

Kontakt:
Øyvind Hasseløy
M: 92 06 35 07



HYTTETOMTER

Sveio - Erve

Solrike hyttetomter ved sjøen - Tilgang til båt plass

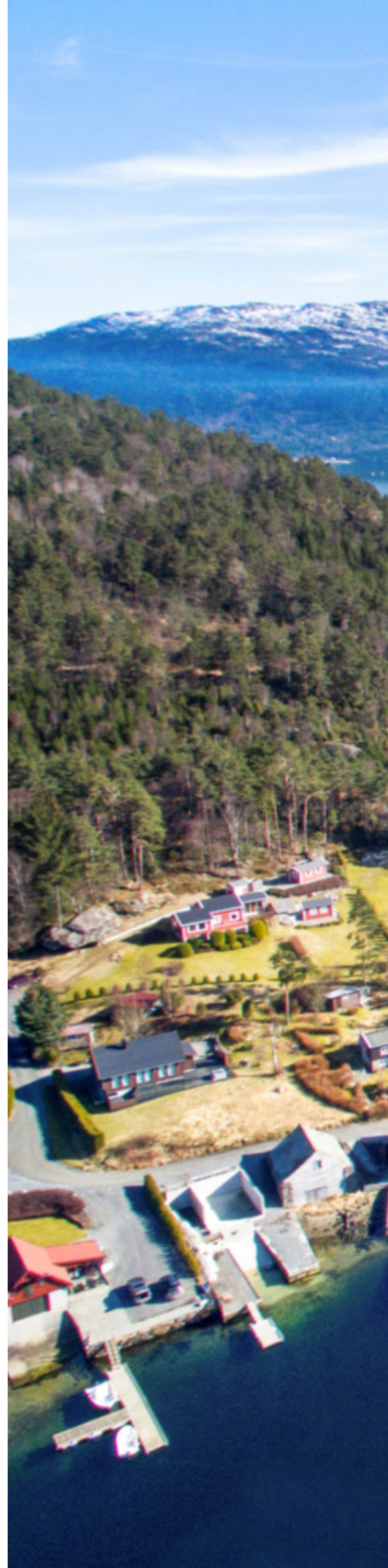


Erve - Straumvika
Prisantydning: Fra 990 000,-
Tomt: Fra 705-1304 m²

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig - Næring

Realiser hyttedrømmen i vakre Erve...

Straumvika er en vakker, skjermet vik i Ålfjorden, omgitt av frodig, grønt kulturlandskap. Ålfjorden er kjent for å være en svært god fiskefjord med et bredt utvalg arter og gode fiskemuligheter hele året. Det er mange flotte turmuligheter i området, som fjellturer til Børshovda og Tveitefjellet. Golfbane i Sveio ca. 20 minutters kjøring unna.









Eiendommene

BOLIGTYPE:

Hyttetomter ved sjøen

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 107 Bnr. 128-133 i Sveio kommune

PRISANTYDNING:

Fra 990 000,- + omk.



















Gode solforhold

Tomtene er vestvendte med gode solforhold.



Nær sjøen

Sjøen ligger bare noen steinkast unna.



Båtplass

Hytteeierne på det nye feltet vil få tilgang til båtplass på selgers eiendom.







TILHØRIGHET

Kommune Sveio
Grunnkrets Oa

STEDER I NÆRHETEN

Våg 15.4 km
Førde 16.5 km
Grinde 21 km
Auklandshamn 21 km

SKOLER, BARNEHAGER

Førde skule (1-10 kl.)	16 km
Sveio skule (1-10 kl.)	13.3 km
Vikse skule (1-7 kl.)	20.6 km
Auklandshamn skule (1-7 kl.)	20.6 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	29.9 km
Skeisvang videregående skole	30.2 km
Bråtveit korttidsbarnehage (3-5 år)	8.2 km
Sveio barnehage (0-5 år)	13.5 km
Gjermundshaugen FUS barnehage (0-6 år)	15.1 km

TRANSPORT

✈ Haugesund Karmøy 42.3 km
🚌 Oa 1 km

SPORT

🏊 Sveio sentralidrettsanlegg 13.3 km
Sveio skule aktivitetsanlegg 13.3 km
🏊 Albatross Helse & Vælvære 13.8 km

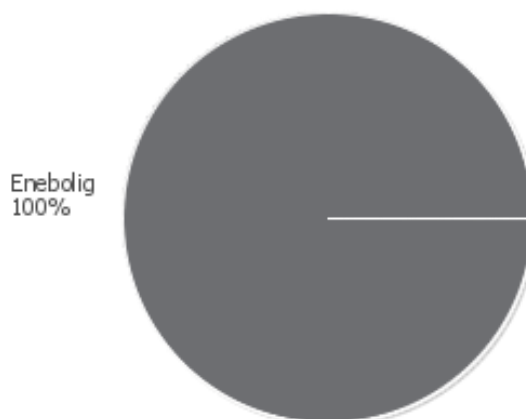
VARER/TJENESTER

🛒 Akسدal Senter 21.9 km
Kvalasenteret 28.2 km
✉ Coop Prix Sveio 13.3 km
Joker Førde 16.7 km
🏆 Ditt apotek Sveio 13.4 km
Apotek 1 Tysvær 21.9 km
🛒 Coop Prix Sveio 13.3 km
Kiwi Sveio 13.4 km
🏪 Mix Kiosk Gardsenteret 29.3 km
🛢 Shell Haukås, Sveio 10 km
Shell Select Akسدal 21.7 km

DEMOGRAFI (Oa grunnkrets)

64% er gift
23% er barnefamilier
20% har høyskoleutdanning
40% har inntekt over 300.000
78% eier sin egen bolig
18% eier hytte
60% har bolig på over 120 kvm
68% av boligene er eldre enn 20 år
100% bor i enebolig
56% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

BOLIGMASSE (Oa grunnkrets)



**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1216 - SVEIO
Gårdsnummer:	107
Bruksnummer:	128

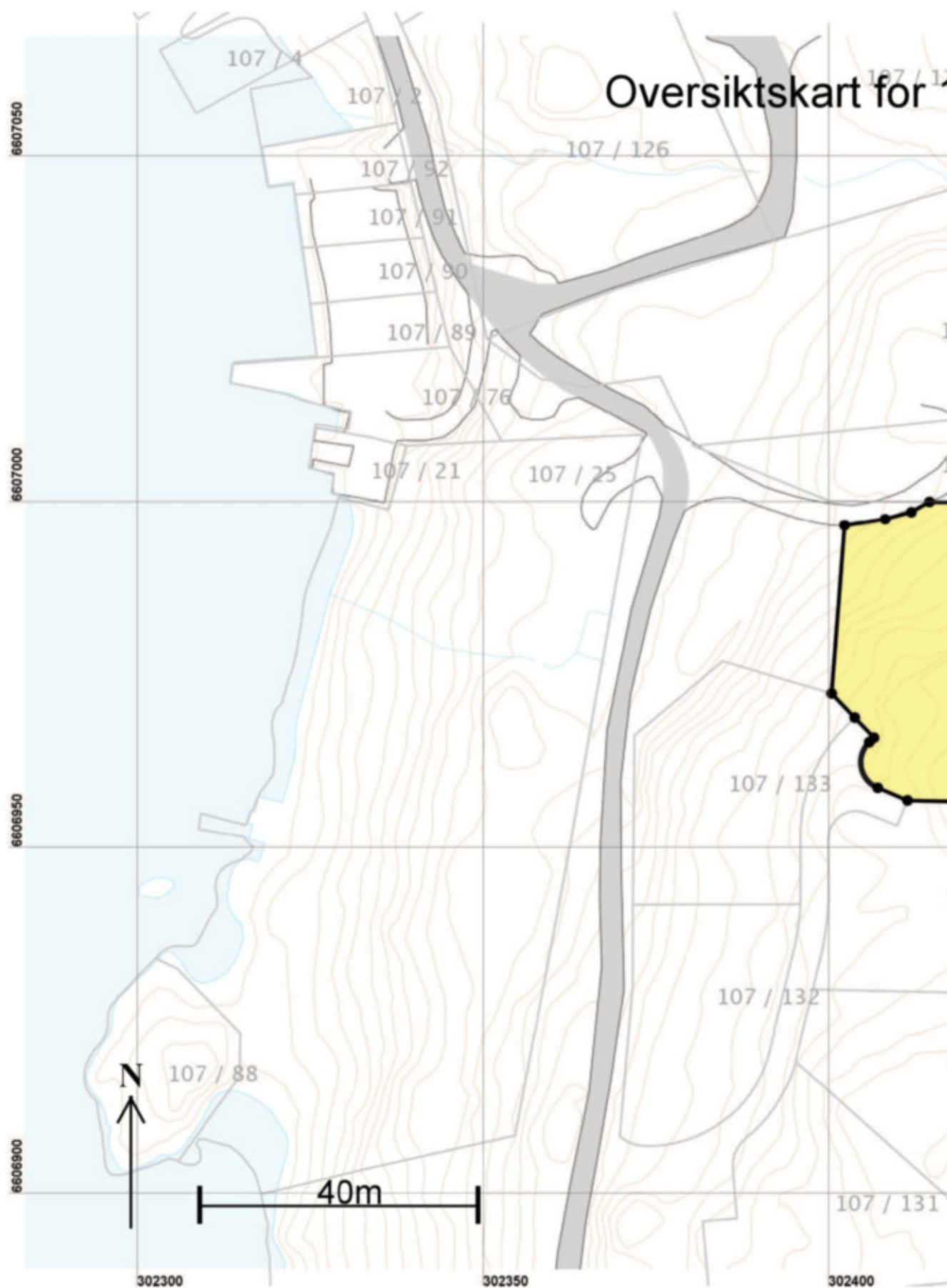
Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle reg

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

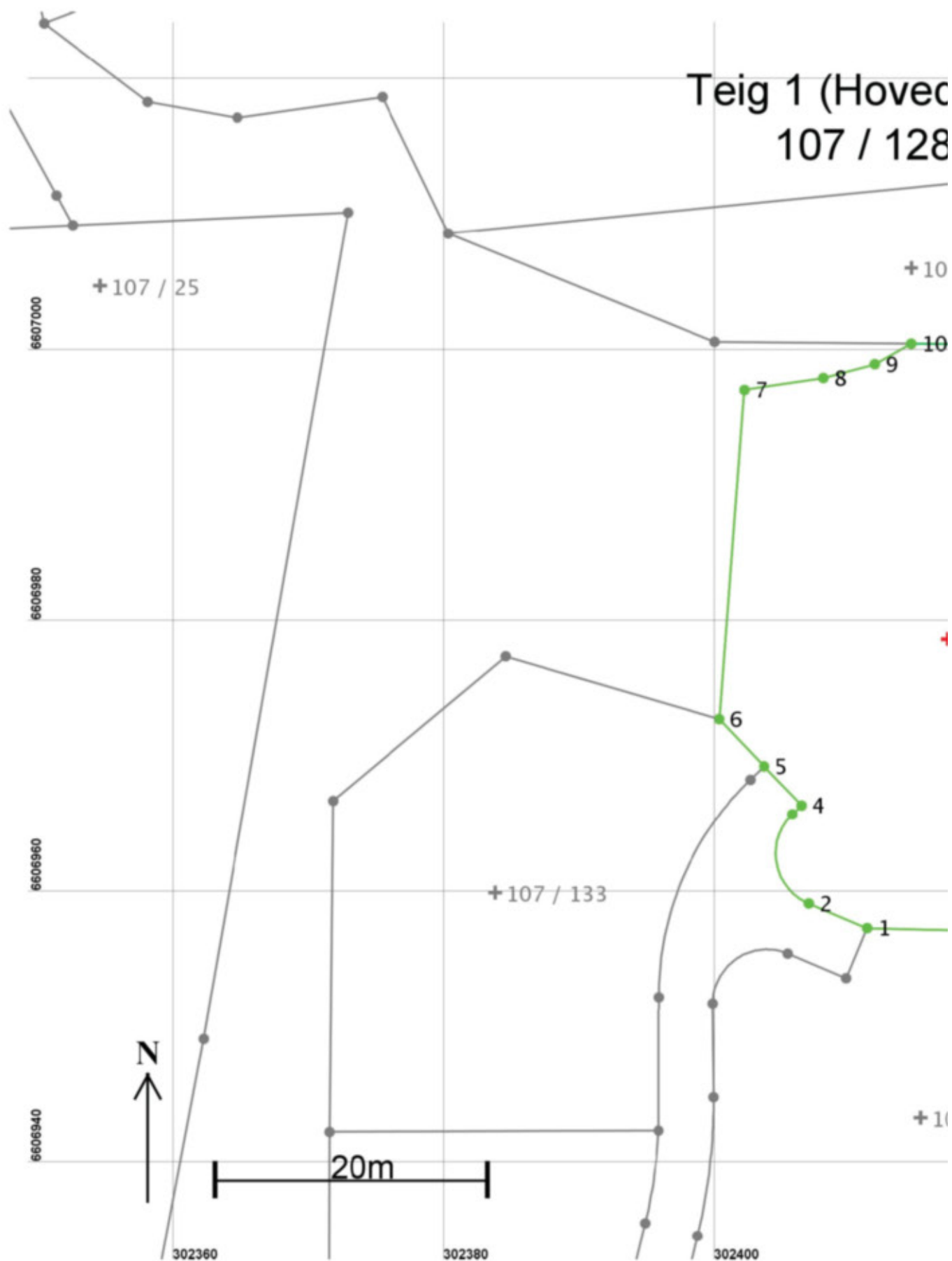
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og g også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinform innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for man

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**



04.12.2015 16.27

Matrikelbrev for



04.12.2015 16.27

Matrikelbrev for

Areal og koordinater

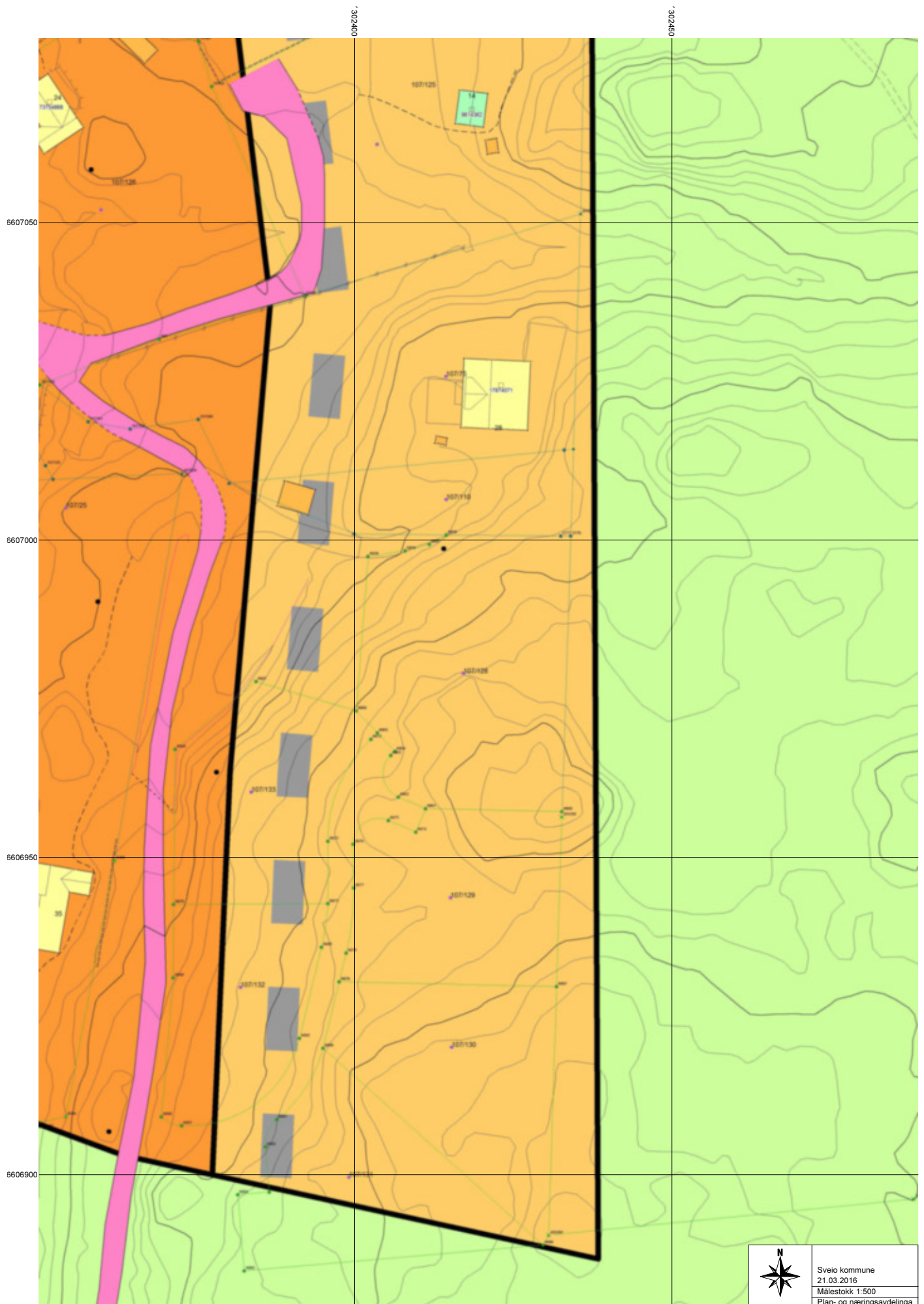
Areal: 1 304,1

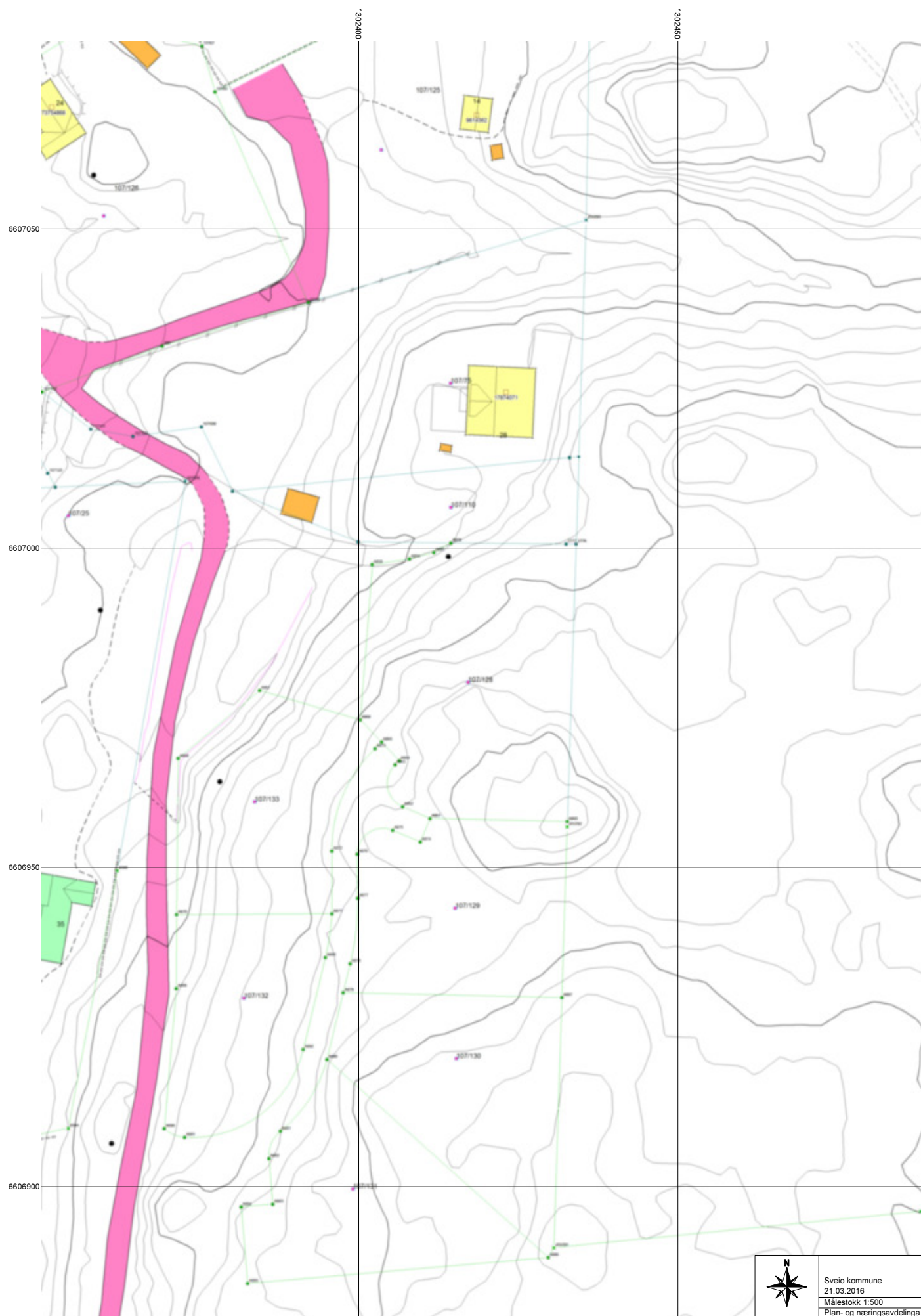
Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinjetype
1	6606957,71	302411,23	Jord	Offentlig godkjent grense 4,66 Ikke hjelpelinje
2	6606959,52	302406,94	Fjell	Offentlig godkjent grense 7,91 Ikke hjelpelinje
3	6606966,09	302405,73	Jord	Offentlig godkjent grense 0,94 Ikke hjelpelinje
4	6606966,74	302406,41	Jord	Offentlig godkjent grense 4,00 Ikke hjelpelinje
5	6606969,63	302403,64	Jord	Offentlig godkjent grense 4,82 Ikke hjelpelinje
6	6606973,11	302400,31	Jord	Offentlig godkjent grense 24,38 Ikke hjelpelinje
7	6606997,42	302402,17	Jord	Offentlig godkjent grense 5,91 Ikke hjelpelinje
8	6606998,30	302408,01	Jordfast stein	Offentlig godkjent grense 3,92 Ikke hjelpelinje
9	6606999,32	302411,79	Fjell	Offentlig godkjent grense 3,07 Ikke hjelpelinje
10	6607000,82	302414,47	Jord	Offentlig godkjent grense 18,05 Ikke hjelpelinje
11	6607000,65	302432,52	Jord	Offentlig godkjent grense 1,57 Ikke hjelpelinje
12	6607000,63	302434,09	Jord	Offentlig godkjent grense 43,42 Ikke hjelpelinje
13	6606957,23	302432,70	Fjell	Offentlig godkjent grense 21,48 Ikke hjelpelinje







**FØRESEGNER TIL
KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL
2011-2023**

INNHALDSLISTE

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

1 INNLEIING

1.1 PLANOMRÅDET

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

1.2 KOMMUNEPLANEN

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

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

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

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

1.3 FØRESEGNER

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

1.4 RETNINGSLINER

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

1.5 DEFINISJON/OMGREP

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

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

12-1). Reguleringsplan kan utarbeidast som områderegulering eller detaljregulering.

Strandsona:

Ved bruk av omgrepet strandsona meiner vi her det areal som ligg i 100-metersbeltet langs sjøen, som vert omfatta av pbl. § 1-8 om forbod mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag.

*Utbygde
byggjeområder:*

Byggjeområder for heilårs- eller fritidsbustadar som er så utbygde at det ikkje vert sett krav om reguleringsplanarbeid for gjennomføring av mindre tiltak eller når det skal etablerast opp til 3 nye brukseiningar. Skal det etablerast fleire brukseiningar enn 3 i desse områda, eller der kommunen meiner at det er naudsynt for gjennomføringa av nye tiltak, vil det likevel verta stilt krav om å utarbeida reguleringsplan.

Noverande byggjeområde:

Byggjeområde avmerka i plankartet som noverande arealbruk, der byggjeområder er vurdert til å i stort sett vera ferdig utbygd. Det kan likevel vera nokre ubygde tomter eller potensiale for fortetting med enkelte nye bygg i området.

Framtidig byggjeområde:

Byggjeområde avmerka i plankartet som framtidig arealbruk, er område som enno ikkje er utbygd og der det vert stilt krav til reguleringsplan. Det kan likevel vera nokre utbygde tomter i området frå før.

Fortetting:

Gjeld for eksisterande byggjeområde der det er potensiale for å plassere nye, enkelte bygningar/tomter mellom eksisterande bygningar.

Utviding:

Utviding av byggjeområde gjeld tiltak som ligg i utkant av eksisterande byggjeområde, og som medfører at eksisterande byggjeområde vert utvida i areal.

2 FØRESENGER

2.1 FORHOLDET TIL EKSISTERANDE KOMMUNEDELPLANAR OG REGULERINGSPLANAR

- 2.1.1 *Alle tidlegare stadfesta/eigengodkjende kommunedelplanar, reguleringsplanar og vedtekne utbyggingsplanar, som visast i plankartet, skal oppretthaldast og gjeld framfor arealdelen til kommuneplanen. Dei planar som fortsett skal gjelda går fram av vedlegg 1b. Dei godkjende planane er også vist i plankartet med omriss og nummerering (PlanID) og er markerte med kvit bakgrunn (jf. pbl § 11-8, bokstav f).*
- 2.1.2 *Gjeldande reguleringsplanar med føresenger vil framleis vera gjeldande, men dersom det manglar føresegnar vil kommuneplanen sine føresegnar for byggjeområder vera gjeldande for planane, (jf. pbl. § 11-9 og § 11-10).*

2.2 GENERELLE FØRESEGNAR

- 2.2.1 *Ved vurdering av nye tiltak i noverande og framtidige byggjeområder vert det stilt krav om reguleringsplan uansett type utbygging (bustader, fritidsbustader, naust, offentlege bygningar, industri, næring, fritids- og turistformål m.v.), samt ved frådelling til slike formål, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1). I slike byggjeområde skal kommunen vurdere om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile byggjeområdet eller større del av dette. Kommunen kan krevja at større areal enn omsøkt vert regulert.*
- 2.2.2 *Ved utarbeiding og godkjenning av reguleringsplan og ved vurdering av tiltak skal det leggjast særleg vekt på estetikk, kulturlandskap, kulturmiljø, lokal byggjeskikk og plassering i terrenget (jf. pbl. § 11-9, nr. 6, § 29-1 til 4 og § 31-1).*
- 2.2.3 *Alle godkjente, eksisterande tiltak på utbygde heilårs- og fritidseigedomar inngår i planen. Kommunen kan godkjenna mindre utbyggingstiltak på eksisterande bygningar, slik det følgjer av føresegnene i pkt 3.3, 3.5, 5.1 og 5.2, strandsona er unnateke) (jf. pbl. § 11-10 nr. 1 og § 11-11 nr. 1).*
- 2.2.4 *Ved planlegging av utbyggingsområder skal det skal takast omsyn til viktige allmenne friluftsinteresser, viktige landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, eksisterande vegetasjon og terreng. Områder med verdifullt biologisk mangfald skal sikrast. Tiltak skal underordne seg landskapet på ein slik måte at det i minst mogleg grad bryter horisontliner (fjell, åsar og bakkekantar) eller kjem i konflikt med andre markerte landskapstrekk, (jf. pbl. § 11-9, nr. 7 og 8).*
- 2.2.5 *Utbygging skal ikkje skje før teknisk infrastruktur er tilstrekkeleg etablert. Kommunen skal krevja rekkjefølgjekrav, slik at utbygging først kan skje når kommunen finn at mellom anna infrastruktur, grønstruktur, tekniske anlegg og leikeplassar er tilstrekkeleg etablert (jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og 4 og § 29-5 til 6).*

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

RETNINGSLINER

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

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

3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl. § 11-7, nr. 1)

3.1 GENERELLE FØRESEGNER FOR BYGGJEOMRÅDE

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

RETNINGSLINER

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

3.2 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I NYE BYGGJEOMRÅDA

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

3.3 FØRESEGNER OM BUSTADBYGGING I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER

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

3.4 FØRESEGNER KNYTT TIL NYE BYGGJEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER

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

3.5 FØRESEGNER OM BYGGING AV FRITIDSBUSTADER I ALLEREIE UTBYGDE BYGGJEOMRÅDER

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

RETNINGSLINER

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

3.6 FØRESEGNER OM NAUST OG BRYGGJER

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

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

RETNINGSLINER

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

3.7 FØRESEGNER OM FRITIDS- OG TURISTFORMÅL

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

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

3.8 NÆRING/INDUSTRI

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

RETNINGSLINER

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

3.9 OMRÅDE FOR STEINBROT OG MASSEUTTAK

- 3.9.1 *I område som er sett av til masseuttak kan ikkje søknadspliktige tiltak setjast i verk før området inngår i reguleringsplan. Det gjeld for nye og for utviding av eksisterande uttaksområde, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1). Plankrav gjeld ikkje for opptak av skjelsand på SKJ_1 Smørsund-Hillersvåg.*
- 3.9.2 *Alle uttak av mineralske førekomstar er underlagt mineralloven sine krav om godkjent driftsplan. Kommunen vil likevel vurdere driftsplanen for masseuttak før reguleringsplanen vert vedteke, (jf. pbl § 11-9, nr. 8).*
- 3.9.3 *Kommunen skal krevja ei eiga konsekvensutgreiing før handsaming og godkjenning av nye tiltak, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8). Kravet gjeld ikkje for opptak av skjelsand på SKJ_1 Smørsund-Hillersvåg.*
- 3.9.4 *Reguleringsplanen skal gje føresegner om omfang, uttaksretning, ev. etappevis drift, deponi, samt avslutning/revegetering av masseuttaket, (jf. pbl. § 11-9, nr 8).*
- 3.9.5 *Det skal i reguleringsplan synast varigheit, plassering av lagringsmassar, endeleg terrengformasjon etter uttaksslutt – med fristar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 8).*
- 3.9.6 *Ved regulering av steinbrot M_2 på Einstadbøvoll skal dei landskapsmessige konsekvensane særskilt utgreiast. Det skal i reguleringsplanen stillast rekkjefølgjekrav om opparbeiding av g/s-veg på fylkesvegen for å sikre mjuke trafikkantar, (jf. pbl. § 11-9 nr. 4 og 8).*

RETNINGSLINER

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

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

3.10 OFFENTLEG FØREMÅL

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

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 11-7, nr. 2)

4.1 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

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

4.2 HAMNAR/SMÅBÅTHAMN

4.2.1 Ved planlegging av større og mindre hamnar kan kommunen krevja dokumentasjon på at ankringsområde og farleier ikkje kjem i konflikt med plassering av kablar, røyr og leidningar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

4.2.2 Det vert sett krav til reguleringsplan for nye småbåthamnar, (jf. pbl. § 11-9, nr. 1).

4.2.3 Småbåthamnar skal ha allmenn tilkomst og minst ei gjestebryggje for allment bruk. Det skal minimum anleggast 12 båtplassar samt båtopptrekk og ein biloppstillingsplass pr. 3. båtplass. Det kan anleggast molo og fellesbygning på land for ivaretaking av bod, toalett/dusjrom og felleslokale. (Jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

4.2.4 Før oppstart av reguleringsplanarbeid for utbygging av Hamn_2 på Tjernagel skal det utarbeidast særskild konsekvensutgreiing for å vurdere konsekvensar og ev. konfliktar med slikt tiltak, (jf. pbl. § 4-2, andre ledd).

4.2.5 For byggjeområde Hamn_2 Tjernagel skal det utarbeidast detaljert reguleringsplan som viser omsynssoner for kulturminner, (jf. pbl § 11-9, nr. 7).

4.3 MILJØ OG ANLEGG

4.3.1 Plassering og lokalisering av bygg må vurderast mot terreng/landskap, dominerande vindretning, sol og vegetasjon/lebelte, (jf. pbl. § 11-9, nr. 6).

4.3.2 Areal for energiproduksjon skal utformast slik at anlegga vert minst mogleg synleg sett frå land og sjø, (jf. pbl. § 11-9, nr. 5).

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE, LNF

(pbl § 11-7, nr 5)

5.1 FELLES FØRESEGNER

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

RETNINGSLINER

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

5.2 LNF-OMRÅDA DER SPREIDD BUSTADBYGGING ER TILLETE

(pbl § 11-7, nr 5 bokstav b)

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

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

RETNINGSLINER

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

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 11-7, nr 6)

6.1 FELLES FØRESEGNER

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

RETNINGSLINER

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

7 OMSYNSSONER

pbl. § 11-8

RETNINGSLINER

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

7.1 FØRESEGNAR FOR OMSYNSSONE FOR SIKRINGS- OG FARESONE

(pbl. § 11-8, a)

7.1.1 *Ved bygging innafor desse sonene skal det visast særleg aktsemd for fare- og sikringsmomenta som visast i plankartet, (jf. pbl. § 11-8, a).*

7.1.2 *Det skal ikkje tillatast tiltak som ureinar drikkevatt, (jf. pbl. § 11-8, a).*

7.1.3 *Kommunen kan krevja støysonkartlegging ved vurdering av reguleringsplanar, der tiltak kjem i konflikt med støyrelatert verksemd, (jf. pbl. § 11-8, a).*

RETNINGSLINER

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

7.2 RETNINGSLINER FOR OMSYNSSONE FOR LANDBRUK

(pbl. § 11-8, c)

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

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

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

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

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

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

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

8 RETNINGSLINER FOR DISPENSASJONAR

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

9 VEDLEGG:

- Vedlegg 1b. Oversikt over reguleringsplanar som fortsett skal gjelda i ny kommuneplan.
- Vedlegg 2b. Oversikt over alle LNF-områder med føresegner om spreidd bustadbygging og tal på nye einingar som får byggjast i planperioden.
- Vedlegg 3 Oversikt over byggjegrænse til sjøen for godkjente reguleringsplanar.
- Vedlegg 4a. Støyvarselkart for nordre del av Sveio kommune
- Vedlegg 4b. Støyvarselkart for søre del av Sveio kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen

Oppdragsnummer:
216058

Adresse:
Erve - Straumvika, 5555 Førde i
Hordaland

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 107 Bnr. 128-133 i Sveio
kommune

Eiers navn:
Jan Roar Oa

Prisantydning:
Tomt nr. 6: kr. 990 000,-
Tomt nr. 3: kr. 1.100.000,-

Kjøpers omkostninger:
24 750,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
9 200,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

35 202,- (omkostninger totalt)

Omkostningsutregningen ovenfor
gjelder ved kjøp av én tomt til
prisantydning kr. 990 000,-. Det tas
forbehold om endringer i ovennevnte
gebyrer.

Inngangspris kloakk/renseanlegg
kommer i tillegg!

Eiendomstype:
Hyttetomt

Eierform:
Selveier

Standard:
Ca. 40 minutters kjøring fra
Haugesund og Stord, finner du
idylliske Straumvika i Ålfjorden, hvor 6
flotte hyttetomter nå legges ut for
salg. Pt er 2 solgt og 1 reservert.

Tomtene er solrike og ligger i
naturskjønne omgivelser, med kort vei
ned til sjøen. Det vil være tilgang til
båtplass på selgers eiendom. Selve
plasseringen av båtplassene kan
endres av selger.

- Eiendommene selges som
grovtomter.

Parkering:
Ihht detaljreguleringen skal det være
plass til garasje/carport og i tillegg
minst en biloppstillingsplass på egen
tomt. Garasje/anneks/bod kan kun
oppføres som del av fritidsboligen,
ikke som frittliggende bygning. Dette
gjelder likevel ikke for tomt 4, grunnet
terrenget på denne eiendommen.

Det er felles parkeringsplass med plass
til 4 biler, som f.eks kan benyttes som
gjesteparkering.

Byggemåte:
Det er forespeilet at tomtene 1, 3, 4,
5 og 6 skal ha hytter for skrått terreng,
mens tomt 2 er relativt flat.

Føresegner til Kommuneplanen sin
arealdel 2011-2023, sier følgende:

FØRESEGNEN OM BYGGING AV
FRITIDSBUSTADER I ALLEREIE UTBYGDE
BYGGJEOMRÅDER

Det vert tillete inntil 30% bygd areal,
BYA, inkl. garasje og anneks/uthus (jf.
pbl. § 11-9, nr. 5).

Garasje skal vera underordna
hovudbygningen når det gjeld storleik,
møne- og gesimshøgde (jf. pbl. § 11-9,
nr. 5).

Fritidsbustadar med tilhøyrande
bygningar skal gjevast ein dempa og
harmonisk material- og fargebruk (jf.
pbl. § 11-9, nr. 6).

Tomteareal:
Tomt 1, bnr. 128: 1 304 m² SOLGT
Tomt 2, bnr. 129: 876 m² SOLGT
Tomt 3, bnr. 130: 933 m²
Tomt 4, bnr. 131: 872 m² SOLGT
Tomt 5, bnr. 132: 705 m² SOLGT
Tomt 6, bnr. 133: 823 m²

Tomt/Eierform:
Eiet

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommene etter
nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:
Foreligger ikke pt.

Vei, vann og avløp:
Inngangspris for kloakk/renseanlegg:
kr. 55.312,-
Strøm og vann ligger til tomtegrense.

Tomtene har tilkomst via felles, privat
vei. Kostnader tilknyttet veien vil bli
felleskostnad for hytteeierne i feltet.

Ved oppføring av boligbygg på tomta
vil det bli beregnet årlige kommunale
eiendomsavgifter. Grunnlaget for
fakturering av kommunale avgifter er
de enkelte satser som kommunestyret
vedtar hvert år.

Regulering:
Eiendommen ligger i gjeldende
kommuneplan med formål
fritidsbebyggelse. Bestemmelsene i
kommuneplanen for Sveio gjelder her.

Tinglyste forhold/servitutter:
Ingen servitutter registrert.

Meglers vederlag:
Meglers vederlag er provisjonsbasert.
Prosentsats: 4%.
Markedspakke: kr. 22.900,-
Tilretteleggingsgebyr: kr. 10.000,-

Oppdragsgiver betaler i tillegg
oppdragstakers utlegg. Alle
overnevnte satser er inkludert mva.

Eierskifteforsikring:
Selger har ikke tegnet
eierskifteforsikring. Kjøper har samme
rettigheter etter avhendingsloven
uavhengig av om selger har tegnet
eierskifteforsikring eller ikke.

Boligkjøpeforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøpeforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har ingen egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslag: kr 3900,- selveier- og aksjeleilighet: kr 6500,- pris for enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/ fritidsbolig og tomt: kr 9200,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar ikke provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:
23.03.2016

Eiendommen selges

"som den er – as is":

Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Eiendommen selges "som den er – as is" jmf. avhendingslova §3-9.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:

Øyvind Hasseløy
Megler/Partner
Tlf: 92 06 35 07
oyvind@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Øyvind Hasseløy

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Selv om selger gjør sitt ytterste for å gi all relevant informasjon om boligen, og eiendomsmegler gjennomfører oppdraget korrekt, er det ikke mulig å gardere seg mot uforutsette problemer når man kjøper bolig. Dersom du likevel oppdager avvik fra avtalen, trenger du profesjonell hjelp fra første dag.

HELP Boligkjøperforsikring gir deg umiddelbar tilgang til spesialisert advokat for å vurdere om du har krav mot selger/selgers eierskifteforsikringsselskap. Forsikringen dekker alle kostnader ved å forfølge saken, og gir deg dermed en bedre forhandlingsposisjon.

Hvorfor boligkjøperforsikring?

- > Eierskifteforsikring er selgers forsikring. Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt.
- > Du får tilgang til spesialiserte advokater og profesjonell hjelp når du trenger det.
- > Du unngår økonomisk prosessrisiko.
- > Boligkjøperforsikring gir deg trygghet hvis du skulle oppdage feil eller mangler ved boligen.
- > Boligkjøperforsikring er en liten kostnad i forbindelse med bolig-handelen. Får du problemer er det dyrt å stå uten forsikring.
- > HELP Forsikring representerer deg som boligkjøper. Ved behov tar du direkte kontakt med forsikringsselskapet. Husk at reklamasjonsfristene er strenge, kontakt derfor HELP så snart feil oppdages.

Boligkjøperforsikring gir deg:

- > Fri tilgang til spesialisert advokat-hjelp ved klage på kjøpt bolig.
- > Dekning av motpartens saks-omkostninger hvis disse blir idømt.
- > Advokathjelp i fem år etter overtakelse.

Enkelt å tegne, trygt å ha:

- > Boligkjøperforsikring tegnes i samarbeid med eiendoms-megleren din senest ved kontraktssignering.
- > Oppdaterte forsikringsvilkår er tilgjengelig på www.help.no. Vilkårene på bestillings-tidspunktet er gjeldende.

Priser

Borettslagsbolig
3 900,-

Selveier- og aksjeleilighet
6 500,-

Enebolig, tomannsbolig (del av eller halvpart), rekkehus, hytte/fritidsbolig og tomt
9 200,-

Betales som en engangssum og varer i fem år. Ingen egenandel. Meglerforetaket mottar kr 1 200 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om prisendringer.

HELP Boligkjøperforsikring

- > Ubegrenset tilgang til spesialiserte advokater fra første stund
- > Advokat skriver reklamasjonen
- > Ingen egenandel
- > Stopper ikke-saker
- > Tar saken hele veien, helt til Høyesterett om nødvendig
- > Dekker motpartens omkostninger
- > Ingen øvre grense gir bedre posisjon i forhandlinger
- > Kunden har ingen økonomisk prosessrisiko

Villa-/innboforsikring

- > Dekket bistand først etter at det har oppstått tvist
- > Man må finne advokat selv
- > Egenandel (vanligvis kr 4 000) + 20 % av kostnadene
- > Beløpsbegrenset (normalt kr 100 000)
- > Dekker normalt ikke motpartens omkostninger
- > Svakere forhandlingsposisjon



Du har boligdrømmer. Vi har boliglån.



Rimelig. Enkelt. Raskt.

Bolig koster, og lån må man ha. Lav rente er selvsagt viktig, det får du hos oss. Så må det være enkelt. Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på 08540!

Søk på danskebank.no/boliglån eller ring 08540

Danske Bank

Notater

FOR EIENDOMMEN: Erve - Straumvika, 5555 Førde i Hordaland
Gnr. 107 Bnr. 128,129,130,131,132,133 i Sveio kommune
Oppdragsnummer: 216058

Undertegnede legger hverved inn bud på kr

+ omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld

skriver kroner med blokkbokstaver

og lar det gjelde til dato og klokkeslett

Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato

Eventuelle forbehold

BUDGIVER 1

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

BUDGIVER 2

Fødselsnr (11 siffer):

Nåværende adresse:

Postnr/poststed:

Tlf (privat/arbeid):

E-post:

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1:

Kontaktperson:

Telefonnummer til kontaktperson/bank:

LÅNEGIVER 2:

Kontaktperson:

Telefonnummer til kontaktperson/bank:

BEKREFTELSE OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

☐ **Ja takk!** Jeg ønsker tilbud om finansiering fra Danske Bank og tillater at kopi av budskjemaet oversendes.

Dato/Underskrift (Budgiver 1)

Dato/Underskrift (Budgiver 2)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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 MiniID. 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 avikle 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.

Det é ikkje det at du ikkje like deg!

– Det é bare det at livet endre seg. Nye behov har dukka opp. Et ekstra soverom, te ei litå prinsessa. Litt mindre hage...

Årsakene é akkurat like mange som det é hus til salgs.
Meglerhuset Rele – det komplette meglerhuset

MEGLERHUSET *Rele*
Bolig – Næring





Øyvind Hasseløy
Megler/Partner
M: 92 06 35 07
E: oyvind@meglerhuset-rele.no

Meglerhuset Rele AS
Haraldsgaten 139
5527 Haugesund

www.meglerhuset-rele.no