg 16) vert ettersendt av tiltakshavar når rapporten føreligg.

5.18.4 Kulturminne/fornminne

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Akseptabel
--	------------

Det er ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige fornminne innanfor planområdet. Det var halde synfaring i området 14.08.2007, og det vart då ikkje påvist automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige fornminne i området.

5.18.5 Biologisk mangfold

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

	Akseptabel
--	------------

Jamfør www.miljostatus.no,

<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert andre funn innafor planområdet når det gjeld tema under:

- Dyr, fugl og planter; Villreinområde, prioriterte artar og raudlisteartar
- Energi; Kraftleidningar, vasskraftverk, vindkraftverk
- Hav og ferskvatn; Flaumrisiko, særleg verdifulle biologiske område,
- Utslepp; følsame avlaupsanlegg, industri
- Kulturminne; Arkeologiske kulturminne, freda bygningar og kulturmiljø, SEFRAK-registrerte bygg
- Naturområde og arealbruk; Statleg sikra friluftsområde, heilskaplege kulturlandskap, natur utan inngrep, viktig eller eldre skog, verna område, utvalte eller viktige naturtypar
- Berggrunn og jord; Erosjonsrisiko, forureinsa grunn, kvikkleire, radon, registrerte skredhendingar

5.19 Næring- og servicefunksjonar

Voss Sentrum ca. 12 km frå planområdet. Her finst servicetilbod som butikkar, kjøpesenter, kino, kulturhus, bibliotek, legesenter, mm. I tillegg er det et omfattande tilbod av andre aktiviteter i nærleiken av Voss, blant anna slalåmbakker i Myrkdalen og Bavalen, moglegheit for fallskjermhopping, vindtunnel, rafting og klatrepark. Voss ski- og tursenter er etablert mellom Bordalen og Skutle i kommunen og tilbyr skiskyttaranlegg og turløyper.

5.20 Analysar/utgreiingar

Planområdet er skredvurdert av Multiconsult AS v/Asbjørn Øystese. Det er ikkje føreteke andre utgreiingar eller analysar i området i høve planarbeidet.

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

5.21 Reguleringsføremål

5.21.1 Fritidsbustader

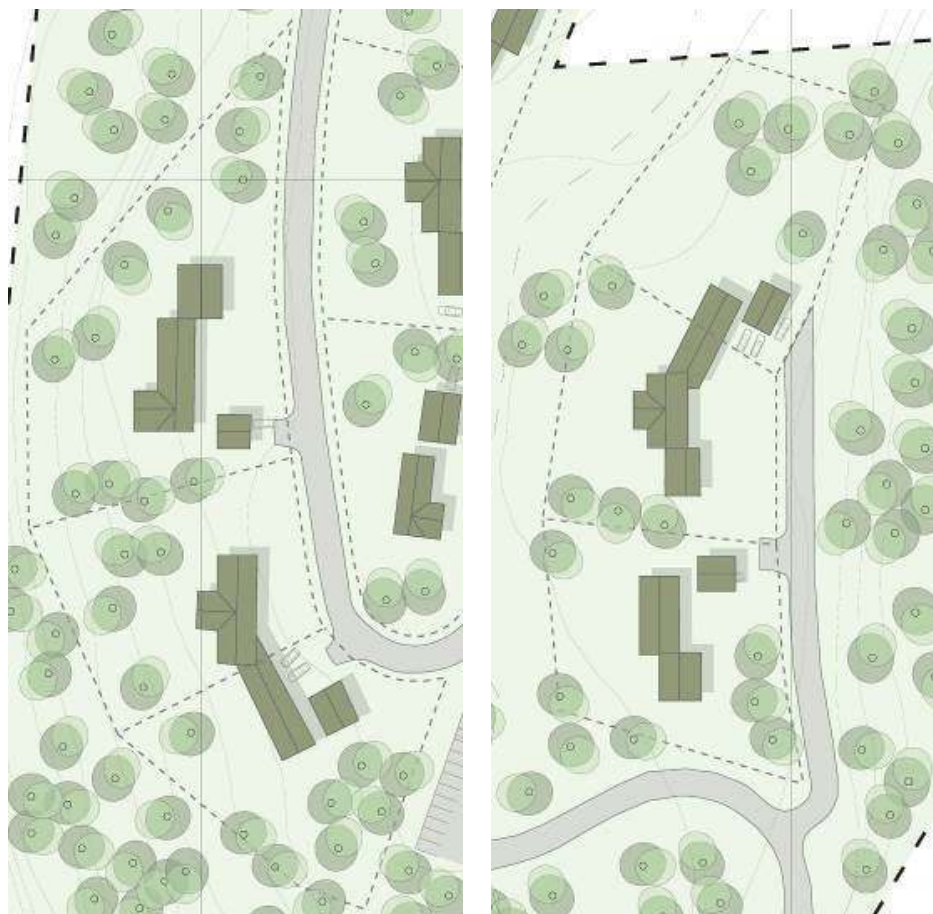
Byggjeområda skal i hovudsak nyttast til fritidsbustader. I felt F1 kan det byggast 7 nye fritidshusvære, medan det i felt F4 kan byggast 34 fritidshusvære, totalt 41 nye fritidsbustader innanfor planområdet.



Figur 5.21.1: Illustrasjon av korleis ulike fritidsbustader kan plasserast på tomte. Biletet viser deler av felt F4. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 5).

5.21.2 Kombinert føremål – fritidsbustadar og fritid- og turistføremål

Deler av området, til saman 6 av dei nye tomtene i byggjeområde F4, er sett av til kombinert føremål av føremåla Fritidsbustader (SOSI-kode 1120) og Fritids- og turistføremål (SOSI-kode 1170). Vert området nytta til fritidsbustadar (1120), gjeld dei same føresegna som for resten av område F4. Om området vert nytta til fritids- og turistføremål (1170), kan ein sjå kvart av områda T1 og T2 med sine tre tomtar under eitt. Hovudføremål på tomtene er fritidsbustadar, men med moglegheit for service og småskala næringsverksemd. Her er det snakk om utleige av fritidsbustad og serveringsmogelegheiter.



Figur 5.21.2: Illustrasjon med døme på korleis felt T1 og T2 i F4 kan nyttast. Til venstre er tomt 44 og 45 slått saman i felt T2 i F4. Til høgre er tomt 51 og 52 slått saman i felt T1. Desse er nytta til fritids- og turistføremål (1170). Tomt 43 og tomt 53 er nytta til fritidsbustadføremål (1120). Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 5).

5.21.3 Køyreveg

Private vegar er tilkomstvegar til byggeområda F1 og F4. Vegen har ei breidd på 6 meter, inkludert skulder. I tillegg er det sett av 2 meter på kvar side av vegen med føremål anna veggrunn. Vegane skal brøytast og kunna nyttast til landbruksdrift og skogsdrift dersom dette ikkje er til hinder for alminneleg tilkomst.

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr.1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

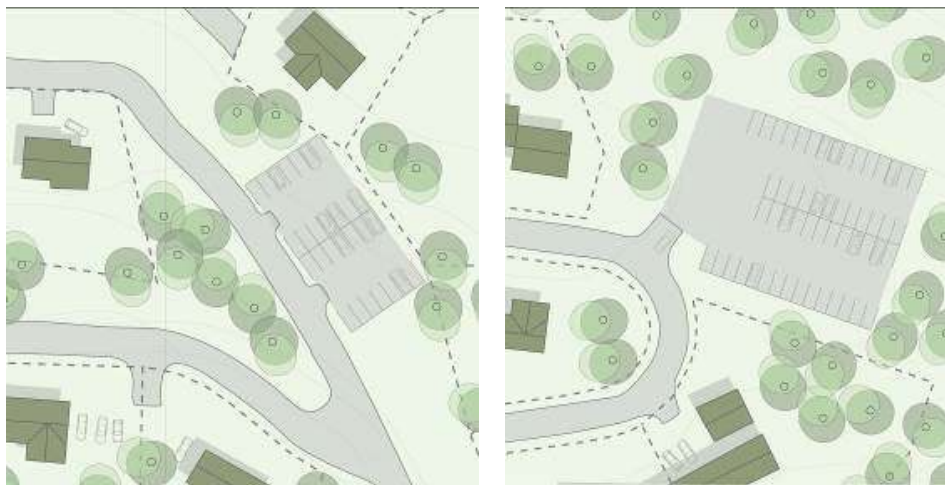
5.21.4 Annan veggrunn

Det er i plankart avsett 2 meter breidd på kva side av vegen med føremål annan veggrunn. Området skal nyttast som avkøyrsløp til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø frå plogbrøyting om vinteren. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Når det gjeld snødeponi, vil snø frå tradisjonell brøyting med plog i dei aller fleste vintersesongar verte mogleg å deponere på areal langs veg. I særleg snørike vintrar vil ein måtte ta i bruk kringliggjande areal til snølagring. Ein skal difor kunne nytte tilgrensande tomter, friluftsområde og fellesområder som deponi for snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg som ikkje det er mogleg å lagre langs vegen.

5.21.5 Parkering

Parkeringsbehovet til fritidsbustadane ivaretakast med to til fire parkeringsplassar per tomt. For kvar fritidsbustad skal det opparbeidast to plassar for biloppstilling med tilhøyrande manøvreringsareal på tomte. Biloppstilling skal vere på terreng eller som garasje.

Det er to parkeringsplassar innanfor planområdet, P1 og P4, med ein kapasitet på til saman 82 bilar. Her er det teke høgde for gjesteparkering for fritidsbustadane (desse kjem i tillegg til dei to oppstillingsplassane på tomte) og behovet for utfartsparkering for ålmenta. P1 har ein kapasitet på 28 bilar og er hovudsakeleg felles gjesteparkering for fritidsbustadane, medan P4 er felles gjesteparkering for fritidsbustadane, samt utfartsparkering, og har ein kapasitet på 54 parkeringsplassar. Plassane på P4 kan nyttast av turgåarar/skiløparar, og er difor plasserte i nærleiken av buferdsveg/turveg som nyttast sommar og vinter. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg i alle årstider.



Figur 5.21.5.1: Illustrasjonen til venstre viser gjesteparkeringsplass P1 i felt F1, som har ein kapasitet på 28 bilar, medan illustrasjonen til høgre viser utfartsparkeringa P4 i felt F4, med ein kapasitet på 54 bilar. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 5).



Figur 5.21.5.2: Illustrasjon på korleis parkering tilknytt fritidsbustadane kan løysast, i form av oppstillingsplassar på grunn eller i garasje. Illustrasjonen viser fritidsbustadar i felt F4. Eksempel henta frå illustrasjonsplan (vedlegg 5).

5.21.6 Friluftsføremål

Området er tilgjengeleg for alle, og kan nyttast til friluftsføremål. Til tider nyttast området som beiteområde for storfe i Kvitli og Bordalen beitelag. Området gir rett til fri ferdsle. Turterreng for eigarar av fritidsbustader og tilreisande turgåarar/skiløparar. Bufordsvegen går gjennom området i F4.

5.21.7 Bevaring kulturmiljø

Det er regulert ei omsynssone med breidd ca. 20 meter for å hindre inngrep på eksisterande bufordsveg. Det vil ikkje vere tillate med nokon form for endring av terreng innanfor denne sona. Unntaket her er krysning av veg jf. plankart.

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

5.22 Plassering og utforming av fritidsbustadane

Det er totalt planlagt 41 nye tomter for fritidsbustader. Den enkelte tomt kan ikkje delast frå til fleire tomter. Kvar fritidsbustad kan delast i inntil 4 bygningskroppar og plasserast i tett tunstruktur. Minste byggeavstand frå tomtegrense og frå vegen er 4 meter. Minste gjerdeavstand er 4 meter frå tomtegrense. Bygningar, gjerder og planta vegetasjon må ikkje hindre fri sikt for trafikken.

I felt F2 er det sett krav om bebygd areal (BYA) på maksimalt 175 m² BYA per tomt. I felt F4 er maksimalt bruksareal (BRA) på tomta sett til 400 m², men hovudeining kan ikkje overstige 300 m² BRA. Dette inkluderer eventuell overdekkta uteplass og garasje. For dei 3 tomtene i T1 og dei 3 tomtene i T2 i felt F4, er det mogleg å sjå dei under eitt ved bruk til næringsaktivitet. Her aukar totalt BRA med talet på tomter som vert slått saman, men hovudeining kan ikkje overstige 540 m² BRA. Det er ikkje tillate med campingplass, og om det vert aktuelt å oppføre spesielle konstruksjonar, eller nytte tomtene til ein spesiell bruk, kan kommunen stille krav om eigen detaljreguleringsplan.

Alle nye fritidsbustader skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Hovudplan i fritidsbustad skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks < 0,3 meter over opphavleg terreng. Der terrenget gjer det naturleg, er det høve til å nytte underetasje. Form på bygga skal tilpassast eksisterande terreng og omgjevnader. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget.

Møneretning skal i hovudsak følgje terreng og være parallell med terrengekotane på kartet. Gesimshøgde skal ikkje vera over 6 meter og mønehøgde ikkje over 7 meter, målt frå opphavleg terreng.

Bygga skal vera tidsmessige og avstemmast miljø og landskap. Materialbruk skal ha hovudvekt av naturmaterial, tre og naturstein. Tak skal vera torvtak i felt F1 og F4. Bygningane skal ha saltak med takvinkel på mellom 22 og 35 grader. Det er tillate å bygge ark. Pelar og grunnmur skal blendast med treverk eller tørrsteinmur. Elles skal fargebruk vere i mørke og duse jord- og steinfargar. Stein, naturleg gråna trekledning og andre mørke fargar er å føretrekke. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein.

Det er tillate å byggje terrasse. Terrasse skal på minimum ein kant ligga i nivå med eller maks < 0,3 meter over opphavleg terreng, og ikkje nå høgare enn 1 meter over opphavleg terreng. Terrasse må kledast inn.

Inntil 1000 m² av tomta kan gjerdast inn med gjerdetype som er tilpassa byggeskikken i området. Ved eventuell inngjerding av tomt skal det vere minimum 4 meter avstand frå tomtegrense til gjerde. Unntaket er område T1 og T2, der heile området kan gjerdast inn, men 4 meter avstand frå tomtegrense gjeld også for T1 og T2. Felt F4 er tidvis i bruk som beiteområde. Dette medfører at det til tider kan vere storfe og sau i området. For å redusere moglege konflikter mellom dyr og menneskje/materielle eigedomar, gis det difor moglegheit til å gjerde inn eit samanhengande område på inntil 1000 m² på kvar tomt. Når berre delar av tomta kan gjerdast inn, vil det verte passasje mellom fritidsbustadane/tuna. På den måten vert området meir tilgjengeleg for alle, også for beitedyr sommarsesongen. Ein stor del av tomta vert urørt, og staden sin eigenart ivareteke.

5.23 Offentlege anlegg, uteområde og aktivitetar

I tilstøytande reguleringsplan, Kvitnomarka, er det fleire aktivitetar under utbygging. Desse vil vere i umedelbar nærleik til planområdet i Kvitno II.

Bufersveg

Bufersvegen vert nytta til turveg og skiløype heile året. Denne ligg i planområdet.

Husdyrparken

Husdyrparken er under etablering og skal opne sommaren 2012. Norske Husdyr AS og bønder i nærområdet har gått i samarbeid om å leggje til rette for opplevingar i eit landskap der mennesket sin bruk av naturen til matproduksjon gjennom fleire tusen år har bidrege til å forme kulturlandskapet. I parken er det fleire tilrettelagte uteområde og terrasse med storslått utsikt - der opplevinga av dyr i kulturlandskapet gir ei unik estetisk oppleving. Frå besøksfjøsset og langs elva er det tilrettelagt 2 km turstiar der fiske- og badeplassar ligg på rekke og rad. Langs stiane vert det etablert grill og rasteplasser. Husdyrhold har mykje av æra for kulturlandskapet i parken, noko som gir området eit ekte og unikt preg som tuområde. Vitjarar kan delta i føring og stell av dyra, klatre på leikestabburet vårt, vere med på riding, prøve pedaltraktor på bane, fiske i elva eller ta ein tur i besøksfjøsset. Det er også moglegheit for traktorsafari i storslått natur - inkludert turar til stolar i drift med servering av tradisjonsmat og moglegheit for unike smaksopplevingar. For dei små vert det teateroppsettingar i løpet av sesongen.

Voss Feriepark

Voss Feriepark er godkjent regulert med inntil 80 leilegheiter med tilhøyrande badepark. Parken vil ha ein høg miljøprofil med utstrakt bruk av naturlege materialar og berekraftig oppvarming med sol- og bioenergi. Området har krav til detaljreguleringsplan før utbygging.

5.24 Uteopphaldsareal

Det er relativt store tomter i planområdet, og ettersom berre inntil 1000 m² av tomtene kan gjerdast inn, vil det vere mykje areal på tomte som vil behalde eit naturleg preg. Det er i tomtekjøparens interesse å finne ein god balanse mellom å ta vare på dei naturlege omgjevnadene og sikre tilgang på sol og utsikt. Det er høve til å tynne skog med omsyn til sol og utsikt og innsyn til private eigedomar etter avtale med grunneigar. Det er ikkje tillate med flathogst.

Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Ubygde område må gjevast ei tiltalende utforming og kan ikkje nyttast til lager. I byggeområda skal handsaminga av skog og terreng ha som hovudmål å ivareta landskapet sin karakter og verdi. Sår i terreng og vegetasjon som følgje av verksemd og anlegg bør unngåast og skal i tilfelle vølast og tilbakeførast til naturleg terreng snarleg etter utført arbeid.

Leikebehovet for barn vert ivareteke i et utstrakt og variert friområde, som også dannar naturlege akebakkar om vinteren.

Bufersvegen som går gjennom området skal framleis vere tilgjengeleg for ålmenta som bufersveg og tursti, både sommar og vinter. Vegen er merka av på plankart og det er regulert ei omsynssone med føremål bevaring av kulturmiljø, med ei breidd på ca. 20 meter. Det vil ikkje vere tillate med nokon form for endring av terreng innanfor denne kantsona. Unntaket her er krysning av veg jf. plankart.

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr.1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

5.25 Landbruksfaglege vurderingar

Endringar og spesialisert drift har prega utviklinga i landbruket det siste århundret, noko som også har verka inn på husdyra si utvikling. Moderne avlsarbeid har brakt fram større og meir produktive dyr, og dei gamle rasane har mista sin økonomiske betydning. Både i Noreg og i andre land har ein del av dei gamle rasane forsvunne, og mange finst i dag berre i små populasjonar. For at kulturlandskapet skal haldast i hevd og utviklast i framtida, er eit aktivt jordbruk med husdyrdrift og beiting avgjerande. Bruk er det beste vern, og den beste måten å ta vare på tradisjonar. Husdyr spelar ein sentral rolle i slikt arbeid – både som kulturberar, kulturlandskapspleier og genetisk ressurs for framtidig produksjon. Husdyrparken ønskjer å ta vare på denne delen av jordbrukskulturen. Nokre av rasane som kan opplevast i Husdyrparken er dølahest, fjordhest, nordlandshest, spælsau, gammel norsk sau, jærhøns, geit, gris, telemarkfe, sidet trønder- og nordlandsfe, østlandsk rødkolle, dølafe, vestlandsk fjordfe, kystgeit, kvit norsk gås, smålensgås, bronsekalkun og trønderkanin.

5.26 Miljøoppfølging

Fritidsbustadane skal byggast etter TEK 10, som sikrar ein akseptabel energibruk. Det vil verte sett opp avfallscontainer med kjeldesortering ved Fv. 310. Avlaupsvatn vert reinsa etter gjeldande krav.

5.27 Rekkefølgjekrav

Før det kan gjevast rammeløyve for nye fritidsbustader skal det liggje føre godkjend VA-plan. Dette gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn. Det skal byggjast hydrantar (sløkkevatn) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. For å sikre tilstrekkeleg kapasitet for sløkkevatn skal høgdebasseng med kapasitet på min. 130 m³ vere oppført og tilkopla hydrantar før bruksløyve på nye hytter vert gjeve. Alternativ er 2 basseng med kapasitet på til saman 130 m³. Straum, telefon- og evt. TV- kablar skal leggjast i jord, og skal i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal søkjast løysingar som sikrar varsame terrenginngrep.

5.28 Arealoversikt

5.28.1 Areal for føremål i planen

SOSI-kode	AREALFØREMÅL	AREAL (m²)		SAMLA AREAL FOR FØREMÅL
		F1	F4	
BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)				83867
1120	Fritidsbustader	22426	45830	68256
1900	Kombinert føremål – Fritidsbustader (1120) og Fritids- og turistføremål (1170)	0	15611	15611
SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)				32218
2011	Køyreveg	7307	9030	16337
2018	Annan veggrunn	4168	6030	10198
2080	Parkeringsplassar	1700	3983	5683
LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)				129668
5130	Friluftsføremål	56022	73646	129668
				245753

5.28.2 Areal tomter

TOMT [nr]	AREAL [m²]	TOMT [nr]	AREAL [m²]
18 (F1, ny)	1450	45 (T2 i F4)	2297
19 (F1, ny)	1118	46 (F4)	1402
20 (F1, ny)	1399	47 (F4)	1408
21 (F1, ny)	1409	48 (F4)	1319
22 (F1, ny)	1571	49 (F4)	1554
23 (F1, ny)	1211	50 (F1, ny)	1026
24 (F4)	2000	51 (T1 i F4)	2506
25 (F4)	1994	52 (T1 i F4)	2296
26 (F4)	1999	53 (T1 i F4)	2366
27 (F4)	1993	54 (F4)	1287
28 (F4)	1480	55 (F4)	1604
29 (F4)	1465	56 (F4)	1773
30 (F4)	1437	57 (F4)	1469
31 (F4)	1320	58 (F4)	1892
32 (F4)	1500	213/11 (F1, eksisterande)	928
33 (F4)	1845	213/12 (F1, eksisterande)	1226
34 (F4)	1713	213/13 (F1, eksisterande)	1518
35 (F4)	1868	213/14 (F1, eksisterande)	958
36 (F4)	1386	213/15 (F1, eksisterande)	1267
37 (F4)	1489	213/16 (F1, eksisterande)	1809
38 (F4)	1714	213/17 (F1, eksisterande)	1333
39 (F4)	1773	213/18 (F1, eksisterande)	1013
40 (F4)	1905	213/19 (F1, eksisterande)	1025
41 (F4)	1699	213/20 (F1, eksisterande)	1132
42 (F4)	1542	213/21 (F1, eksisterande)	1033
43 (T2 i F4)	3791		
44 (T2 i F4)	2354		TOTALT alle tomter: 83866 m²

Figur 5.28.2: Tabellen refererer til plankart for nummer på tomter.

Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr. 1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

6.0 KONSEKVEN SAR AV NYTT FRAMLEGG TIL REGULERING

6.1 Konsekvensar for tilgrensande område

Trafikken på vegen til felt F1 vil auke noko, men godt innanfor vegens kapasitet og kva vegen er dimensjonert for. Vassforsyninga til naboeigedomar vil ikkje bli negativt råka.

Gjennom utbygging av området vil Voss styrke sin posisjon som turistmål, ikkje minst i sommarhalvåret. Dette kan gje positive ringverknadar for det lokale næringslivet, samstundes som det kan bidra til å skape fleire nye arbeidsplassar. For Bordalen vil utbygging av nye 41 tomter ha mykje å seie for vidare utvikling av Husdyrparken og Voss Feriepark.

6.2 Eventuelle økonomiske konsekvensar for Voss kommune

Planforslaget vil ikkje medføre utlegg for Voss kommune, då alle kostnader med regulering og utbygging er føresett dekkja av tiltakshavar. Derimot vil dei fleste eigarar av fritidsbustader kome frå andre kommunar, og dermed generere ekstra inntekter til næringslivet lokalt.

7.0 REVISJON AV PLANDOKUMENT

7.1 Revisjon av plankart etter offentlig høyring og ettersyn

I plankartet (revisjon 07.09.2012) er det gjort endringar når det gjeld tomtestorleik på 24 tomter i felt F4. Fleire av desse tomtene var over 2 daa, og alle er redusert betrakteleg i storleik. Nokre tomter har vorte endra i areal grunna endring av tomtegrenser i samband med redusering av nabotomter. I felt F1 er det gjort endringar i storleiken på 2 tomter. Tomt 213/17 har fått meir tilleggsareal, medan nabotomta 213/16 har vorte redusert. Dette er resultat av ei avklaring mellom grunneigar/tiltakshavar og eigar av eigedomane. I tillegg er det gjort endringar av veginnslag på tilkomstveg til eigedom 213/17. Her er traseen stort sett den same, men veginnslaget til tomta er flytta lengre aust enn i plankart datert 15.05.2012. Til saman er 10922 m² areal, som før revisjon av plankart vart regulert til fritidsbustadar (SOSI-kode 1120), no regulert som friluftsføremål (SOSI-kode 5130).

Tomtestorleiken på følgjande tomter er endra:

TOMT [NR]	TIDLEGARE AREAL [m ²]	NOVERANDE AREAL [m ²]	ENDRING [m ²]
24 (F4)	2356	2000	-356
25 (F4)	2093	1994	-99
26 (F4)	2359	1999	-360
27 (F4)	2109	1993	-116
28 (F4)	2421	1480	-941
29 (F4)	1957	1465	-492
31 (F4)	1533	1320	-213
32 (F4)	2061	1500	-561
33 (F4)	1765	1845	+80
36 (F4)	1613	1386	-227
37 (F4)	2067	1489	-578
38 (F4)	1957	1714	-243
39 (F4)	2562	1773	-789
40 (F4)	3034	1905	-1129
41 (F4)	2727	1699	-1028
42 (F4)	2102	1542	-560
46 (F4)	1624	1402	-222
47 (F4)	1999	1408	-591
48 (F4)	1641	1319	-322
49 (F4)	1969	1554	-415

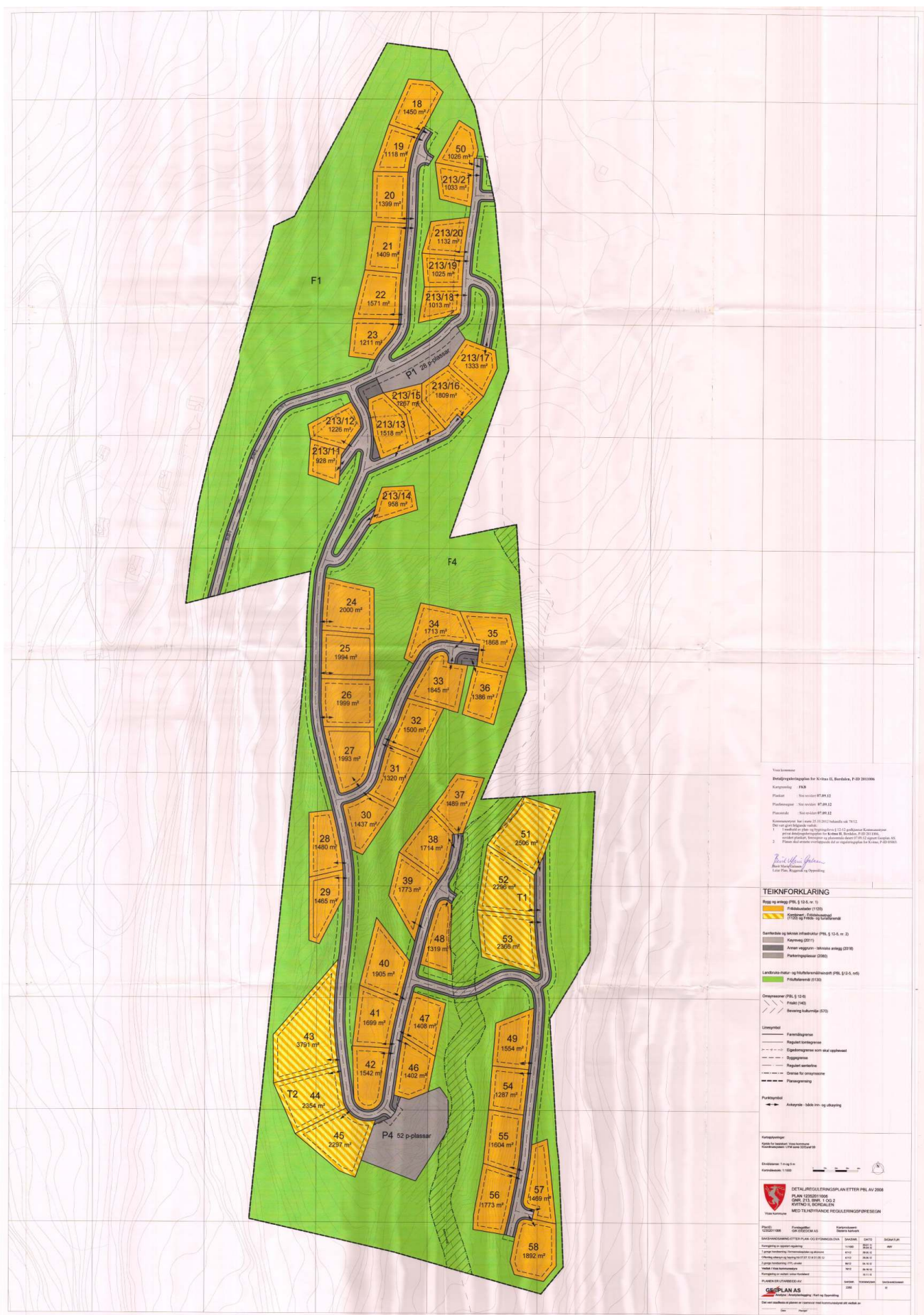
Detaljreguleringsplan gnr. 213, bnr.1 og bnr. 2, Kvitno II, Bordalen, Voss kommune

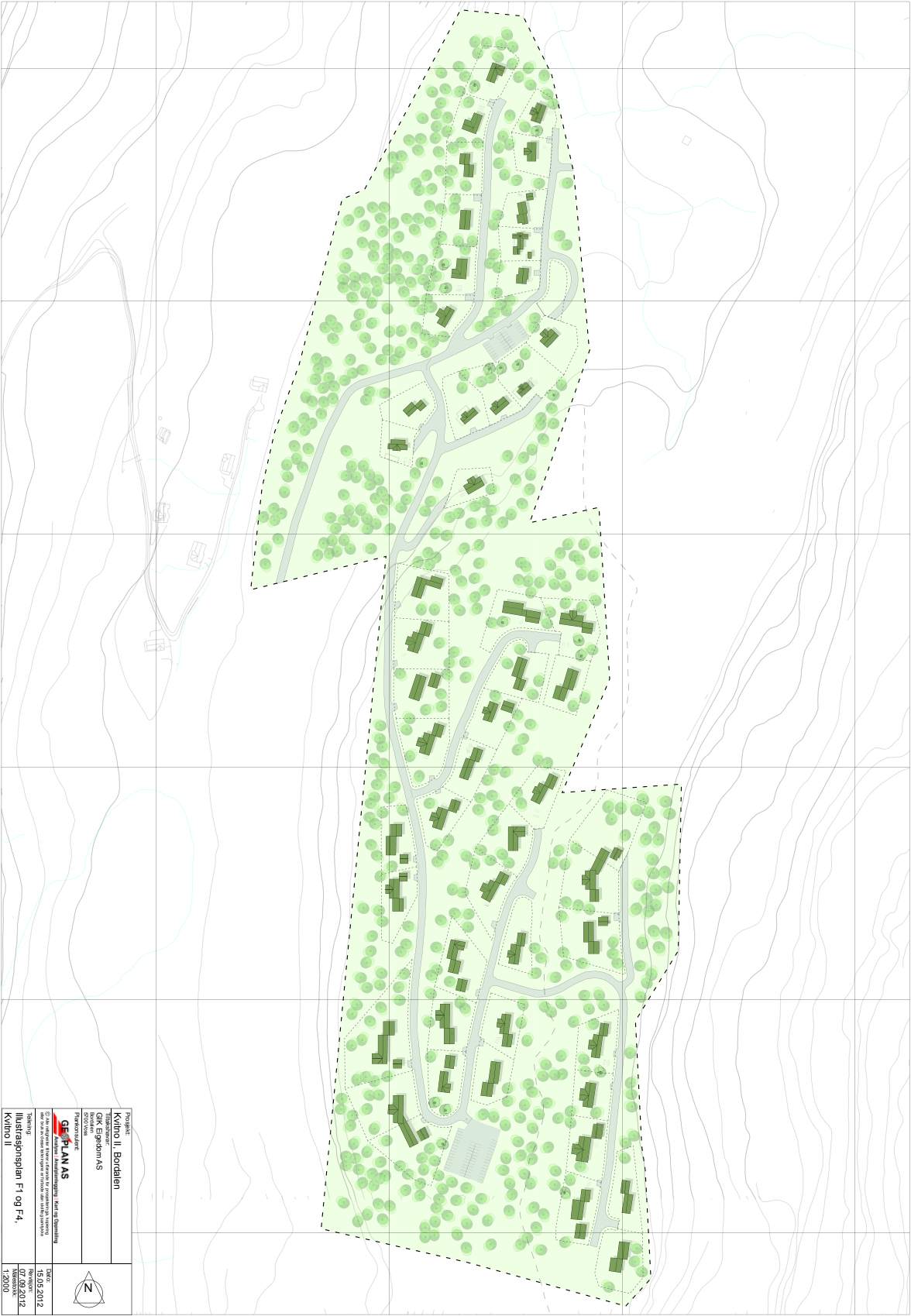
54 (F4)	1753	1287	-466
55 (F4)	2136	1604	-532
56 (F4)	2621	1773	-848
58 (F4)	2041	1892	-149
213/16 (F1)	2014	1809	-205
213/17 (F1)	893	1333	+440
TOTAL	53407	42485	-10922

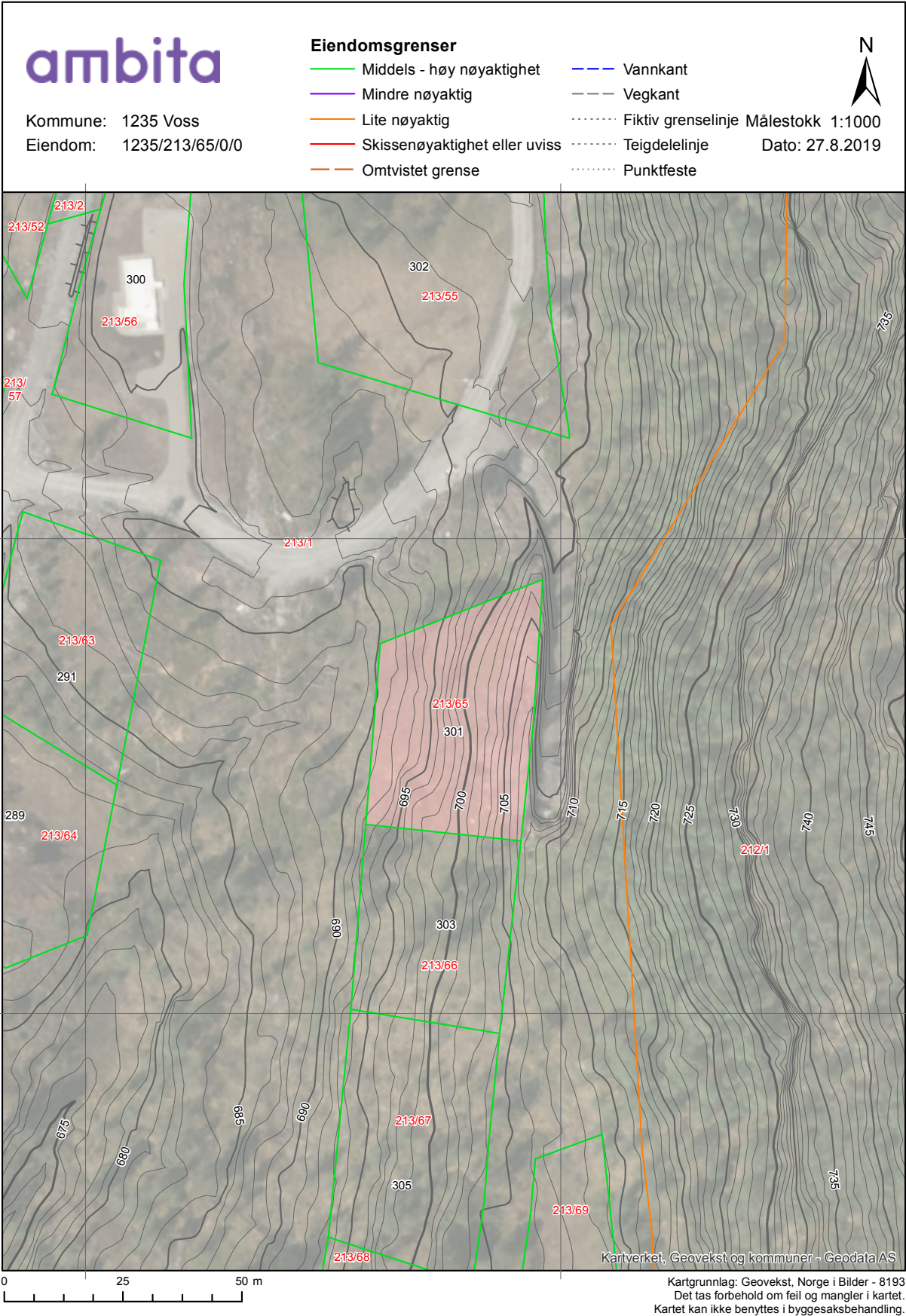
7.2 Revisjon av plandokument etter offentlig høyring og ettersyn

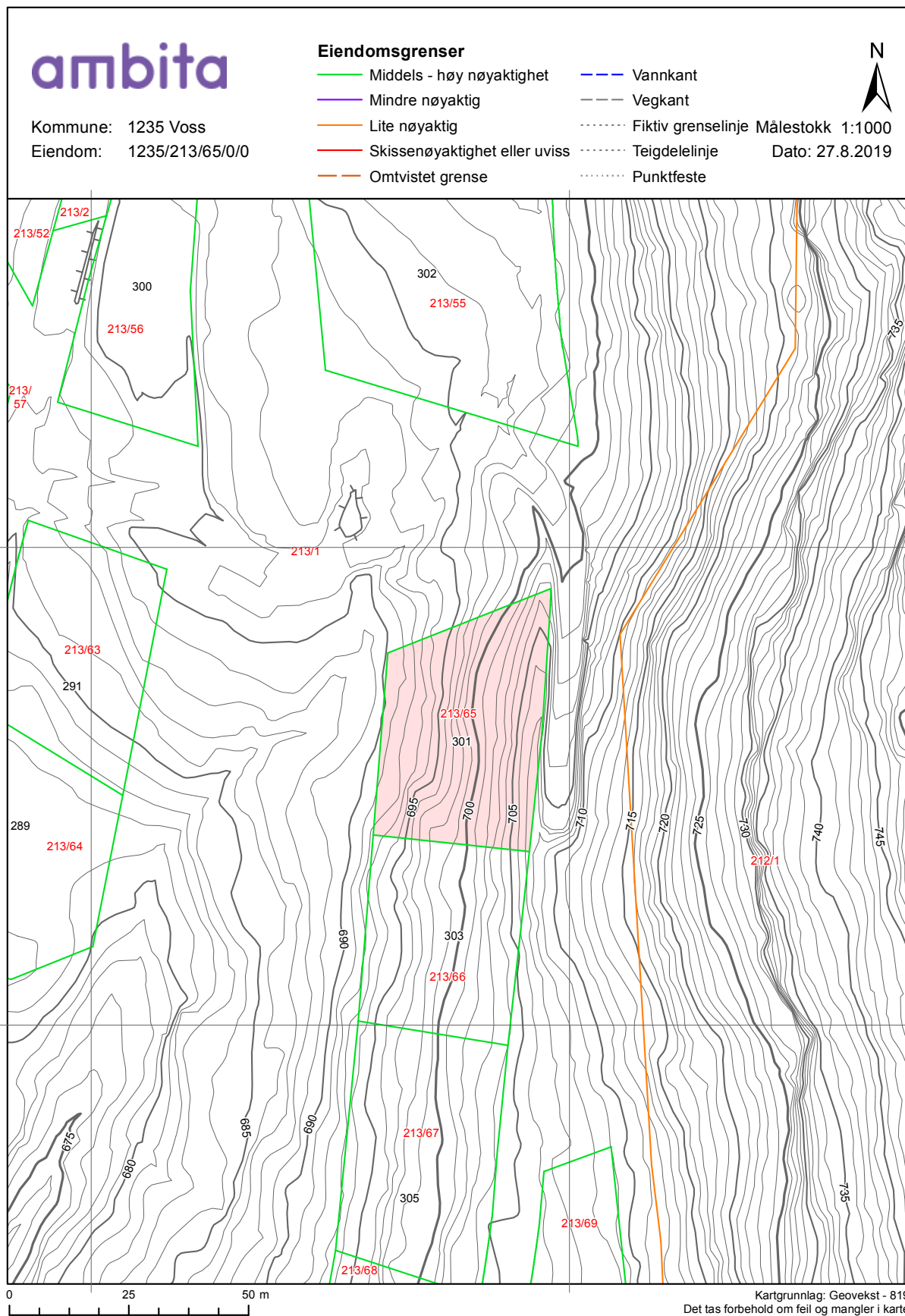
Følgjande endringar er føreteke i plandokumenta etter at planen vart lagt ut til offentlig høyring og ettersyn:

- Viser til reviderte utgåver av plankart, føresegn og planomtale med revisjonsdato 07.09.2012 som gjeldande plandokument (*endring punkt 1.1 i føresegn*).
- Ved søknad om tiltak på ein eigedom skal situasjonsplan- og snitt vise nabobygningar, i tillegg til å vise nabotomter og tilgrensande ubygd areal (*endring punkt 2.8 i føresegn*).
- Om det vert aktuelt å oppføre spesielle konstruksjonar, og/eller spesiell bruk av tomtene (næringssamanheng) i felt T1 og T2 i F4, kan Voss kommune stille krav om eigen detaljreguleringsplan (*endring punkt 3.1.4 i føresegn*).
- Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå opphavleg terreng i staden for topp grunnmur (*endring punkt 3.1.5 i føresegn*).
- Det er lagt til at bygningane skal ha saltak med vinkel mellom 22 og 35 gradar, i tillegg til at det er tillate å byggje ark (*endring punkt 3.1.6 i føresegn*).
- Det er lagt inn i føresegna at ved inngjerding skal avstand frå veg eller eigedomsgrense til eit eventuelt gjerde vere minimum 4 meter. Dette gjeld alle tomter, også felt T1 og T2 (*endring punkt 3.1.7 i føresegn*).
- Det er lagt til i føresegna at det, i tillegg til terrenget, heller ikkje er tillate med nokon form for endring eller modernisering av vegen eller faret til buferdsvegen (*endring punkt 4.2.1 i føresegn*).
- Planomtalen er oppdatert etter endringar som er føreteke i føresegna og plankartet, blant anna under punkt 5.22, punkt 5.28.1 og punkt 5.28.2. I tillegg er kapittel 7: Revisjon av plandokument, lagt til planomtalen.
- Illustrasjonsplanen, vedlegg 5, er endra, med nye tomtetrengser og innkøyringsvegar etter revidert plankart.
- To nye vedlegg er lagt til plandokumenta. Vedlegg 17 (Vedtak og innspel etter offentlig høyring og ettersyn) og vedlegg 18 (Oppsummering og kommentarar til innspel etter offentlig høyring og ettersyn).










Voss Kommune
Adresse: Pb 145, 5701 VOSS

Telefon: 56 51 94 00

Utskriftsdato: 27.8.2019

Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Kommunale avgifter og eigedomsskatt

Kjelde: Voss Kommune

Gjeld eigedom:
Kommunenr.: 1235 **Gardsnr.:** 213 **Bruksnr.:** 65

Adresse: Litrane 301, 5708 VOSS

Referanse: 231/3000613/3161984/Litrane

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod:

Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Kommentar Det er ikkje fakturert eigdomsavgifter på denne eigedomen tidlegare. Eigedomen/tomta ligg i LNF-område, og har fritak etter § 5h i Eigedomsskattelova. Dersom det kjem bygning på tomte, vil det verta belasta aktuelle eigdomsavgifter.		

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.



Eigedom: **Gnr.: 213 Bnr.: 65 Fnr.: 0 Snr.:**

6 Planopplysninger

For eigedomen gjeld følgjande **planar/planvedtak**:

1. **Kommuneplan/kommunedelplan** av 2015 (Kommunedelplan for arealbruk der slik plan er vedteken.)

I følge gjeldande plan er **arealbruken for eigedomen fastsett til**:

Fritidsbebyggelse- nåværende

Kopiutsnitt av plan og symbolforklaring er vedlagt som elektronisk dokument.

2. Finst det **reguleringsplan**(ar) som femner om eigedomen eller del av denne?
Nei ☐ Ja ☒ Dersom ja, følger kartutsnitt med symbolforklaring vedlagt.

(Kopi av tilhøyrande reguleringsføresegner kan tingast som tilleggsprodukt om ønskjeleg)

3. Er det godkjend mindre vesentlege endringar av planen som vedkjem eigedomen og som ikkje er oppdatert i plankartet?

Nei ☒ Ja ☐ Dersom ja, følger turvande dokumentasjon i digital form

4. Ligg det føre godkjende tiltaksplanar/reguleringsplanar for nabo-/gjennbueigedom?

Nei ☒ Ja ☐ Ved ja, sjå produkt 3 for tiltaksplanar og vedlegg for reguleringsplan.

Tilleggsopplysningar

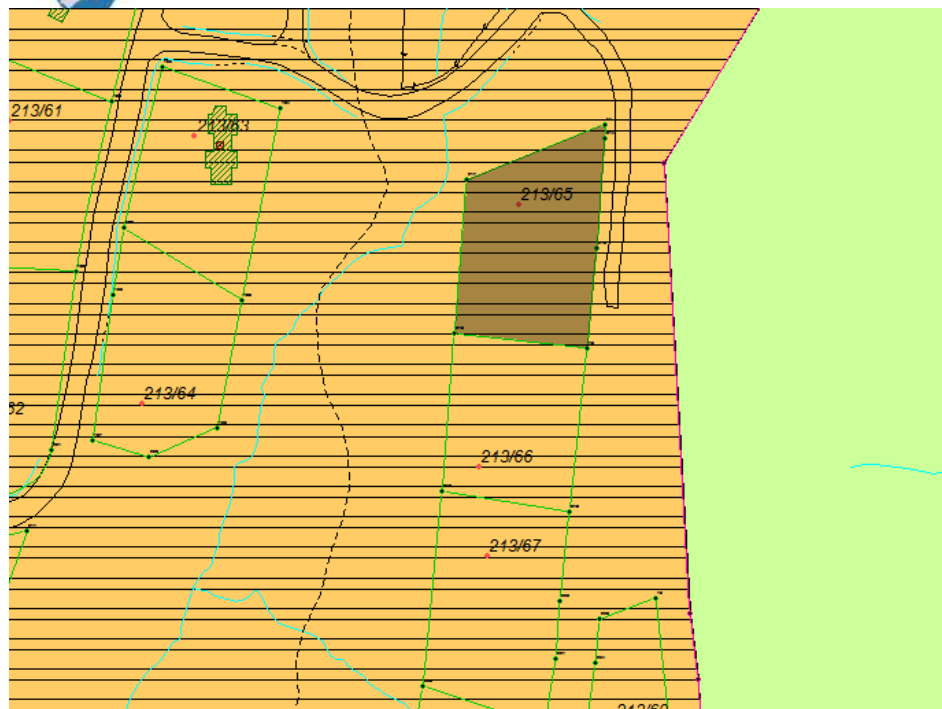
--



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Utsnitt av kommuneplan med teiknforklaring:



Tegnforklaring

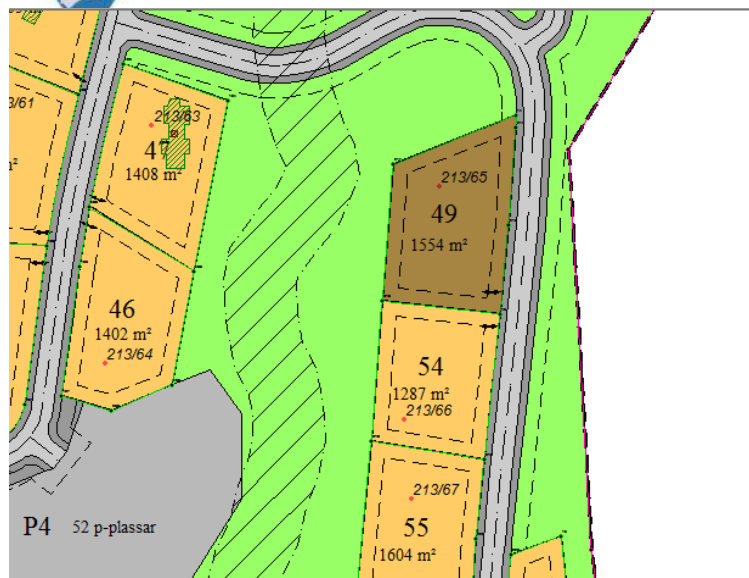
- ☐ **Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)**
 - ✓ Fritidsbusetnad - noverande
- ☐ **Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsfomål og reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)**
 - ✓ Landbruks-,natur- og friluftsfomål samt reindrift - noverande
- ☐ **Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)**
 - ✓ Detaljeringssone-Reguleringsplan skal framleis gjelde
- ☐ **Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)**
 - ✓ Detaljeringssgrense
- ☐ **Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 - ✓ Planområde
 - ✓ Planen si avgrensing
 - ✓ Grense for arealfomål



VOSS KOMMUNE tlf.: 56 51 94 00 faks: 56 51 96 51

EIGEDOMSOPPLYSNINGAR TIL MEKLAR o.a.

Utsnitt av reguleringsplan med teiknforklaring :



Tegnforklaring

- Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
 - ✓ Friluftsområde (på land)
- Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
 - ✓ Fritidsbusetnad
 - ✓ Angitte bygge- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
 - ✓ Køyreveg
 - ✓ Annan veggrunn - tekniske anlegg
 - ✓ Parkering
- Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)
 - ✓ Friluftsmål
- Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)
 - ✓ Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
 - ✓ Angittomsyngrense
- Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008
 - ✓ Regulerings- og utbyggingsplanområde
 - ✓ Planen si avgrensing
 - ✓ Formålsgrense
 - ✓ Regulerert tomtegrense
 - ✓ Byggiegrense
 - ✓ Regulerert senterlinje
 - ✓ Avkjørsel
 - ✓ ADC Påskrift feltnavn
 - ✓ Abc Påskrift areal
 - ✓ Abc Påskrift utnytting
 - ✓ Abc Påskrift plantilbehør

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 prioriteringene 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.

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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Litrane 301, Gnr. 213, bnr. 65 i Voss kommune, Oppdragsnummer.: 69190104

Megler: Even Lindseth, mobil: 98 23 96 56, e-post: el@proaktiv.no

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



DE BESTE MEGLERNE ER GRATIS

Gode eiendomsmeglere er en god investering. Ikke en kostnad. De sørger for at det ligger en merverdi i å gjøre ting på rett måte slik at det ikke bare er gratis å bruke megleren – det er lønnsomt.

#alltidbedre