



PADLEHAUGEN TOMTER

PRIVATMEGLEREN



**TYSVÆR  
KOMMUNE**

# OVERSIKTSKART

**Kartet kan innehalde feil !**

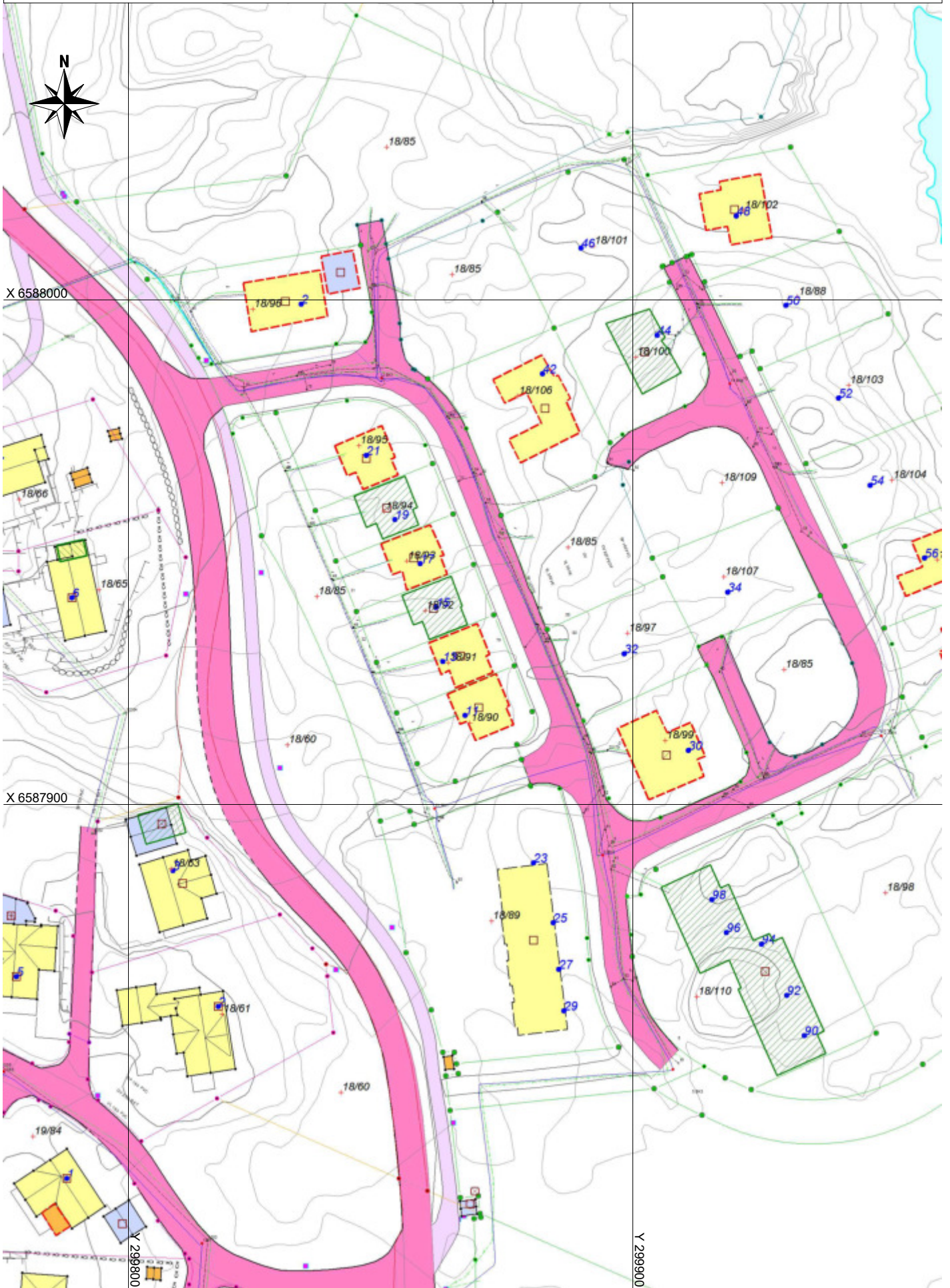
**Gnr/Bnr: 18/92 - grunnkart**

Adresse: Padlehaugen 15, 5570 Aksdal

Målestokk: 1:1000

Dato: 22.12.2020

Saksbehandler: HFR





	Bestemmelser til:	<b>Plan Id</b>  <b>201206</b>
	<b>DETALJREGULERINGSPLAN FOR PADLANE AUST, FØRLAND</b>	
	Vedtatt av Tysvær kommunestyre den : 14.05.2013	

## § 1. Planens målsetting

Formålet med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse i området.

## § 2. Planområdet

Planen deles inn i følgende områder i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-5:

- I. Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt 1)
- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 pkt 2)
- III. Grønnstruktur (§12-5 pkt 3)

## § 3. Felles bestemmelser

- 3.1.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 3.1.2 Utbygging av området kan kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for området. Veianlegg i tilknytning til fylkesveg skal kun skje ihht detaljplaner godkjent av Statens Vegvesen.
- 3.1.3 Tilgjengelighetskravene i teknisk forskrift skal legges til grunn for minimum 30 % av boligene. Tilkomst mellom boliger og lekeplasser skal være universelt utformet såfremt det er terrengmessig mulig.
- 3.1.4 Støy fra biltrafikken skal etter retningslinjene i miljøverndepartementet, T-1442 ikke overstige 55 dBA på uteoppholdsarealene. I 2 etasje må det ved søknad om tiltak i områdene B1, K1, K3 og K4 dokumenteres fasadetiltak som gir innendørs støynivå på maksimum 30 dBA.
- 3.1.5 Det tillates ikke private avkjørsler fra fylkesveg.

- 3.1.6 Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen, bl.a. med tanke på rasjonell etappevis utbygging tilpasset kapasitet på vann/avløp.
- 3.1.7 Eksisterende vegetasjon bør bevares så langt det er tilrådelig.
- 3.1.8 I byggegrense mellom fylkesveg og områdene B1, K1, K3 og K4 kan det etter kommunens nærmere vurdering tillates oppført boder, uthus, garasjer/carporter i konflikt med regulerte byggesoner, likevel ikke nærmere regulert vegkant enn 2 meter.
- 3.1.9 Boligene på planområdet skal utformes slik at det oppnås godt samspill med eksisterende bebyggelse og sikres gode helhetsløsninger i forhold til nabolaget.  
Opparbeidet uteareal skal harmonere med eksisterende naturforhold på området og skjermes for innsyn fra offentlig vei.
- 3.1.10 All aktivitet i det regulerte området skal ta hensyn til kravene i "forskrift om miljørettet helsevern".
- 3.1.11 Tilkomstveger til gang- og sykkelstier skal være trafikksikre og universelt utformet i den grad det er terrengmessig mulig.

## **§ 4. Arealbruksformål**

### **§ 4.1 Bebyggelse og anlegg**

#### **4.1.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, områdene B1-B10**

- 4.1.1.1 Boligarealene skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse. Ved byggesøknad skal det framlegges detaljert situasjonsplan i M=1:500 som viser all utendørs opparbeidelse med tilhørende kotehøyder, herunder bl.a. parkering for biler og sykler, uteoppholdsareal osv. Der terrenget ligger til rette, tillates sekundærleilighet i underetasje.
- 4.1.1.2 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA =30 %  
Garasje/carport regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
- 4.1.1.3 Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygningene tilpasses eksisterende terreng og nabobebyggelse. I skrått terreng bør boligene ha underetasje eller avtrappes for bedre terrengtilpasning.
- 4.1.1.4 Ved byggemelding skal garasje vises på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Garasje skal ha maks BYA=50 m<sup>2</sup> og kan oppføres i nabogrense innen rammen av teknisk forskrift. Avstand til regulert veg skal være min. 5 m når garasje/carport står vinkelrett på veg. Ved parallell plassering av garasje/carport kan avstanden reduseres til 2 m. Garasje/carport, bod og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

- 4.1.1.5 Bebyggelsens gesims- / mønehøyde skal ikke overstige 6,0 og 8,5 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal være mellom 23° og 35° ved saltaksløsning. Ved pulttak eller flatt tak skal høyeste gesims ikke overstige 7,5 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 4.1.1.6 Det skal avsettes min. 2 p-plasser pr. bolig på egen eiendom eller i fellesanlegg. Ved sekundærleilighet skal avsettes 1 p-plass i tillegg.
- 4.1.1.7 Tilkomstveger mellom bolig og lekeplasser skal være trafikksikre og universelt utformet i den grad det er terrengmessig mulig.
- 4.1.1.8 For nye boliger skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 50m<sup>2</sup> pr. boenhet. Hver boenhet skal ha min 5m<sup>2</sup> privat uteareal.
- 4.1.1.9 Tomtegrenser tillates justert med inntil +/- 4,0 meter ved detaljprosjektering og fradeling av tomter.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, områdene K1-K8

- 4.1.2.1 I områdene kan det oppføres boliger som konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasjer / carporter. Ved byggesøknad skal det framlegges detaljert situasjonsplan i M=1:500 som viser bebyggelsens plassering med tilhørende kotehøyder, herunder bl.a. parkering for biler og sykler, uteoppholdsareal, renovasjonsløsning osv. I feltene K1, K2, K5, K6, K7 og K8 skal det også settes av areal til lek for småbarn.
- 4.1.2.2 Bebyggelsens gesims-/ mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,0 og 8,5 meter fra planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved saltaksløsning skal takvinkel være mellom 25° og 40°. Ved pulttak eller flatt tak skal høyeste gesims ikke overstige 7,5 meter planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 4.1.2.3 Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA=35 %  
Garasje/carport regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
- 4.1.2.4 Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bygningene tilpasses eksisterende terreng og nabobebyggelse.
- 4.1.2.5 Garasjer/carporter og evt. uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- 4.1.2.6 Det skal avsettes min. 2 p-plasser pr. bolig. Ved fellesanlegg for parkering kan kravet reduseres til 1,5 p-plasser pr. bolig. 5 % av parkeringsplassene skal tilfredsstillende kravet til parkering for funksjonshemmede.
- 4.1.2.7 Tilkomstveger mellom bolig og lekeplasser skal være trafikksikre og universelt utformet i den grad det er terrengmessig mulig.
- 4.1.2.8 For nye boliger skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 50m<sup>2</sup> pr. boenhet. Hver boenhet skal ha min 5m<sup>2</sup> privat uteareal.

## **§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 4.2.1 Vegar skal opparbeides i tråd med planen og i henhold til kommunale retningslinjer.
- 4.2.2 Felles veg skal vedlikeholdes av eiendommer som adkomstvegen betjener.
- 4.2.3 Arealer i tilknytning til veg som eks. rabatter mellom fylkesveg og gang- og sykkelveg, fylling og skjæring m.v. skal matjorddekkes og isås.
- 4.2.4 Avkjørsel fra fylkesveg skal godkjennes av Vegvesenet før den kan tas i bruk.

## **§ 4.3 Grønstruktur**

- 4.3.1 Det tillates ikke oppført bebyggelse i grøntområder med unntak av bygg/anlegg for tekniske innretninger eller anlegg som bidrar til å høyne arealenes anvendelse til lek/ uteopphold og som ikke vil være til hinder for fortsatt bruk, herunder mulighet for opparbeidelse av badeplass i tilknytning til Padletjørna.
- 4.3.2 Felles leke-/grøntområder skal holdes ved like av brukerne i fellesskap.
- 4.3.3 Turstier kan anlegges innen området. Hovedveier og spesielt attraktive turmål skal være tilrettelagt for alle brukergrupper.

## **§ 4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- 4.4.1 Det skal ved utbygging av områdene B2 og K2 vurderes behov for sikring av tjern og omkringliggende myrområder.

## **§ 5. Hensynssoner**

- 5.1 I frisisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

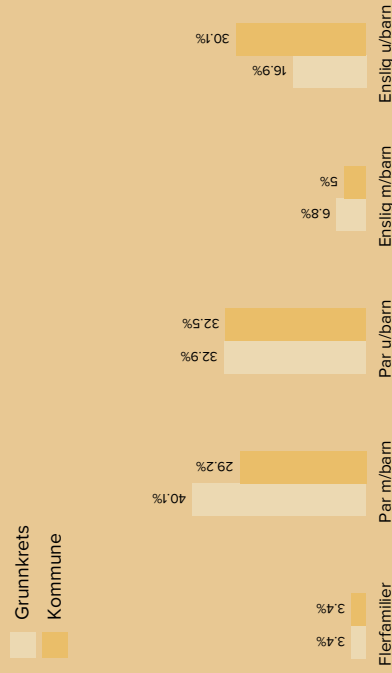
## § 6. Rekkefølgebestemmelser

- 6.1. Følgende rekkefølgekrav skal oppfylles før det kan foretas innflytting:
- a) Støyutsatte boliger skal være skjermet i samsvar med foretatte støyberegninger, kfr. støyrapport dat.07.12.11.
  - b) Lekeplass(er) for vedkommende byggetrinn skal være opparbeidet i henhold til detaljplan godkjent av kommunen.
  - c) Avkjørsel fra fylkesveg med frisiktsoner skal være ferdigstilt.
  - d) Skolekapasitet må dokumenteres før utbygging.
  - e) Trafikksikringstiltak i form av fartsbegrensende tiltak på fylkesvegen må være utført før utbygging.
  - f) Området skal bygges ut i henhold til utbyggingsavtalen mellom utbygger og Tysvær kommune.

Stavanger, 25.05.12



## FAMILIESAMMENSETNING



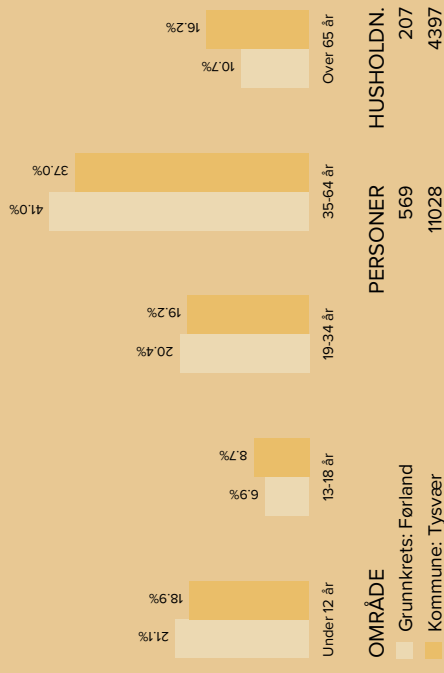
## DEMOGRAFI

- 40%** er gift
- 50%** er barnefamilier
- 22%** har høyskoleutdanning
- 33%** har inntekt over 400.000
- 86%** eier sin egen bolig
- 10%** eier hytte
- 67%** har bolig på over 120 kvm
- 30%** av boligene er nyere enn 20 år
- 95%** bor i enebolig
- 43%** av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

## SKOLER OG BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER	ELEVER	AVSTAND
Førland skule	1-7 kl	6 kl	79	4 min 🚶
Tysværåvåg barne- og ungdomsskule	1-10 kl	15 kl	320	9 min 🚶
Haugaland videregående skole	-	-	815	21 min 🚶
Karmsund videregående skole	-	42 kl	750	22 min 🚶
Førland barnehage	0-5 år	2 avd	36	23 min 🚶
Aksdal barnehage	0-6 år	2 avd	45	9 min 🚶
Tysværåvåg barnehage	0-5 år	2 avd	-	10 min 🚶









## BEFOLKNING















## TRANSPORT

-  Stavanger Sola 1 t 50 min 
-  Haugesund Karmøy 29 min 
-  Padlane 2 min 

## SPORT

-  Førland skule 4 min 
-  Sagbakken balløkke 6 min 
-  Heron Treningssenter 11 min 
-  Yes Treningssenter 17 min 

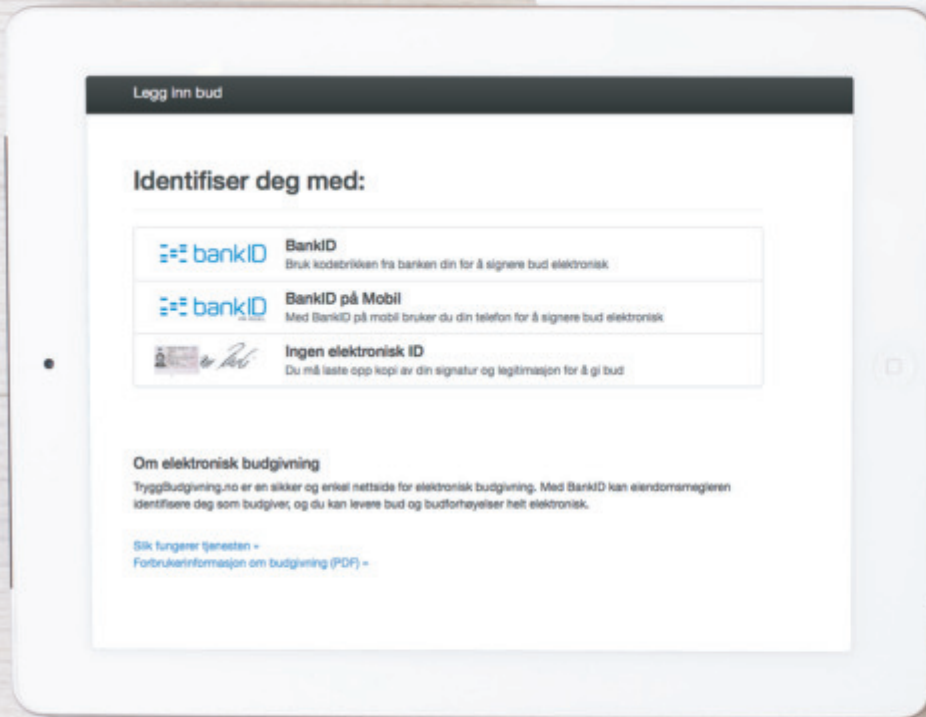
## VARER/TJENESTER

-  Akسدal Senter 9 min 
-  Combisenteret 17 min 
-  Apotek 1 Akسدal 9 min 
-  Apotek 1 Frakkagjerd 11 min 
-  Oasen Storsenter Vinmonopol 22 min 
-  Haugesund Vinmonopol 22 min 
-  Meny Akسدal 9 min 
-  Coop Extra Frakkagjerd 11 min 



Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre/gåavstand (Luftlinje). Kart er levert av Geodata AS. Kartet skal ikke brukes som kilde eller fast på f.eks. fadeler, sammentøyninger, grenser da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Kilder: SSB 2019, Nabolagno m.fl., Eiendomsprofil AS eller PrivatMegleren Østbø & Kaldheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:**  
Padlehaugen tomter  
Gnr. 18 Bnr. 116 i Tysvær kommune  
**Oppdragsnummer:**  
314-21-9009

**Meglerforetak:** Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Jan Erik Østbø  
**Telefon/Faks:** 52 72 11 00  
**E-post:** jan.erik.ostbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM:

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)?  JA  NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## 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.

For 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
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.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-

