

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Bergen AS	Oppdragsnr.	197240221		
Adresse	Prestanesvegen 84				
Postnr.	5392	Sted	STOREBØ		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 4 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr	762042		
Selger 1 Fornavn	MELINGEN	Etternavn	ROBERT		
Selger 2 Fornavn	MORTENSEN	Etternavn	AMALIE		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Austevoll rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet dusj og vask, Roald Bjånesøy, 4 november 2022

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

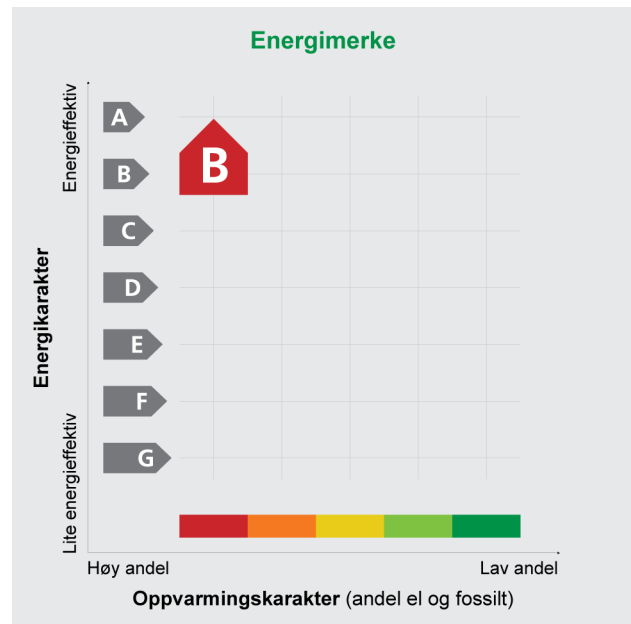
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

## ENERGIATTEST

Adresse	Prestanesvegen 84
Postnr	5392
Sted	STOREBØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	853
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300233494
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1121237
Dato	21.04.2020



Innmeldt av	Robert Melingen
-------------	-----------------

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus

**Bygningstype:** Rekkehus

**Byggeår:** 2011

**Bygningsmateriale:** Tre

**BRA:** 93

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Balansert

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Prestanesvegen 84  
Postnr/Sted: 5392 STOREBØ  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0101  
Dato: 21.04.2020 16:17:35  
Energimerkenummer: A2020-1121237  
Ansvarlig for energiattesten: Robert Melingen  
Energimerking er utført av: Robert Melingen

Gnr: 43  
Bnr: 853  
Seksjonsnr:  
Festenr:  
Byggnr: 300233494

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.



## Austevoll kommune

Austevoll Trelast AS v/Odd Ivar Nilsen

5392 STOREBØ

<b>Vår ref.</b> 11/1003-12/13903/SAL	<b>Arkivkode</b> FA-L42, GBNR-43/0772, GBNR-43/0778	<b>Dykkar ref.</b>	<b>Dato</b> 27.09.2012
---	---	--------------------	---------------------------

**Melding om delegert vedtak**  
**Gnr. 43 Bnr. 853 Storebø.**

### Ferdigattest

Saksnr	Utval	Møtedato	Sakshandsamar
467/12	DELEGERTE SAKER FOR UTVAL FOR PLAN OG BYGGESAKER	27.09.2012	Solveig Alvsaker

### Vedtak:

Rådmannen har vurdert søknad om ferdigattest motteke 24.09.12

I medhald av plan-og bygningslova §21-10, jfr. SAK § 8-1 gjev rådmannen ferdigattest for bustadhus med 1 brukseining på gnr. 43 bnr. 853 Storebø. (Gråsidalen)

- Tiltaket eller deler av det må ikkje takast i bruk til anna føremål enn løyvet fastset, jf. PBL § 20-1.
- Bruksendring krev særskilt løyve, jf. PBL § 20-1.

Dette vedtaket kan påklagast, jfr. vedlagde skjema.

Dette vedtaket er gjort av administrasjonen i Austevoll kommune etter fullmakt frå kommunestyret. Alle slike vedtak kan klagast inn til politisk handsaming innan klagefristen. Har du tidlegare sendt inn klage eller merknad til saka, må desse fornyast om klaga skal handsamast.

Vi viser til vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

**Offentleg servicekontor**

Lars Erling Horgen

Leiar

Solveig Alvsaker

Konsulent/byggesakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og treng difor ikkje underskrift.*

**Kopi til:**

Austevoll kommune	Brannsjef	5392	STOREBØ
Austevoll kommune	Avgiftsregisteret	5392	STOREBØ
Austevoll kommune	Matrikkelførar	5392	STOREBØ
Austevoll vatn og avløp BA		5397	BEKKJARVIK
Sim AS		5419	FITJAR
Vik og Hovland AS v/ Reidar		5396	VESTRE VINNESVÅG
Vik			

**For avgiftsregisteret/eigedomsregister:**

Tal brukseining: 1

Vatn/avløp: Austevoll vatn-og avløp

Renovasjon: Bustadhus

Pipe: 1- 1 løp

Eigedomsskatt: Ja, med verknad frå 01.01.2013

<b>Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak</b> (Forvaltningslova § 27 tredje og fjerde ledd)		
<b>Mottakar</b> <b>Austevoll kommune</b> <b>5392 Storebø</b> <b>Epost: postmottak@austevoll.kommune.no</b>	<b>Dato</b>	<b>Klageinstans</b>
<b>Denne meldinga gjev viktige opplysningar dersom De ynskjer å klaga over vedtak De har fått melding om.</b>		
<b>Kven kan De senda klagen til</b>	Klagen skal først sendast til avsendaren av denne meldinga. Dersom dette organet ikkje endrar vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt vidare til klageinstansen for avgjerd. Dersom vedtaket er gjort av kommunale eller fylkeskommunale organ, er klageinstansen kommunestyret eller fylkestinget, eller det organet desse har gjeve det til. Dersom vedtaket er gjort av kommunestyret eller fylkestinget, er klageinstansen kommunaldepartementet eller det organ det har gjeve myndet til.	
<b>Fristen til å klage</b>	<b>Klagefristen er 3 veker frå den dag dette brevet kom fram.</b> Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen går ut. Dersom De klagar så seint at det kan vera uklart for oss om De har klaga i rett tid, ber vi om at De oppgjev når denne meldinga kom fram. Dersom klagen vert sendt for seint, er det høve til å sjå bort frå den. Om De har særleg grunn til det, kan De likevel søkja om å få forlenga klagefristen. De bør då i tilfelle nemna grunnen til forseinkinga.	
<b>Rett til å krevja grunngjeving</b>	Dersom De ikkje alt har fått grunngjeving for vedtaket, kan De setja fram krav om å få det. Slik krav må setjast fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbroten, og ny frist tek til å gå frå det tidspunkt De mottok grunngjevinga.	
<b>Innhald i klagen</b>	Klagen skal nemna det vedtaket det vert klaga på, og den eller dei endringar som De ynskjer. De bør også nemna Dykkar grunn for å klaga og eventuelle andre opplysningar som kan ha noko å sei for vurderinga av klagen. Klagen må underteiknast.	
<b>Utsetjing av vedtaket</b>	Sjølv om De har klagerett, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De har likevel høve til å søkja om å få utsett iverksetjinga av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort.	
<b>Rett til å sjå dokument i saka og til å krevja rettleiing</b>	Med visse avgrensingar har De rett til å sjå dokumenta i saka. De må i tilfelle venda Dykk til det forvaltningsorganet som har sendt denne meldinga. Der kan De også få nærare rettleiing om høvet til å klaga, om framgangsmåten ved klage og om reglane for sakshandsaminga elles.	
<b>Kostnader ved klagesaka</b>	De kan søkja om dekking av utgifter til naudsynt advokatbistand etter reglane om fritt rettsråd. Her gjeld imidlertid normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannen sitt kontor eller vedkomande advokat kan gje nærare rettleiing. Det er også særskilt høve til å krevja dekking av vesentlege kostnader i samband med klagesaka, t.d. til advokatbistand. Dersom vedtaket er blitt endra til beste for ein part, er det også høve til å søkja dekking for vesentleg kostnader i samband med saka. Klageinstansen vil om naudsynt orientera Dykk om retten til å krevja slik dekking for sakskostnadene.	
<b>Klage til Sivilombodsmannen</b>	Det er også mogleg å klaga til Stortinget sin ombodsmann for forvaltninga (Sivilombodsmannen). Sivilombodsmannen har ikkje høve til å handsama saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De no får Dykkar klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De difor ikkje seinare bringa saken inn for Sivilombodsmannen.	
<b>Særlege opplysningar:</b>		



## Austevoll kommune

# FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL AREALDELEN I KOMMUNEPLANEN 2012 – 2023.

### § 1 Plankrav

(Jfr. plan- og bygningslova § 12-1, )

#### 1.1 Plankrav i utbyggingsområde

I område avsett til utbyggingsformål, vert det stilt krav om godkjend reguleringsplan før byggjeløyve for arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova kan gjevast. I byggjeområde avsett til bustadføremål kan det tillatast inntil 4 einingar utan plankrav. Dette unntaket gjeld ikkje i 100-metersbeltet langs sjø. Fortetting i eksisterande naustområde kan skje utan reguleringsplan med intill 2 naust som.

For Storebø-området skal det utarbeidast ein områdeplan for å ta betre omsyn til verknadene av vidare utvikling og fortetting i området. Større utbyggingsområder vert sett til byggeområder.

#### 1.2 Byggjegrænse til sjø.

Byggjegrænsa til sjø i utbyggingsområde er 25 meter.

#### 1.3 Forhold til kulturminne og freda kulturminne

Det stillast krav til dokumentasjon på at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø, og dersom konflikt med kulturminne, skal saka leggjast fram for regional kulturvernmynde. Det er krav om reguleringsplan i område med kulturminne.

#### 1.4 Kombinerte føremål

Arealplanen viser einskilte områder der føremåla er kombinerte og de referer til føremåla bustad og næring. Næring kan vera kontor, bustader, forretning og handelsverksemd.

1.5 Det skal vera grøne korridorer til sjø i utbyggingsområde nær sjø for å sikre allmenn tilgjenge.

1.6 Det er krav om sikring av eksisterande turstier og god tilgjenge til desse.

#### 1.7 Gamle reguleringsplanar gjeld vidare.

Kommuneplanen gjeld føre eldre reguleringsplanar og liknande planar der slike planar strir mot innhaldet i kommuneplanen. Føresegnene i kommuneplanen skal ligge til grunn for og innarbeidast i reguleringsplanane, også eldre reguleringsplanar.

Alle gjeldande reguleringsplanar er gjennomgått og vurdert for vidareføring eller sletting. Dei fleste først vidare som dei er, men nokre må endrast og er i prosess for endring medan andre må

endrast i tråd med andre større planar som er innafor same området. Oversikt over desse planane som gjeld vidare følgjer under dette punkt. Ein plan vert teke ut og oppheva. Visse planar vil etter kvart inngå i nye, større planar.

Nye, godkjende reguleringsplanar, detalj- og områdeplanar gjeld foran kommuneplanen.

### **REGULERINGSPLANAR SOM GJELD VIDARE:**

Følgjande planar er vurdert av kommunestyret og skal gjelda vidare:

Eit unntak: RP Storebø, Holsundet, vert sett ut av kraft.

RP= reguleringsplan

RP Møkster del av gnr 23 bnr 7,18,20.

RP Kvaløy gnr. 29/10,15, 16, 38 – planen vidareførast.

RP Kalve gnr. 25/10 – planen vidareførast.

RP Spissøy, del av gnr. 27 og 29, planen vidareførast.

RP Haugavikneset, gnr. 28/1 – planen vidareførast.

RP Haugavikneset gnr 28 og 27, diverse bruks nr. – planen vidareførast.

RP Bakka, gnr. 29/1 – planen vidareførast.

RP Bakka, gnr. 29/3 Kvaløy – planen vidareførast.

RP Bakkasund områdeplan. Planen vidareførast.

RP Skår, gnr. 32/4,1 – planen vidareførast.

RP Skår, gnr. 32/1 – planen vidareførast.

RP Skår gnr. 32/102 – planen vidareførast.

RP Barmen gnr. 33/9 – planen vidareførast.

RP Barmen gnr. 33/10, 11, 22, 29, - planen vidareførast.

RP Haugsnesvågen gnr. 34/1 – planen vidareførast.

RP Melingsvågen gnr. 35, bnr. 002. planen vidareførast.

RP Melingen utmark, gnr. 36/4 – planen vidareførast.

RP Makkhamn gnr 36/7, 37/3 m.fl. planen vidareførast.

RP Troland gnr. 35/10, 11. – planen vidareførast.

RP Sørmarka gnr. 37/1, 5 m.fl. – planen vidareførast.

RP Austevollshella gnr. 37, - planen vidareførast.

RP Austevollshella, gnr. 37/6, 10, 12 m.fl. – planen vidareførast.

RP Austevollshella gnr. 37/7 – planen vidareførast.

RP Tangneset, Torangsvåg ,gnr. 37/56 – planen vidareførast.

RP Tråvik, Torangsvåg, gnr. 37/79 m.fl. – planen vidareførast.

RP Taranger, gnr. 34/2 – planen vidareførast.

RP Storholmen, gnr. 40/3 m.fl. – planen vidareførast.

RP veg Austevollshella – Torangsvåg, - planen vidareførast.

RP Indreholmen sør, gnr. 40, - planen vidareførast.

RP Indreholmen nord, gnr. 40, - planen vidareførast

RP Konelønningen gnr. 41/4 – planen vidareførast.  
RP Birkeland/Vasseide, gnr. 42 – planen vidareførast.  
RP Eidsbøen gnr. 43 I, - planen vidareførast  
RP Eidsbøen gnr. 43 II – planen vidareførast.  
RP Eidsbøen delplan 2 E43, - planen vidareførast.  
RP Selvågen gnr. 43/2 – planen vidareførast.  
RP Arbeidssamvirke – planen vidareførast.

RP Storebø, delplan for sentrum – planen vidareførast.

RP Storebø, Holsundet. Planen oppheves.

RP Gråsidalen – planen vidareførast.  
RP Nordre Haugland, gnr. 40, bnr. 005. planen vidareførast.  
RP Knivhaugane – planen vidareførast.  
RP Busslomme v ungdomsskulen, - planen vidareførast.

RP Rostøy gnr. 43/4, 68, 125, - planen vidareførast.  
RP Bjånes innmark gnr. 44/7 – planen vidareførast.  
RP Hamneplan Storebø, - planen vidareførast.  
RP Bjånesøy, gnr. 44, bnr. 68. planen vidareførast.  
RP Storebø, gnr. 43, bnr. 323, del av hamneplanområdet Storebø. Planen vidareførast.

RP Bjånes (Bjånestangen), gnr.44, bnr. 95, 102, 103 m.fl., planen vidareførast.

RP Gang og sykkelveg rv 546, - planen vidareførast.  
RP Naustdalen, Bjelland – planen vidareførast.  
RP Austevoll Havbruksstasjon – planen vidareførast.  
RP Nordeide, gnr. 50/1 planen vidareførast.

RP Søreide gnr.51, – planen vidareførast.  
RP Drønen gnr. 56, - planen vidareførast.  
RP Drønen gnr. 56/11 m.fl. – planen vidareførast.  
RP Bjånes gnr. 44/95, 102 m. fl. – planen vidareførast.  
RP Bussesund gnr. 57/34, 2 – planen vidareførast.  
RP Bussesund gnr. 57/2 – planen vidareførast.

RP Beinskroken, gnr. 58 – planen vidareførast.  
RP Kolbeinsvik, gnr. 58/16, 18, 165 – planen vidareførast.  
RP Vik – Vikevåg – planen vidareførast.  
RP Kolbeinsvik gnr. 58/3, 5, - planen vidareførast  
RP Vinnes gnr. 62/3, 18 – planen vidareførast.  
RP Makrellvik – Hillevåg, gnr. 54, bnr. 79 m.fl. planen vidare førast.

RP Blånes gnr. 63/6 – planen vidareførast.  
RP Uglenes gnr. 65/46, 86 – planen vidareførast.  
RP Gauksheim – planen vidareførast.  
RP Måsedalen gnr. 1/1-4, planen vidareførast.

RP Bekkjarvik gnr 66/8 – planen vidareførast.  
RP Bekkjarvik gnr 67/1 – planen vidareførast.  
RP Bekkjarvik gnr. 67/1-46, m.fl – planen vidareførast.

RP Selbjørn gnr. 3/12, 15, 66, 78, 79, - planen vidareførast.  
RP Djupevåg gnr. 11/2, 18 - planen vidareførast.  
RP Veivåg gnr. 6/3 - planen vidareførast etter nyleg endring.  
RP Tøkje. Inngår i RP Austevoll fiskerihavn.  
RP Rabben gnr. 9/1 – planen vidareførast.

RP Rabben gnr. 9/37, planen vidareførast.  
RP Rabben gnr. 10/30, 36, 39 – planen vidareførast.  
RP Kalvanes gnr 5/1 , planen vidareførast.  
RP Kalvanes gnr. 6/17 – planen vidareførast.  
RP Salthella hamn og næring. Erstatta av RP Austevoll fiskerihavn.

RP Austevoll fiskerihavn. planen vidareførast.  
RP Grasdalsjøen båtlag gnr 68 og 69. – planen vidareførast.  
RP Gauksheim , gnr. 70/5 – planen vidareførast.  
RP Gauksheim, gnr. 70/9 – planen vidareførast.  
RP Gauksheim, gnr. 70/15, 38 – planen vidareførast. Plan under revisjon.

RP delplan Stolmavågen, gnr. 14/1, 48 – planen vidareførast.  
RP Stolmavågen, gnr 16/20 m.fl. planen vidareførast.

RP Gåsneset, gnr. 18/8, 9, 25 m.fl. vidareførast.

RP Stangeland, gnr. 18 – planen vidareførast.  
RP Valhammar, gnr. 19/1 – planen vidareførast.  
RP Litlakalsøy, gnr. 22/73 – planen vidareførast.  
RP Sandtorv, gnr. 31/157 I – planen vidareførast.  
RP Sandtorv, gnr. 31/157 II - planen vidareførast.

### **1.8 Trælsøy og småøyane vest for Trælsøy**

Området kan eventuelt vurderast i ein eigen kommunedelplan dersom det er aktuelt å bygge ut området. Det er lagt ei omsynssone kring området i påvente av eigen kommunedelplan.

## **§ 2 Rekkefølgje**

*(Jfr. plan- og bygningslova § 12-7. 2, 10,)*

Fellesområder, leike- uteopphaldsareal for barn skal vere lagt til rette og ferdigstilt samstundes med bustadane, Jfr. Plan- og bygningslova § 12-7.

### **2.1 Forbetringstiltak på tilkomstvegar**

Tiltak som nemnd i pbl § 28 *krav til byggetomta og ubygd areal* og § 29 *krav til tiltaket*, kan ikkje finne stad før nødvendige forbetringstiltak på tilkomstvegar til næringsbygg eller bustader er gjennomført, slik at tilkomsten er trafikktrygg og i teknisk god nok stand.

## 2.2 Avkøyrslar/kryss

Det er krav til utbyggingsrekkefylgje om at avkøyrslar/kryss med busslommer og fortau/gang- og sykkelveggar skal vera opparbeidd før nye bustadfelt vert tekne i bruk. Jfr. Plan- og bygningslova § 12-7.10.

## 2.3 Støysoner.

Støysonekart er lagt inn langs med hovudvegane. Det er markert gule og raude soner basert på data frå Statens vegvesen.

Gul sone: gul sone kan ha mogleg fare for framtidig støy over genseverdier og det skal ved område- og eller detaljregulering gjennomførast støykartlegging.

Raud sone: Raud sone har påvist eksisterande støy over grenseverdi. Det er i slike soner ikkje tillate med støyfølsom bebyggelse. Utbygging i slik sone må berre skje på vilkår av støyskjerming.

## § 3 Utforming

(Jfr. plan- og bygningslova § 12-7,1)

### 3.1 Arkitektonisk utforming

Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei god arkitektonisk utforming når det gjeld volum, stiluttrykk, materialbruk og fargar, og ta utgangspunkt i god, lokal byggjeskikk. Bygningar og anlegg skal plasserast med best mogeleg tilpassing til terrenget, og slik at verdfull vegetasjon og terreng vert teken vare på. Særlege kulturhistoriske og/eller arkitektoniske kvalitetar skal takast omsyn til.

### 3.2 Naust

#### Naust.

- 3.2.2. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Naust er bygg for oppbevaring av fiskereidskap og båtutstyr, mindre båtar og utstyr for fritidsbruk. Det kan godkjennast dusj og toalett. Maks storleik på våtrom er 4m<sup>2</sup>. Bygget kan isolerast. Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona. Naust kan byggast med ei grunnflate på inntil 40 m<sup>2</sup> og mønehøgda på 5 m frå golv i 1.høgda. Sløyebenk og vask er tillatt.
- 3.2.3 Konsentrert naustutbygging. Utbygging i avgrensa område, etter §11-7 nr 1, *bebyggelse og anlegg*. Skal visast som naustområde merka "N" i plankartet. Det er plankrav til slike områder og tal naust vert teke inn i reguleringsplanen.

I eksisterande naustområde kan det fortettast med inntil 2 naust utan reguleringsplan

## § 4 LOKALISERING

(Jfr. plan- og bygningslova § 12-7. nr.4 og 6 )

### 4.1 Spreidd bustadbygging (pbl § 11-11, nr 2)

I LNF-ja område der spreidd bustadbygging er tillate, skal det leggjast til rette for trygge og gode oppvekstvilkår for born, pbl §12-7 nr 4. Det skal ikkje byggast på dyrka mark eller på samanhengande innmarksbelte eller samanhengande skogsområde av høg kvalitet/bonitet.

Innan LNF-område med spreidd bustad pbl § 11-9, nr 5, kan det, berre for eksisterande, lovlege bygningar som ikkje er knytt til landbruk, gjevast løyve til følgjande:

- a) Fasadeendring og innvendige arbeid, samt riving, på vilkår av at rivinga ikkje er i konflikt med vern av kulturminne verdjar.
- b) Tilbygg og påbygg til bustad der korkje samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) er over 50 m<sup>2</sup>.

Tilbygget kan vera underbygd med kjellar der terrengforholda ligg til rette for det. I planperioden kan det byggast det tal bueiningar plankartet opnar for.

Garasjebygg eller uthus kan byggast på tidlegare utbygd bustadtomt. Garasje/uthus må vera i direkte tilknytning til eksisterande bygningar og ikkje over 15 m frå eksisterande bustad.

Uthus skal ikkje vere for å bu i. Det skal vera to parkeringsplassar for bil, eventuelt ein parkeringsplass i tillegg til garasje. Regelen gjeld ikkje for driftsbygningar knytt til landbruket.

Byggjetiltak som i nærmiljøet klart avvik frå eksisterande byggjeskikk er ikkje tillat.

Bygningar skal plasserast og utformast slik at den underordnar seg terrenget. Skjeringar og fyllingar skal opparbeidast mot eksisterande terreng til eit naturleg uttrykk.

I LNF-områder der det kan byggjast bustader, er dette vist på kartet. Omfanget av utbyggjinga som er vist på plankartet for det enkelte området, gjeld for heile planperioden.

Nr	LNF-ja område	Tal nye hus
1	Kalve	6
2	Kleppe / Hille / Bakka / Klepsvik	18
3	Skår (Hundvåkøy)	4
4	Økland og Taranger-området	12
5	Melingen / Austevollshella	12
6	Troland	12
7	Haugland – Birkeland området	18
7	Skår (Storebø)	10
8	Bjelland	6
9	Haukanes området	12
10	Bratta og Sandvik	8

<b>Nr</b>	<b>LNF-ja område</b>	<b>Tal nye hus</b>
11	Otterå	6
12	Husavik og Brekke	8
13	Blænes og Vinnes	18
14	Uglens og Vik	8
15	Uglens utmark v/bruvegen	8
16	Vassnes	6
17	Stegen (Kolbeinsvik)	6
18	Hanøymyra og Russemyra	4
19	Heimark	4
20	Naustheller	4
21	Eido	6
22	Rostøy	6
23	Drøna området	8
24	Søre- og nordre Drivenes og Fagerbakke	18
25	Solvoll (Sætre)	4
26	Båtevik/Grasdøl	4
27	Kalvenes	6
28	Nordre Selbjørn (Veivåg, Rabben, Tøkje, Steinavik og Salthella)	16
29	Valhammar	4
30	Våge og Årland	10
31	Stangeland	6
32	Kvalvåg og Sørvika, Stolmen	6
	Sum bustader i perioden	284

NR

**LNF-JA OMRÅDE HUS OG FRITIDSHUS****Tal nye  
hus/fritidshus**

1	Lundøy	8 bustadhus og fritidshus
---	--------	------------------------------

Nr	LNF-ja område	Tal nye hus
2	Litlakalsøy	8 bustadhus og fritidshus
3	Møkster	14 bustadhus og fritidshus
4	Hevrøy	8 bustadhus og fritidshus
	SUM BUSTADER OG HYTTER I PLANPERIODEN	38

Områder som er å rekna som eksisterande hytteområde der det kan byggjast eit visst tal nye fritidsbustader før krav om reguleringsplan blir gjort gjeldande.

Omfanget av utbygginga som er vist på plankartet for det enkelte området, gjeld for heile planperioden. Der det i kartet er vist som område for fritidsbustad som utbyggingsområde er det krav om reguleringsplan.

Nr	LNF-Ja område fritidshus	Tal nye hytter før plankrav blir løyst ut.
1	Skårøy	3
2	Krossøy.	1
3	Sandtorv	8
4	Fleskeryggen	5
5	Nordeide	3
6	Blåsternes, sør	5
7	Blåsternes, nord	3
8	Naustheller	2
9	Gauksheim	3
10	Båtevik (Selbjørn)	2
11	Austre Bakholmen	7
	Sum nye fritidsbustader	42

I område for spreidd bustadbygging, kan arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter. Frådeling kan heller ikkje skje nærare enn 25 meter frå strandlina.

På Møkster, Litlakalsøy, Hevrøy og Lundøy vert det gjeve opning for ei blanding av bustadhus og fritidshus. Omfanget som er vist på plankartet for den enkelte øya gjeld for heile planperioden. Arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova, kan ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter.

I område for spreidd hyttebygging, kan arbeid og tiltak som nemnd i § 20-1 i plan- og bygningslova ikkje finne stad nærmare strandlina enn 25 meter.

Utval for plan og byggesak kan godkjenne mellombels bruksendring av fritidsbustader for inntil 5 år av godkjende fritidsbustader etter ei nærare vurdering .

#### **4.2 Næring, pbl §11-9.**

Formålet er næring, fritids- og turistformål, pbl §11-7 nr 1.

Næringsverksemda skal ha eit slikt omfang at det i seg sjølv, åtskilt frå anna næringsverksemd, minst går inn under skattelova sitt næringsomgrep. Omfanget av næringsverksemda skal eventuelt avklarast og opplysast nærare samt framgå av reguleringsplan, jf pbl §11-9 nr 8 og § 12-7 nr 2.

Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området. Arealet utanfor bygningane skal vere open for allmennheita. Det skal vere passasje mellom bygningane og sjø. Passasjen skal vere open for allmennheita.

For alle nybygg skal det utarbeidast detaljreguleringsplan. Nybygg og nye tiltak skal ha god terreng- og landskapstilpassing. Alle tiltak skal ha så små terrenginngrep som mogleg. Nybygg skal trekkast lengst mogleg bort frå sjø.

#### **4.3 Næring, spreidd næring i eksisterande bygningar, pbl §11-11 nr 2.**

Formålet er landbruks-, natur- og friluftformål med spreidd næring, jfr åbl §11-7 nr 5b-

Næringsverksemda skal ha eit slikt omfang at det i seg sjølv, åtskilt frå anna næringsverksemd, minst går inn under skattelovens næringsomgrep. Der det skal utarbeidast reguleringsplan, sjå under, skal dette avklarast og opplysast nærare samt framgå av reguleringsplan, jfr pbl §11-9 nr 8 og §12-7 nr 2.

Verksemda skal ikkje verke privatiserande for området. Arealet utanfor bygningane skal vere open for allmennheita. Det skal vere passasje mellom bygningane og sjø og passasjen skal vere open for allmenheita.

Innan planformålet kan det berre byggast på eller gjere nye tiltak som små tiltak på den sida av bygningen som vender bort frå sjøen. Det kan ikkje vere tiltak som endrer inntrykket av bygget. For anna enn små tiltak eller for tiltak mot sjøen eller på sidan av bygningen, skal det utarbeidast reguleringsplan. Alle nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygning og skal ha god terreng- og landskapstilpassing. Alle tiltak skal ha så små terrenginngrep som mogleg.

#### **4.4 Spreidd næring i strandsona.**

I einskilde område er det høve til å etablere nye næringstyper i eldre bygg av ulike slag i strandsona. Desse er merkte på plankartet. Næringar som kan godkjennast vil vera turistanlegg med servering, overnatting og tilhøyrande aktivitetar på land og sjø, kontorføremål, kafedrift,

mekanisk verksemd og naust/bøteri for yrkesfiskar, lokalmat- produksjon innanfor kjøt, fisk, sjømat, frukt og andre landbruksprodukter. Verksemdar som kan påføre nabolaget støy, støv eller anna forureining kan ikkje godkjennast. Utval for plan og byggesak skal handsame og eventuelt godkjenna slike søknader.

Følgjande områder og eigedomar har slike bygg i strandsona, vist til gnr./bnr. også på plankartet:

- Melingsvågen, gnr.36, bnr. 001 og 006.
- Kolbeinshamn, gnr.46, bnr. 003.
- Stolmavågen, gnr.18, bnr.64, gnr.19, bnr.3, 11 og gnr.16, bnr. 22.
- Bakkasund, gnr.27, bnr. 52.
- Horgo, gnr.23, bnr. 74.
- Fagerbakkevåg, gnr.3, bnr.3.
- Vestre Vinnesvåg, gnr.63, bnr.62
- Paraket, gnr.41, bnr.21
- Husavik, gnr. 61, bnr. 31.

Det er viktig å sikre ålmenta si tilgang til strandsona i områder som driv utleigeverksemd innafor naust og fritidsbustader ved sjøkanten.

#### **Det er ikkje plankrav i desse konkrete eigedomane under dette kap 4.4**

**Kvar einskild byggjesak innafor LNF-område med høve til spreidd utbygging skal sendast kulturvernmynde for avklaring i høve til kulturminnelova**

## **§ 5 Byggjeforbod i LNF-område**

*(Jfr. plan- og bygningslova § 12-1)*

**5.1** Spreidd bustadbygging og næringsbygg som ikkje er tilknytta stadbunden næring, er ikkje tillate i landbruks- natur og friluftsområder. Oppføring av nye fritidsbygg og vesentleg utviding av eksisterande fritidsbygg er heller ikkje tillate i desse områda.

**5.2** Det skal ikkje utførast tiltak etter § 20-1 første ledd på dyrka mark eller på samanhengande innmarksbelte eller samanhengande skogsområde av **høg** kvalitet/bonitet, (pbl § 11-11, nr 2).

## **§ 6 Bygging i LNF- område**

6.1 Naudsynte bygningar og anlegg i tilknytning til landbruksverksemd kan oppførast langs sjøen, dersom bygning /anlegg vert plassert i tilknytning til eksisterande gardstun. Ved plassering og utforming skal det takast omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og allmenne interesser, jfr § 1-8. Dette gjeld berre for nødvendige landbruksbygg for aktiv drift og som er nødvendig for drifta. Nødvendige landbruksbygg skal vera plasserte i tilknytning til eksisterande gardstun i drift og plasseringa skal vere styrt av driftstilhøva.

## § 7 Kulturminne.

7.1 Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innafor denne kyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminne er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

Eventuell søknad om løyve til inngrep skal sendast rette antikvariske mynde, Riksantikvaren, i god tid før arbeider er planlagt sett i gang.

Kostnader knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelle arkeologiske utgravingar blir belasta tiltakshaver.

### 7.2 Omsynssoner.

Automatisk freda kulturminne. Hufthammar. Omsynssone c. Gravrøys frå jernalder. H-570. jf pbl § 11-8 c.

Automatisk freda kulturminne, Storebø. Omsynssone c. To gravhauger frå jernalder. H-570. jf pbl § 11-8 c.

Automatisk freda kulturminne, Bjånes. Omsynssone c. Steinalderbuplass. Vert avklara i pågåande reguleringsplan.

Automatisk freda kulturminne, Blænes. Eit gravminne med steinring frå jernalder. Omsynssone c. jf pbl § 11-8c.

Freda fyrstasjon, Økshammervik. Omsynssone c. jf pbl § 11-8 c.

Sjøbruksmiljø med regionale kulturminneverdier, Stolmavågen. Omsynssone c. jf pbl § 11-8 c.

Mellombels freding av fiskevær-sjøbruksmiljø, Fagerbakke. Omsynssone d. Sone som er bandlagt etter kultuminnelova, jf pbl § 11-8 d.

## § 8 Luftfart og omsynssone

Høyderestriksjonar/ byggerestriksjonar kring Bergen lufthamn Flesland H-190.

På plankartet er lagt inn høyderestriksjonsområdet som omsynssone.

Innafor omsynssone H190 gjeld dei høyderestriksjonane som er gjeve med koter på restriksjonsplanen / byggerestriksjonskartet for Bergen lufthavn Flesland, Avinors teikning ENBR-P-10 dt 25.04.2007. Høyderestriksjonen utgjør ein horisontal flate på kote 194 m o.h. Innafor restriksjonsområdet kan det ikkje etablerast hinder eller anlegg eller andre innretningar som overstiger den gjevne høyderestriksjonen på kote 194 m o.h.

Alle nye reguleringsplanar innafor omsynssone H190 skal innarbeide høyderestriksjonane i form av eigen omsynssone på reguleringsplanane, jf plan og bygningslova §§ 12-6 og 12-7.

Alternativt må det i nye reguleringsplanar gjevast føresegner med maksimal tillate byggehøgde

på anlegg som ikkje overstig høyderstriksjonane i restriksjonsplanen / byggerestriksjonskartet for Bergen lufthavn Flesland.

## RETNINGSLINER

Desse retningslinene er ei utdjujing av forskriftene til kommuneplanen for Austevoll. Dei gjev uttrykk for korleis kommunen vil tolke forskriftene og skal vere ei rettleiing for dei som skal søkje.

### A - UTARBEIDING AV REGULERINGSPLAN

#### **Detaljjeringsgrad i reguleringsplanar.**

Når det gjeld detaljkrav i reguleringsplanar, skal desse takast inn i dei einsskilte reguleringsplanane. I detaljplanar kan ein om naudsynt ha med spesialreglar for type vindauge, takstein, panel, mur, betong, tre, farge og andre eksteriørmessige detaljer eller andre forhold.

Avgrensing av planområdet skal gjerast slik at alt areal som direkte vert påverka av eit planlagt tiltak vert med i planen, og at dei aktuelle problemstillingane når det gjeld areal vert løyste. Planen skal ikkje omfatte meir areal enn det som er tenkt bygd ut i den neste tiårsbolken, dersom dette ikkje er naudsynt for å løyse problemstillingar knytta til visse arealer. Kommunen vil kunne krevje at planområdet vert endra ut frå desse kriterier.

Planar skal utformast av fagkunnige og vera i tråd med gjeldande krav og tilrådingar frå Miljøverndepartementet. Med planen skal det følgje ein omtale som gjer greie for dei vurderingane som har ført fram til planforslaget.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det leggjast vekt på forholdet mellom bygg og uteareal, tilkomst, vatn og avløp og det skal takast omsyn til overordna grønstruktur og kulturhistoriske kvalitetar og verdiar. Planen skal syte for at bygg vert tilpassa landskapet og at det vert teke omsyn til fjernverknad.

I forskrifter som høyrer til reguleringsplanen skal det takast inn krav som sikrar at dei estetiske retningslinene vert gjort gjeldande for planområdet.

Saman med planen skal det leggjast fram ein rammeplan for vatn og avløp.

Kommunen må nøye følgje utviklinga i naustområda, og dersom naudsynt, leggje ned byggjeforbod etter § 13-1 *førebels forbod mot tiltak*, i pbl, i påvente av utarbeiding av reguleringsplan.

For bygningar under 50 m<sup>2</sup> kan det gjevast dispensasjon frå plankravet dersom utbyggjar viser at utnyttinga av tomte samla sett er i tråd med føresegnene, og at det nye bygget ikkje gjer seinare planlegging eller utnytting av området vanskeleg.

Det kan ikkje byggjast på areal som har verdi som leike- eller rekreasjonsareal. I detaljplanar for bustadføremaal skal det definerast attraktive areal for leikeplassar. Maksimal avstand frå bustad til

leikeplass er 200m. det skal setjast av eit minsteareal på 50 m2 leikeareal pr eining i område for einebustad og 25m2 pr eining i område for konsentrert busetnad. Plassane bør vere solrike og skjerma for sterk vind.

Naust må ikkje hindre fri ferdsel i strandsona.

Det er høve til å søkje dispensasjon frå føresegnene når det gjeld nauststorleiken for yrkesfiskarar og andre med særlege behov, t.d. fiskeri eller anna næringsverksemd.

Det same gjeld i saker med lokal tilpassing til eks. estetisk omsyn. Slike saker vert vurdert konkret frå sak til sak.

Naust kan omdisponerast til anna næringsbruk etter godkjenning i kommunestyret.

Ordninga krev dispensasjon og godkjenning frå regionale mynde.

På stader med gamle, verna naustmiljøer i Bekkjjarvik, Stolmavågen, Litlakalsøy, Hevrøy, Møkster, Kalve, Klepsvik, Bakka, Melingsvågane, Ølnavågen, Sanvdvik/Gardvik, Drønspolen og Kvalvåg, kan arealkravet fråvikast etter søknad for tilpasning til eksisterande kulturmiljø.

### **REGULERINGSPLANAR SOM GJELD VIDARE:**

Følgande reguleringsplanar gjeld vidare. Intensjonen med endringar for den einskilde planen er skissert i oversikten under.

Følgjande planar er vurdert av kommunestyret og skal gjelda vidare:

Eit unntak: RP Storebø, Holsundet, vert sett ut av kraft.

RP= reguleringsplan

RP Møkster del av gnr 23 bnr 7,18,20.

RP Kvaløy gnr. 29/10,15, 16, 38 – planen vidareførast.

RP Kalve gnr. 25/10 – planen vidareførast.

RP Spissøy, del av gnr. 27 og 29, planen vidareførast, men kommunen kan vurdera bustader i stadenfor hytter i ein eventuell planendring.

RP Haugavikneset, gnr. 28/1 – planen vidareførast men det vert lagt inn småbåthamn i k-planen.

RP Haugavikneset gnr 28 og 27, diverse bruks nr. – planen vidareførast.

RP Bakka, gnr. 29/1 – planen vidareførast.

RP Bakka, gnr. 29/3 Kvaløy – planen vidareførast.

RP Bakkasund områdeplan. Klagehandsaming. Forslag til fleire naust- og næringsområde, småbåthamn og bustader, vert lagt fram etter klagebehandling.

RP Skår, gnr. 32/4,1 – planen vidareførast.

RP Skår, gnr. 32/1 – planen vidareførast.

RP Skår gnr. 32/102 – planen vidareførast.

RP Barmen gnr. 33/9 – planen vidareførast. Plan under revisjon. Nye næringsføremål.

RP Barmen gnr. 33/10, 11, 22, 29, - planen vidareførast. Plan under revisjon.

RP Haugsnesvågen gnr. 34/1 – planen vidareførast men den kan tilførast nye naustområder.

RP Melingsvågen gnr. 35, bnr. 002. planen vidareførast. Under revisjon.

RP Melingen utmark, gnr. 36/4 – planen vidareførast. Planendring meldt. Omr. med verneverdig naturmangfold sikrast. Ny veg leggst inn til vågen.

RP Makkhamn gnr 36/7, 37/3 m.fl. planen vidareførast, men sjøområde settes til næring, jfr vasscootertracè. Frå Makkhamn kan området egne seg til vassportsenter/næring/turisme.

RP Troland gnr. 35/10, 11. – planen vidareførast.

RP Sørmarka gnr. 37/1, 5 m.fl. – planen vidareførast.

RP Austevollshella gnr. 37, - planen vidareførast bortsett fra der ny plan avgjort av MD erstatter denne. Eit område frå fergeleiet og sørover endrast til næring i strandsona.

RP Austevollshella, gnr. 37/6, 10, 12 m.fl. – planen vidareførast.

RP Austevollshella gnr. 37/7 – planen vidareførast. Plan under revisjon.

RP Tangneset, Torangsvåg ,gnr. 37/56 – planen vidareførast men ytterste område kan regulerast til næring.

RP Tråvik, Torangsvåg, gnr. 37/79 m.fl. – planen vidareførast.

RP Taranger, gnr. 34/2 – planen vidareførast.

RP Storholmen, gnr. 40/3 m.fl. – planen vidareførast men endrast med fleire fritidsbustader og naust på bae sider av vegen.

RP veg Austevollshella – Torangsvåg, - planen vidareførast.

RP Indreholmen sør, gnr. 40, - planen vidareførast men kan utvidast på heile sørsida av holmen til næringsføremål, hamneføremål og småbåthamn.

RP Indreholmen nord, gnr. 40, endring med fortetting av fritidshus. Fritidshus er også godkjend i strandsona i k-planen. Reguleringsplan endrast i tråd med ny kommuneplan. Dette kan gje plass til fleire einingar og kan vurderes i ei planendring.

RP Konelønningen gnr. 41/4 – planen vidareførast men kan endrast jfr innspel fra K Drønen om turisme og nokre få eingar til.

RP Birkeland/Vasseide, gnr. 42 – planen vidareførast.

RP Eidsbøen gnr. 43 I, - planen vidareførast

RP Eidsbøen gnr. 43 II – planen vidareførast.

RP Eidsbøen delplan 2 E43, - planen vidareførast.

RP Selvågen gnr. 43/2 – planen vidareførast. Nye næringsområde etablerast i tråd med ny kommuneplan. (Utviding av eksist.)

RP Arbeidssamvirke – planen vidareførast.

RP Storebø, delplan for sentrum – planen vidareførast men kan endrast gjennom større utnyttingsgrad, meir kombinerte føremål næring/bustad. Sjøområdet er spesielt viktig for utvikling av sentrum – her må sentrumsplanen kunne gje rom for utvikling. Shell-tomten settes til næring/trelastverksemd/butikk/lager.

RP Storebø, Holsundet. Planen oppheves.

RP Gråsidalen – planen vidareførast men politisk er ein innstilt på å kunne endre einebustader til andre typar bygg og halde fast på tal einingar men kanskje meir konsentrert. Også ønskjeleg å regulere inn sentrumsfunksjonar av ulikt slag i planområdet. Plan under revisjon.

RP Nordre Haugland, gnr. 40, bnr. 005. Nyleg godkjend.

RP Knivhaugane – planen vidareførast.

RP Busslømme v ungdomsskulen, - planen vidareførast men kan endrast ved å planlegga veg framfor skulen til hallen for å oppnå betre trafikksikring. Kommunen må ta initiativ til dette.

RP Rostøy gnr. 43/4, 68, 125, - planen vidareførast. Føremål endrast frå bustader til fritidsbustader.

RP Bjånes innmark gnr. 44/7 – planen vidareførast. Føremålsendring frå naust til fleirbruksområde.

RP Hamneplan Storebø, - planen vidareførast men med same kommentar som for sentrumsplanen, sjå over. Føreslege endringer er: meir areal til næring, hamn, bustader. Gjeld også holme i sundet utafor Austevoll fiskeindustri.

RP Bjånesøy, gnr. 44, bnr. 68. del av hamneplanområdet Storebø. Plan under revisjon. Søre holmen i sundet får føremål naust/industrikai på austsida.

RP Storebø, gnr. 43, bnr. 323, del av hamneplanområdet Storebø. Planen vidareførast. Området til Austevoll Trelast får føremål fiskeindustri/lager.

RP Bjånes (Bjånestangen), gnr.44, bnr. 95, 102, 103 m.fl., planen vidareførast og utnyttingsgraden i område for fritidsbustader på 3,4 daa kan endrast frå 15% til 25%. Plan under revisjon. Også endring frå fritidsbustader til bustader aust i feltet.

RP Gang og sykkelveg rv 546, - planen vidareførast.

RP Naustdalen, Bjelland – planen vidareførast. Endring frå naust til fritidsbustader er godkjend i kommuneplanen.

RP Austevoll Havbruksstasjon – planen vidareførast.

RP Nordeide, gnr. 50/1 planen vidareførast, men delar av området ved sjø settes til næring (L.M. Storebø og A Helland m.fl eigedomar).

RP Søreide gnr.51, – planen vidareførast men denne er i endringsprosess.

RP Drønen gnr. 56, - planen vidareførast men området langs sjø settes til næring/ turisme. Tilleggsnæring landbruk.

RP Drønen gnr. 56/11 m.fl. – planen vidareførast.

RP Bjånes gnr. 44/95, 102 m. fl. – planen vidareførast. Plan i endring: nærings- og bustadføremål.

RP Bussesund gnr. 57/34, 2 – planen vidareførast.

RP Bussesund gnr. 57/2 – planen vidareførast.

RP Beinskroken, gnr. 58 – planen vidareførast.

RP Kolbeinsvik, gnr. 58/16, 18, 165 – planen vidareførast.

RP Vik – Vikevåg – planen vidareførast men naustområdet kan utvidast i heile vågen. Gnr 65/87 settast til næring og næring i sjø, kai og utfylling.

RP Kolbeinsvik gnr. 58/3, 5, - planen vidareførast

RP Vinnes gnr. 62/3, 18 – planen vidareførast.

RP Makrellvik – Hillevåg, gnr. 54, bnr. 79 m.fl. planen først vidare men det vert gjeve rom for fleire naust i ei planendring.

RP Blånes gnr. 63/6 – planen vidareførast. Planen kan endrast i tråd med ny kommuneplan med fritidsbustader i strandsona som vist på kommuneplankartet. Det er rekkefølgekav til vegutbetring før vidare utbygging.

RP Uglenes gnr. 65/46, 86 – planen vidareførast.

RP Gauksheim – planen vidareførast.

RP Måsedalen gnr. 1/1-4, planprosess i gang. Planområdet vert teikna inn i k-planen samt ny veg og framtidig utvidingsmoglegheiter.

RP Bekkjarvik gnr 66/8 – planen vidareførast.

RP Bekkjarvik gnr 67/1 – planen vidareførast.

RP Bekkjarvik gnr. 67/1-46, m.fl – planen vidareførast men KST ønskjer bustadområde i tråd med innspel. Det er også krav om fortetting for å sikre framtidig sentrumsutvikling av Bekkjarvik.

RP Selbjørn gnr. 3/12, 15, 66, 78, 79, - planen vidareførast.

RP Djupevåg gnr. 11/2, 18 - planen vidareførast.

RP Veivåg gnr. 6/3 - planen vidareførast etter nyleg endring.

RP Tøkje. Vil inngå i storplanen som er i prosess, men opprettholdes som næring. Endre inngang til småbåthamna, og finne plass to nye bustader.

RP Rabben gnr. 9/1 – planen vidareførast. Blir ein del av storplanen for hamnen. Endring vil skje med meir areal til næring av ulike slag på holmen samt molo. Vindskjerm skal bestå mot nord.

RP Rabben gnr. 9/37, planen er i prosess med endringer, vidareføring deretter.

RP Rabben gnr. 10/30, 36, 39 – planen vidareførast.

RP Kalvanes gnr 5/1 , ein del naust vert gjort om til næringsføremål. Vidareførast.

RP Kalvanes gnr. 6/17 – planen vidareførast. Endring frå bustader til fritidsbustader.

RP Salthella hamn og næring. Må sjåast i samheng med storplanen for hamnen. Meir areal til næring. Endring må inn for Eco Subsea og naustområder sør for moloene justerast.

RP Salthella gnr 13/2. planforslaget vert stogga. Området settast av til næringsføremål.

RP Grasdalsjøen båtlag gnr 68 og 69. – planen vidareførast.

RP Gauksheim , gnr. 70/5 – planen vidareførast.

RP Gauksheim, gnr. 70/9 – planen vidareførast etter endring i 2011.

RP Gauksheim, gnr. 70/15, 38 – planen vidareførast. Plan under revisjon.

RP delplan Stolmavågen, gnr. 14/1, 48 – planen vidareførast.

RP Stolmavågen, gnr 16/20 m.fl. fleire naust vert sett til næring, planen vidareførast men kan endrast.

RP Gåsneset, gnr. 18/8, 9, 25 m.fl. vidareførast men vert endra i tråd med tidlegare utkast med meir areal til næring og småbåthamn.

RP Stangeland, gnr. 18 – planen vidareførast.

RP Valhammar, gnr. 19/1 – planen vidareførast.

RP Litlakalsøy, gnr. 22/73 – planen vidareførast.

RP Sandtorv, gnr. 31/157 I – planen vidareførast.

RP Sandtorv, gnr. 31/157 II - planen vidareførast og omr for fritidsbustader utvidast mot SF-området.

## **B - KRITERIUM FOR BYGGING I LNF-OMRÅDE FOR SPREIDD UTBYGGING**

I LNF-område for spreidd utbygging kan det byggjast bustader med tilhøyrande anlegg. For byggjing i desse områda gjeld retningslinene for estetisk utforming, jfr. pbl § 29-2 og § 3.1 i føresegner til kommuneplanen.

Nye tomter skal så langt råd er skiljast ut slik at dei saman med eksisterande bustader byggjer opp under grendene.

Det skal så langt som råd er nyttast eksisterande avkøyrslar. Avkøyrslar frå riks- eller fylkesveg skal vere godkjend av Statens vegvesen.

I LNF-område spreidd næring med nye tiltak og i eksisterande bygningar skal det vere varig og reell næringsverksemd på staden. Det kan ikkje påreknast å endre planføremålet til anna som kan vere meir privatiserande for området.

#### Spredd bustadbygging kan utførast på følgjande vilkår:

- Samtykke frå landbruksstyresmaktene
- Tiltak i slike soner skal ikkje gjennomførast dersom dei skiplar viktige kulturlandskapsomsyn.
- Det skal ikkje gjevast løyve til frådeling eller bygging som aukar trafikken gjennom gardstun.
- Tekniske anlegg der vatn og avløp skal løyst etter forskriftene.
- Tilkomst/avkøyrslar kan skje på ein forsvarleg måte ut ifrå trafikktryggleik og når turvande godkjenning ligg føre frå vegkontoret.
- Utbygginga ikkje er i konflikt med almenne natur- og friluftssinteresser.
- Det skal takast omsyn til natur og kulturlandskap, kulturminne, landskap- og terrengkvalitetar.
- Kulturminne kan vere steingarder, vassrenner, ein steinkjellar, steinbuer og anna byggverk. Andre kvalitetar må vurderast i kvart tilfelle.
- Alle tiltak nærare enn 50 meter frå kjende, automatisk freda kulturminne krev godkjenning av Hordaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

## **C – OMSYNSSONER**

### Omsynssone snøskred.

Vest for Raudholmane på Selbjørn er det påvist mogleg snøskredområde. Område er vist på kartet. H-3|10.

### Omsynssone trafo og høgspenkabel.

Det er lagt omsynssone kring trafo og høgspenkabel inn til kommunen. H-190.

### Omsynssone kulturminne, Hufthammar.

Automatisk freda kulturminne. Omsynssone c. Gravrøys frå jernalder. H-570. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sone skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak.

Omsynssone kulturminne, Storebø.

Automatisk freda kulturminne. Omsynssone c. To gravhauger frå jernalder. H-570. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminner vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. Ved reguleringsplan skal omsynet til freda kulturminner vektleggast.

Omsynssone kulturminne, Blænes.

Automatisk freda kulturminne. Eit gravminne med steinring frå jernalder. H-570. Omsynssone c. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. H-570.

Omsynssone c, Økshammarvik.

Freda fyrstasjon. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. H-570 og H-730.

Omsynssone c, Stolmavågen.

Sjøbruksmiljø med regionale kulturminneverdier. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. H-570.

Omsynssone d, Fagerbakke.

Mellombels freding av fiskevær-sjøbruksmiljø, Fagerbakke. Omsynssone c. Sone med særleg omsyn til freda kulturminne. Ved handsaming av søknad om tiltak i sona skal omsynet til freda kulturminne vektleggast. Regional kulturminneforvaltning skal gje uttale før vedtak. H-570.

Kulturminner og kulturmiljø som er freda etter kultuminnelova eller der fredingssak er starta opp, bør i utgangspunktet gjerast synleg på kommuneplannivå med omsynssone d). I enkelte tilfeller der ein ser at denne fredningsprosessen så vidt er starta opp eller vil ta lang tid, bør ein heller bruke omsynssone c.

## **D - ESTETISK UTFORMING**

### **Bakgrunn**

Austevoll har ein verdfull bygningskultur og eit kulturlandskap som er skapt gjennom generasjonar. For vidare utbygging i kommunen er det denne arven som er grunnlaget ein skal byggje vidare på. Dette vil ikkje seie at nye bygningar og anlegg skal vere kopiar av tidlegare byggjestilartar, men framstå som bygd i vår tid med sin arkitektoniske eigenverdi.

Dette stiller krav til omtanke i utforminga av nye bygg og anlegg. Ved behandling av søknader om byggjeløve vil kommunen leggje til grunn at det nye som vert bygd skal vere tilskot til kulturarven.

### **Landskap og terreng**

Nye bygningar og anlegg skal gjevast ei utforming og plassering som er tilpassa landskapet.

Samanhengande landskapstrekk skal ikkje brytast. Nye bygningar og anlegg skal så langt råd er ikkje bryte horisonten og vise silhuett frå viktige synsvinklar.

Dersom nye bygningar og anlegg, på grunn av form, storleik eller plassering ikkje let seg underordne landskapet, skal desse utformast slik at landskapet vert understreka.

Vegar og andre tekniske inngrep skal gjerast så skånsamt som råd er. Vegar skal ikkje byggjast breiare eller med ein stivare kurvatur enn det som er naudsynt for den trafikken den skal ta. Inngrep i terrenget skal gjerast så skånsamt som mogeleg. Ved inngrep skal det formast nytt terreng som saman med tilgrensande område skapar ein ny heilskap. Inngrep skal verte tilplanta med vegetasjon som er naturleg i området.

#### **UTFORMING AV BYGNINGAR OG ANLEGG**

Nye bygningar og anlegg skal utformast slik at desse innbyrdes og saman med eksisterande bygg og anlegg skapar ein ny heilskap. Alle bygningar, også sekundære bygg som uthus og garasjar skal inngå i denne heilskapen.

Når nytt areal vert teke i bruk skal bygningar og anlegg utformast og plasserast slik at det vert ei best mogeleg utnytting av arealet, og at tilgrensande areal også kan utnyttast på ein optimal måte.

Kulturhistoriske element, både fornminne og nyare tids kulturminne skal takast omsyn til ved utbyggingar. Ved påbyggingar og ombyggingar skal eksisterande byggjestil takast omsyn til.

#### **UTBYGGING I TETTSTADER OG SENTRALE OMRÅDE**

Ved utbygging i tettstader og sentrale område skal den samla arealutnyttinga byggje på ein overordna analyse av historiske element, eksisterande strukturar og mogelege utviklingstrekk for området. Dette gjeld og i området der det er gjeldande reguleringsplan som ikkje er oppdatert, eller det er fleire planar med ulik alder og kvalitet. Analysen kan gjerast som eit eige dokument eller dei viktigaste elementa kan takast inn i planar, søknader eller saksutgreiingar.

Ein føreset at universell utforming vert lagt til grunn i utbyggingsområder.

### **E – FISKERI OG AKVAKULTUR**

Planlegging av av kystsona må ikkje koma i konflikt med statens rettar knytt til fiskerihamnane i kommunen. Dette gjeld både sjøve molo- og kaianlegga, samt areal avstått til almenningar og fiskeriformål i dei enkelte hamnane. Desse areala må kunne nyttast i samsvar med intensjonane med hamnane, fiskeri og allmenne formål. Det er viktig at intensjonane i hamneanlegga vert ivaretatt i kommuneplanen, særleg der ein legg opp til detaljplanlegging.

#### **Akvakultur og farleier**

Oppdrettsanlegg for langt inn i skipsleia representerer ei viss fare for eventuelle samanstøyt mellom fartøy og oppdrettsanlegg. Slike vurderingar må leggjast til grunn når det gjeld lokalisering av oppdrettsanlegg inn mot skipslei.

Kystverket kan gje rettleiing til aktuelle søkjarar før eventuell søknad vert fremja.

#### **Fiske- og ferdselsforbud**

Det er forbudt å drive fiske nærmere anlegget enn 100 meter og å ferdes nærmere enn 20 Meter frå akvakulturområde. Avstanden måles fra en rett linje trukket mellom anleggets faktiske ytterpunkt i overflaten.

#### Fiskeri

Det er viktig at det ikkje vert sete i verk tiltak som kan kome i konflikt med utøving av fiske i desse områda. Fortøyningssystem, leidningar, røyr og kablar kan representere konflikt med fiske. Gyteområda er viktige marine ressursområde som kan påverkast negativt av tiltak som t.d. masseutfylling, mudringsmassar og liknande.

### **F – Vegar**

Føreslegne nye vegtraseer og vegomleggingar på RV 546 og FV 154 i området Storebø – Søreide – Bjelland, ny vegtracè til Kolbeinsvik, veg over Bjelland (tunnel) og ein lokal vegomlegging ved Torangsvågen på Hundvåkøy er alle førebels illustrasjonar utan juridisk binding.

Ved planlegging av utbyggingsområder skal søkjar og tiltakshavar verta pålagt å byggje gang- og sykkelveggar i samband med aktuell utbygging.

Dette vil og kome inn som krav ved utarbeiding av reguleringsplanar.

Landbruksveg er unnateke frå søknadsplikta etter pbl § 20-4. Er tiltaket i strid med plan vert det krevd søknad om dispensasjon.

### **G – Tiltak innafor øvingsområder for Forsvaret**

Innafor områder gjeve som skyte- og øveringsområde i sjøen for Forsvaret, skal det for alle einskilde tiltak søkjast kommunen, der søknaden sendast Forsvaret ved Forsvarsbygg eiendom til uttale.

Fiskeri er å rekne som ambulerande verksemd, og fiske innafor sjøområda med omsynssone etter § 11-8 a, kan gå føre seg som tidlegare utan særskild søknad til Forsvaret.

### **H - Samferdsel.**

Den til einkvar tid gjeldande rammeplan for avkøyrslar må leggest til grunn i all planlegging av omsyn til trafikktryggleik.

Nye bustadeiningar i område for LNF-spreidd bør nytte eksisterande avkøyrslar for å unngå trafikkfare.

Det bør vera 2 parkeringsplassar pr bustadeining for tiltak som ligg i tilknytning til fylkesvegnettet av omsyn til trafikktryggleik.

### **I - Stolmen landskapsark**

Heile øya Stolmen er definert som Landskapsark. Landskapsarkane har som sitt viktigaste mål å utvikle næring knytt til kultur- og naturlandskap. Eit aktivt næringsliv er ei viktig grunnlag for attraktive bygder. Gardsbasert turisme er ei viktig satsing for dei fleste parkane.

Driftsbygninger tilhørende landbrukseigedomar og sjøbruk, naust og andre bygg i strandsona kan ved søknad til utval for plan og bygg, gjevast løyve til å etablere ny næring i bygga.

Næringar som kan godkjennast vil vera turistanlegg med servering, overnatting og tilhørende aktiviteter på land og sjø, kontorføremål, kafedrift, mekanisk verksemd og naust/bøteri for yrkesfiskar, lokalmat- produksjon innanfor kjøt, fisk, sjømat, frukt og andre landbruksprodukter.

STOREBØ, 17. JUNI 2013

Føresegn  
Områdereguleringsplan  
Storebø ID  
462520150016

AUSTEVOLL KOMMUNE 25.FEBRUAR 2021, VEDTATT AV KOMMUNESTYRET SAK

Omgjering av del av reguleringsføresegn § 3.2 – Vedtatt av utval for plan- og byggesak - 21.03.2024

## INNHALD

§ 1 FELLES FØRESEGN .....	6
1.1 estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal .....	6
1.2 Universell utforming .....	6
1.3 Overvasshandtering .....	7
1.4 Tiltak mot støy.....	7
1.5 Kulturminne .....	8
1.6 Naturmangfold. ....	8
1.7 Frisikt .....	8
1.8 Veganlegg på fylkesveg og gjennomføringsavtale .....	8
§2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON .....	9
§2 FELLES .....	9
2.1 Plankrav .....	9
2.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om byggjeløyve .....	9
2.3 Opparbeiding av offentlige gater og byrom .....	10
2.4 Krav om geoteknisk rapport, .....	11
2.5 Krav om dokumentasjon om straumtilhøve .....	11
2.6 Krav om grunnundersøkingar -forureina massar .....	11
2.7 Krav om VA-rammeplan .....	11
2.8 Krav om Ljosettnsplan .....	11
§ 3 REKKJEFØLJEFØRESEGN .....	12
3.1 GENERELT.....	12
3.1.1 Leikeareal .....	12
3.1.2 Veg .....	12
3.1.3 Støy .....	12
3.1.5 Rundkøyring O_SKV3 .....	12
3.2 SÆRSKILT FOR DEI EINSKILDE OMRÅDA .....	12
3.2.2 Anna .....	16
§ 4 EIGARFORM .....	17
4.1 Offentlege arealformål .....	17
4.2 Felles arealformål .....	17
§ 5 OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG ( PLB§12-5, 2.LEDD NR.1) .....	18
5.1 FELLES .....	18
5.1.1 Estetik.....	18
5.1.2 Takoppbygg .....	18
5.1.3 Byggjegranser .....	18
5.1.4 Byggjehøgde pga. havnivå .....	18
5.1.5 Parkering .....	19

5.1.6 Uteopphald for bustader .....	19
5.1.7 Avfall og renovasjon .....	19
5.2 frittliggjande einebustader .....	20
BFS - områda (alle) .....	20
BFS1 a-f (Knivhaugane nord) .....	20
5.3 Konsentrert bustadbygging (BKS) .....	20
5.3.1 Felles .....	21
5.3.2 BKS1 .....	21
Anna .....	21
5.3.4 BKS 15, BKS 18 og BKS19 .....	22
BKS 18 .....	22
Bks 19 .....	22
5.2.3 For områda .....	23
5.4.1 Blokkbustader (BBB) .....	23
5.4.1 BBB1- BBB2 .....	23
5.4.2 BBB3 .....	23
5.4.3 BBB4 .....	24
5.4.4 BBB5 .....	24
5.5 Sentrumsføremål (BS) .....	24
5.5.1 Generelt .....	25
5.5.2 BS1 a og b, BS2, BS3 .....	25
5.5.3 BS4 a, b og c .....	25
5.5.4 BS5 .....	26
5.5.5 BS6, BS7, BS8 .....	26
5.5.6 BS9 .....	26
5.5.7 BS10 .....	26
5.6 Tenesteyting (BOP) .....	26
5.6.1 BOP 1 .....	27
5.6.2 BOP 2 .....	27
5.6.3 BOP 3 .....	27
5.6.4 BOP 4 .....	27
5.6.5 BOP 5 .....	27

5.7 Industri (BI) .....	27
5.7.1 Utnyttingsgrad og byggjehøgder .....	28
5.7.2 Parkering .....	28
5.7.3 Inngjerding .....	28
5.7.4 Internt køyreveg over BI1 .....	28
5.7.5 Utfylling i sjø.....	28
5.8 Energianlegg (BE) .....	28
5.9 Renovasjonsanlegg (BRE) .....	28
5.10 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB) .....	28
5.11 Uthus/ naust/ badehus (BUN) .....	29
Felles .....	29
Fellsnaust med 4-7 einingar .....	30
BUN 1 .....	30
BUN2 .....	30
BUN 4 .....	30
5.13 Leikeplass .....	31
5.14 Grav og urnelund.....	31
5.15 Kombinert byggeføremål: Sentrumsføremål – industri (KBA1) .....	31
5.16 Kombinert byggeføremål: næring/tenesteyting/idrett(KBA2) .....	31
5.17 Kombinert byggeføremål: Bustad/ Forretning/ kontor/ tenesteyting– KBA4, KBA5 og KBA9 .....	32
5.17.1 Føremål .....	32
5.17.2 Utnyttingsgrad og byggehøgder .....	32
5.18 Bustad/ Kontor/ tenesteyting -KBA 6 og KBA 7 .....	32
5.18.1 Føremål .....	32
5.18.2 Utnyttingsgrad, byggehøgder og utforming .....	32
5.18.3 .....	32
5.19 Bustad/ kontor/ forretning: BBFK1-3 .....	33
5.19.1 Føremål .....	33
5.19.2 Utnyttingsgrad og byggjehøgde:.....	33
5.19.3 Utforming .....	34
5.19.4 Uteopphald .....	34
5.19.5 endring av formål i BBFK .....	34
5.20 Bustad/ kontor – BBK1 .....	34
5.20.1 Føremål .....	34
5.20.2 Utnyttingsgrad og byggehøgder .....	34
5.20.3 Krav til uteopphald .....	35
5.21 Kombinert formål KBA 8 .....	35
5.21.1 Føremål .....	35
5.21.2 Utnyttingsgrad og byggehøgder .....	35
5.21.3 Krav til uteopphald .....	35
ANNA .....	35

5.22 kombinert konsentret bustad og leikeareal KBA3 .....	35
Føremål .....	35
Utnyttingsgrad og byggehøgder .....	36
Krav til uteopphald .....	36
Krav til parkering.....	36
§6 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, 2.ledd nr. 2) .....	37
6.1 Felles .....	37
6.2 Veg/ køyreveg (SKV og SV) .....	37
6.4 Torg (ST1-ST3) .....	37
6.5 Gang/ sykkelveg(SGS) .....	37
6.6 Gangveg/ gangareal(SGG) .....	37
6.9 Hamn (SHA) .....	38
6.10 Kai (SK) .....	38
6.11 Parkeringsanlegg(SPA) .....	39
6.12 bussterminal(SKT) .....	39
6.13 anna veggrunn (sgv) .....	39
§ 7 Grønstruktur (Pbl § 12-5 nr 3) .....	40
7.1 Grønstruktur (G) .....	40
7.1 Naturområde- grønstruktur (GN) .....	40
7.2 Friområde (GF) .....	40
7.3 Badeplass/ - område - (GB) .....	40
7.5 Park (GP) .....	41
7.6 Kombinert føremål – Park/ idrettsanlegg/nærmiljøanlegg (GAA) .....	41
7.7. Kyststi (GT) .....	41
§8 Bruk og vern av sjø- og vassdrag (Pbl § 12-5, nr 6) .....	42
8.1 Hamneområde i sjø (VHS) .....	42
8.2 Småbåthamn (VS) .....	42
8.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV) .....	42
8.4 Badeområde (VB) .....	42
8.5 kombinert formål i sjø og vassdrag .....	42
8.6 Anlegg for akvakultur/ mottak av fisk (VaV) .....	42
§9 Landbruks-natur – og friluftsføremål samt reindrift .....	43

9.1 Friluftsføremål (LF) .....	43
9.2 Landbruksføremål (LL).....	43
§ 10 Omsynssoner(Pbl §12-6, jf. § 11-8) .....	44
10.1 Sikrings, støy og faresone- Frisikt (H140) .....	44
10.2 Sikringssone for høyspenningsanlegg ink.høgspenkablar(H370) .....	44
10.3 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730) .....	44
10.4 Omsynssone bevaring kulturmiljø (H570) .....	44
10.5 Andre sikringssoner (H190) .....	45
10.6 omsynssone Flomfare (H390) .....	45
10.7 Omsynssone krav som gjeld infrastruktur (H410) .....	45
§ 11 Område for føresegn .....	46
§ 12 Mellombels RIGG, ANLEGG OG DEPONIOMRÅDE .....	46
Føresegnområde (PBL § 12-7) .....	46
§ 12.1 Mellombels anlegg- og riggområde i Bs10, GAA og SPA/KBA8 .....	46
§ 12.2 Mellombels anlegg- og riggområde, deponiområde/terrengtilpassing .....	46

## § 1 FELLES FØRESEGN

### 1.1 ESTETISK KVALITET PÅ BYGG OG UTOMHUSAREAL

- A. Med estetisk kvalitet er her meint ei utforming og materialbruk bygg og utenomhusareal som til saman gjer ein harmonisk heilskap. Planområdet skal ha ei variert utforming, med eit moderne bymessig preg. Området skal opparbeidast i bystruktur med gater, tun, møteplassar, og ha kvalitativt gode grøntareal. Dette vert skapt ved å ta omsyn til området sine historiske utvikling, naturgrunnlag og det fysiske og sosiale livsmiljøet. Bygga skal ha ei estetisk samanheng knytt til etablering av murar, gesimshøgde, byggehøgde, takform, kvalitet i material og terrengtilpassing slik at det sikrar stadtilpassa busetnad, i tråd med plb. § 29.1. Eit kvart tiltak skal bli prosjektert og utført slik at det gjer god visuelle kvalitet i seg sjølv, i si funksjon, det bygde og i dei naturlege omgjevnadar. Plb. § 29-2 skal bli teke omsyn til i kvar byggesak.
- B. Kravet om bystruktur gjeld ikkje for områda som er regulert til frittliggjande småhusbustader (BFS) eller områda BI1-2, BAA1, GAA.
- C. Ved tiltak i skråande terreng skal tiltaket byggast inn i terrenget, slik at det følger topografien i området.
- D. Krava til estetikk skal verte synleg i situasjonsplan og i fasadeoppriss, og i søknad om byggjeløyve, jf. 2.2.
- E. Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til naboskapet og nærliggjande bygg slik at det vert minst mogleg tap av soltilhøve og utsikt.
- F. Alle terrenngrep skal skje mest mogeleg skånsamt, og skrentar og fyllingar skal revegeterast og plantast til der det er mogleg. Murar som overstig 1,5 meters høgde må avtrappast og handsamast på særskilt estetisk vis.
- G. Alle byggeområder skal legge til rette for gode sosiale møteplassar, med lett åtkomst og bruk.
- H. Intensjon er at bygg i fortetningsområde skal reflektere kvarande i fargeval, utforming og symmetri.
- I. All infrastruktur som VA, breiband og straumtilførsel skal leggjast i bakken i røyr og skal vere opparbeida før området vert teken i bruk.

### 1.2 UNIVERSELL UTFORMING

- A. Prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for planlegging, prosjektering og gjennomføring av alle nye tiltak. Dette inkluderer åtkomst og uteareal for tiltaket.
- B. Teknisk forskrift (TEK) skal gjelde. Nye offentlege bygg og publikumsbygg skal vere universelt utforma og følge dei prinsipp for krav til universell utforming som til ein kvar tid er gjeldande. Det same gjeld for uteareala.
- C. Det skal i søknad om byggjeløyve verte dokumentert at prinsippet for universell utforming er ivareteke jf. § 2.2.
- D. Kravet om universell utforming er unnateke for leikeplassar (BLK), jf. § 5.13, område BNA, jf. § 5.8, område GAA, jf. § 7.6 samt nye nærleikeplassar, etter § 5.3.1 og 5.5.1. For desse områda er kravet at halvparten av området er universelt utforma.

- E. Kor det ikkje er mogleg eller føremålstenleg å sikra universell utforming for fortau, gong og sykkelveggar og gangveggar på grunn av terrengets stigningsgrad og topografi, skal ein prøve å kome så nær universell utforming som mogleg.

---

### 1.3 OVERVASSHANDTERING

- A. System for overvasshandtering skal bli teke i vare der det er plankrav og prosjektering der det ikkje er plankrav, både som overvassledning og som opne løysningar.
- B. Innanfor områdeplanen skal ein i størst mogleg grad sikra løysingar for handtering av overvatn. Overvasshandtering og ledningar skal kome fram av VA-rammeplan. Overvasshandteringa skal verte planlagt og utført på ein måte som sikrar at det ikkje blir auka til renning til overvatn nettet.
- C. Overvatn skal kunne bli nytta som eit element i opparbeiding av uteareal.
- D. Ved asfaltering av større flater og veggar med stigningsgrad skal det verte tilrettelagt for løysingar som tek omsyn til avrenning. Desse tiltaka skal gå fram i ein situasjonsplan. E. Dokumentasjon og prosjektering skal følgje ei kvar tid gjeldande forskrift.

---

### 1.4 TILTAK MOT STØY

- a. Ved søknad om løyve etter plan- og bygningslova, skal støyreducerande tiltak verte utgreia etter kvar tid gjeldande regelverk. Naudsynte støyreducerande tiltak skal være utført før bruksløyve vert gitt.
- b. Følgjande støykrav gjeld:
- i. Bygg skal ikkje ha bustadfasade med støy frå vegtrafikk over L(den) 65 dB. Unntak gjeld for BS -områda, KBA3-6 og BBK1, der bygg ikkje skal ha bustadfasade med støynivå frå vegtrafikk over L(den) 70 dB.
  - ii. Det skal ikkje etablerast støyfølsomme bygg som barnehage, skule eller pleieinstitusjonar med fasade med støy frå vegtrafikk over Lden 65 dBA.
  - iii. Bygg skal minimum ha ein bustadfasade med støynivå under L(den) 55 dB. Minst halvparten av soveromma, og minimum 1 av soveromma UKLART: Halvdel av soveromma og stove skal liggje, skal ligge på sida med lavast støynivå. Bueiningar som får soverom eller stove på støyutsett side skal ha mekanisk balansert ventilasjon. Soverom på støyutsett side skal også ha moglegheit for forsert ventilasjon.
  - iv. Støy mot bustader frå næring og havneverksemd, i og utanfor planområdet, skal ikkje overskride L(night) 45 dB.
- c. Felles uteareal for leik etter §§ 5.2 (BFS), 5.3 (BKS), 5.4.(BBB) , 5.5 (BS), 5.15 (KBA1), 5.17 (KBA 4 og 5), 5.18( KBA 3-8 ) , 5.19( BBFK<sup>1</sup>-3) og 5.21 skal ikkje ha støynivå over L(den) 55 dB.
- d. Private uteplassar, jf. §§ . § 5.2 (BFS), 5.3 (BKS), 5.4.(BBB) , 5.5 (BS), 5.15 (KBA1), 5.17 (KBA 4 og 5), 5.18( KBA 3 -8) , 5.19( BBFK1-3) og 5.21 skal ikkje ha støynivå over L(den) 55 dB
- i. For innvendig støy gjeld det til ei kvar tid gjeldande lovverk (teknisk forskrift).
- e. Vifter og tekniske installasjonar skal så langt det lar seg gjere vende bort frå bustader, parkar og utenomhusareal.
- f. Støy frå ferdsel i sjø og hamneområde skal bli sikra etter til ei kvar tid gjeldande regelverk.
- g. Nye støyande søknadspliktige tiltak skal til ei kvar tid bli vurdert etter gjeldande regelverk.
-

## 1.5 KULTURMINNE

Dersom funn, gjenstandar eller konstruksjonar blir oppdaga i samband med gravearbeid skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. lov av 9. juni 1978 nr 50 om kulturminne.

Tiltakshavar pliktar å gi melding til Bergens Sjøfartsmuseum dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet straks stoppast. Verksemda skal ikkje takast opp att før museet har undersøkt og frigjeve området, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

Kulturminner som steingardar, bakkemurar, brønningar, veiter, ferdselsveggar, stiar og liknande skal bli teke omsyn til og ikkje bli fjerna, men bli bevart som historiefortellande element.

I alle bygningar eldre 1930 skal ha original kledning og andre fasadekvalitetar skal bli ivaretatt. Skifertak på bygningar skal bli ivaretatt i størst mogleg grad. Der det er dokumentert behov for utskifting skal takskiferen bli brukt til andre bygg i kommunen.

## 1.6 NATURMANGFALD.

Trær som har ei høgde over 4 meter og som er som viktige element i landskapet skal bli vurdert verna. Detaljregulering og situasjonsplan skal ta omsyn til dette, jf. §§ 2.1 og 2.2.

Åsen grenser til områdeplanen og er eit viktig bidrag til naturmangfald som nabo til reguleringsplanområdet.

## 1.7 FRISIKT

I kryssområde der det ikkje er vist frisikt på plankartet gjeld veglova med omsyn på sikring av frisikt og til ein kvar tid gjeldande lokal vegnorm og handbok N100.

## 1.8 VEGANLEGG PÅ FYLKESVEG OG GJENNOMFØRINGSAVTALE

Før igansetting og etablering av veganlegg og kryssningspunkt på fylkesveg skal det foreligge tekniske teikningar. Desse skal bli godkjent av regionale vegmynde før igansetting og gjennomføring. Alle tiltak på eller langs fylkesveg eller i kryss med fylkesveg, er det krav om gjennomføringsavtale. Dette er ein avtale mellom tiltakshavar og Vestland fylkeskommune som vegstyresmakt.

## §2 UTFYLLANDE PLANAR OG DOKUMENTASJON

### §2 FELLES

All infrastruktur som veg, vatn, straum, breiband, avløp, overvassledning og sløkkevatn skal vere etablert før igongsettingstillatelse for tiltak over grunn blir gitt.

### 2.1 PLANKRAV

Innanfor følgjande byggeområde i planområdet kan det ikkje bli satt i gong arbeid eller tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 før området er ein del av godkjent detaljreguleringsplan:

- Område for einebustader og konsentrert bustad: BKS1 A-C , BKS18
- Område for bustadblokker: BBB1, BBB<sup>2</sup>, BBB5
- Sentrumsføremål: BS3, BS5, BS6, BS7, BS8 b og BS9, BS10
- Kombinert bygge og anleggsføremål: KBA 2, 3, 4,7, 8 og 9
- BI 1 og 2
- BBK1
- BUN 1 og BUN 2

Detaljreguleringsplanen skal dekkje heile det aktuelle området med nødvendig tilkomst. Tilkomst til offentleg veg skal gå fram i detaljreguleringsplanen.

For å sikre naudsynt trafikktryggleik kan kommunen krevje at ein tar med vegar som allereie er regulert i områdereguleringsplanen inn i detaljreguleringsplanen for å sikre fortau, gang/ sykkelveg og/ eller andre trafikktryggleikstiltak.

Det vil ved etablering av handelsverksemd bli satt krav til samtykkehandsaming ved etablering av forretningsareal over 3000 m<sup>2</sup> . Dette kravet vil gjelde ved detaljregulering eller byggesakshandsaming. Samtykkehandsaming skal sendest til Vestland fylkeskommune etter dei føringar som ligg i -Regional plan for attraktive senter i Hordland.

Det er opning for å levere inn detaljreguleringsplan som dekkjer fleire delområde i ein plan. Detaljreguleringa skal vise tilkomst, plassering og hovudtrekk i utforming av bygg, fordeling av bruksformål, terrenginngrep, parkeringsløyising, utomhusareal, gangårar, sykkelparkering og støyskjerming. Det skal gjerast greie for uteopphaldsareal for bustader samt handtering av varetransport og avfall.

Tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5 er unnateke plankravet. Det gjeld også følgjande tiltak og tiltak som ikkje er til hinder for seinare gjennomføring av planen og som ligg i områder BFS, BKS, BBB og BS.

Unntaka er:

- for mindre endringar for eksisterande bygg som fasade, kledning, tak, takvinkel o.l.
- tiltak som er påbygg og terrasse( påbygg har ein eller fleire veggjar i lag med hovudbygget)
- tiltak som er tilbygg t.d. bod, garasje, sommarhus/vinterhage, badstue, stabbur, sykkelskur, paviljong og terrasse.
- Fnybygg som ikkje inneheld nye bueiningar og som ikkje overstige 50m<sup>2</sup>.

### 2.2 DOKUMENTASJONSKRAV VED SØKNAD OM BYGGJELØYVE

For byggeområde der det ikkje er krav til detaljreguleringsplan, samt for område GAA, gjeld følgjande for søknad om byggjetiltak etter plan- og bygningslova.

## § 20-1:

- A. Ein situasjonsplan for kvart delområde. Søkjar kan og sende inn ein samla situasjonsplan som dekkjer fleire delområde. Situasjonsplanen skal kor det er relevant syne:
- a. Bygg.
  - b. Køyreveggar/ tilkomst med avkøyrsla. Tilkomst frå offentlege vegar er ikkje avklåra i områderegeringsplanen og må difor avklårast i situasjonsplanen.
  - c. Ev. Varelevering.
  - d. Gangareal.
  - e. Parkeringsplassar, jf. § 5.1.5.
  - f. Sykkelparkering, jf. § 5.1.5.
  - g. Uteopphaldsareal og leikeplassar for bustader,
  - h. Nytt og gammalt terreng, her under handsaming av skjeringar og markering av kva som skal takast vare på av dagens naturmark, berg, trær, nye plantingar m.m.
  - i. Gjerde, støttemurar, trappar, rampar
  - j. Ev. avfallsløysingar på bakkeplan
  - k. Tiltak for støyskjerming
  - l. For BBB3, BBFK1-3 og SPA1 med tilhøyrande uteareal (f\_SK1-4 og f\_BLK11) gjeld at det i tillegg skal visast ljosssetting, møblering og utsmykking.
  - m. For industriområde (B11 og B12) gjeld at det i tillegg skal visast areal for av og pålessing, lagerareal, opparbeiding til kai og internveg til naboareal i vest.
  - n. Fasadeoppriss på nye bygningar.
  - o. Snitt.
  - p. Ei skrifteleg utgreiing som, saman med situasjonsplanen og fasadeopprisset, gjere greie for korleis føresegnene sine krav er tenkt oppfylt. Situasjonsplan skal vere datert. q. Plan for ljosssetting.
  - r. Snitt med naboieigedommar.
  - s. Syne og skildre korleis tiltaket påverkar naboskapet, før og etter bygging som deriblant soltilhøve, (sjå rettleiar 2014 ( H-2300) Grad av utnytting, KMD)
  - t. Fotomontasje, 3D –illustrasjon eller liknande som viser fjernverknad av tiltaket sett frå sjøen dersom tiltaket er synleg frå sjø.

Anna:

Det er høve til å søke inn tiltak/ mindre endringar i tilknytning eksisterande bustadar etter gjeldande lovverk som pbl. §§ 20-4 og 20-5

- 
- A. Prinsippa om universell utforming skal leggja føringar for utforming av gater og byrom i planen, som vist i planskildringa s. 45 kap. 6.4.1.
  - B. For o\_ST1 , o\_ST2, og o\_ST3 samt miljøgata o\_SKV<sup>3</sup>- 3 med tilhøyrande fortau og gang/sykkelveg er det krav om byggjesakshandsaming.
  - C. Situasjonsplan skal følgje byggjesøknaden, og den skal gjere greie for terrengnivå, materialbruk, møblering, overvatnshandtering, plantning, murar, trappar, gjerder, leikeutstyr, uteservering, sykkelparkering, belysning og skilt.

---

#### 2.4 KRAV OM GEOTEKNISK RAPPORT,

Før noko tiltak kan settast i gang i BBB3, BBFK1-3 og SPA1 skal det gjerast undersøkingar av byggegrunn. Det skal utarbeidast ein rapport som skildrar kvalitet av steinsort, plan for sprenging og sikring av fjellvegg, samt målingar av radon, og eventuelle tiltak knytt til desse. Planen skal vera ein del av søknad om rammeløyve, og må verte godkjent av kommunen før noko tiltak kan setjast i gang.

---

#### 2.5 KRAV OM DOKUMENTASJON OM STRAUMTILHØVE

Prosjektering av o\_SK1-2 skal vise korleis det vert kompensert for endring av straumtilhøve, og korleis vurdering av tiltak er gjort. Det skal ikkje gjevast igangsetjingsløyve før dette er dokumentert.

---

#### 2.6 KRAV OM GRUNNUNDERSØKINGAR -FORUREINA MASSAR

Ved søknad om tiltak i KBA 4- 6 skal det gjerast greie for grunnundersøkingar, her under leverast inn rapport om det er forureina massar eller ikkje. Ved terrenginngrep vert det vist til forureingforskrifta § 2 «*oppdydding i forureina grunn ved bygge- og anleggsarbeid*». Tiltaksplan skal godkjennast av kommunen før arbeid kan finne stad.

---

#### 2.7 KRAV OM VA-RAMMEPLAN

Før rammeløyve vert gitt skal det for dei ulike byggeområda skal det utarbeidast ein VA-rammeplan for for kvart einskild område.

Det er krav om felles rammeplan for BKS1 og den må vere godkjent av mynde og dimensjonert for no og framtidige byggetiltak.

Der det er krav om detaljreguleringsplan, jf. § 2.1, skal VA-rammeplanen leggjast ved detaljreguleringsplanen. Kommunen kan setje krav om felles VA-rammeplan for fleire delområde dersom det er naturleg.

Ny bebyggelse skal knyta seg på eksisterande anlegg med mindre dette får uforholdsmessige kostnader i lovens forstand. Det skal gå fram dersom det er behov for pumpehus, og kor dette skal ligge.

VA-rammeplan skal innehalde brannteknisk situasjonsplan med skildring av løysing for førebygging, varsling, sløkking og evakuering, utarbeida av eller i samråd med brannteknisk konsulent.

Planen må godkjennast av Austevoll kommune og Austevoll kraftlag (ev. andre ansvarlege føretak) før tiltak kan setjast i gang.

---

#### 2.8 KRAV OM LJOSSETTNINGSPLAN

Ljossetting langs veg og utenomhusareal skal følgje gjeldande rettleiing materiale, T-1512 Lys på stedet-utendørsbelysning i byer og tettsteder, KMD. Kai skal lyssettast slik at overgang mellom land og sjø vert godt opplyst. Ljossetting i utbyggingsområde skal vere gjennomført før ferdigattest for veg og infrastruktur vert gjeve.

## § 3 REKKJEFØLJEFØRESEGN

### 3.1 GENERELT

#### 3.1.1 LEIKEAREAL

Felles leikeareal og leikeplassar(sandleikeplass og nærleikeplass) tilhøyrande det aktuelle felt, jf. § 5.2 (BFS),5.3 (BKS), 5.4.(BBB) , 5.5 (BS), 5.15 (KBA1), 5.17 (KBA 4 og 5), 5.18( KBA<sup>4</sup>- 8) , 5.19( BBFK1-3) og 5.21 skal vere opparbeida før det kan gjevast bruksløyve til tilhøyrande bustader jf. § 5.13 Leikeplass.

#### 3.1.2 VEG

Samleveg, felles og privat veg fram til det aktuelle byggjeområdet frå offentleg veg skal vere innmålt med ferdigattest, vere opparbeid, asfaltert og sikra før det kan gjevast bruksløyve i byggjeområdet.

#### 3.1.3 STØY

Tiltak for å sikre mot biltrafikkstøy, jf. §1.4, skal vere gjennomført før det kan gjevast bruksløyve for støyømfintlege tiltak innanfor planområdet (bustader, skule, barnehage, omsorgsbustader, institusjonar).

3.1.4 Utenomhusareal, leikeareal, fortau, veg og gang- sykkelstiar skal vere opparbeida før ferdigattest vert gjeve jf. med §2.1 og §2.2

#### 3.1.5 RUNDKØYRING O\_SKV3

Rekkefølgjekrav om etablering av rundkøyring o\_SKV3 bli vurdert i den enkelte detaljreguleringsplanen i planområda.

### 3.2 SÆRSKILT FOR DEI EINSKILDE OMRÅDA

#### 3.2.1

Før det kan gjevast bruksløyve eller midlertidig bruksløyve til nye byggjetiltak i hht plan- og bygningslova § 20-1 skal følgjande tiltak vera opparbeidd og vere fysisk opparbeid før brukstillatelse, sjå følgjande tabell.

Tiltak etter pbl. § 20-4 er unnateke rekkefølgjekrava. I områda BFS, BKS, BBB og BS er følgjande tiltak unnateke rekkefølgjekrava:

- mindre endringar på eksisterande bygg som t.d. fasade, kledning, tak og takvinkel.
- tiltak som er påbygg og terrasse (påbygg har ein eller fleire veggjar i lag med hovudbygget)
- tiltak som er tilbygg t.d. bod, garasje, sommarhus/vinterhage, badstue, stabbur, sykkelkur, paviljong og terrasse.

- nybygg som ikkje inneheld nye bueiningar og som ikkje overstig 50m2 .

## Teikneforklaring:

BS= sentrumsformål  
 BI= industri  
 BFS= bustader- frittliggende- småhus  
 BKS= bustader -konsentret-småhus  
 BBB= bustad blokker  
 BBFK= bustad/forretning/kontor  
 BBK= bustad/kontor  
 KBA= bustad/forretning/kontor/tenesteyting  
 BUN= utehus/naust/badehus  
 BOF= offentleg eller privat tentsteyting  
 GT= turveg  
 GN = natur-gønnstruktur GB=  
 badeområde

o\_SKV= offentleg veg SKV3 og SKV16  
 = rundkøyring

BRE= renovasjonsanlegg  
 SPA= parkering  
 SHA= kai  
 SBS=  
 småbåtanle  
 gg o\_SF=  
 offentleg  
 fortau  
 f\_SKV= køyreveg  
 SV= veg  
 SK= kai  
 f\_SF= felles eller privat fortau  
 SGS= gang og sykkelveg  
 SGG= gangveg  
 ST=torg  
 SKT= kollektivterminal

Nr	Område rekkefølge- kravet er knytt til	Tiltak som skal oppfylle rekkefølgekravet
1.	BS6, BS7, BS8a	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV2 med tilhøyrande fortau o_SF</li> <li>o_SGS 2 -3</li> <li>Kryss o_SKV2 og o_SKV4</li> <li>Torg o_ST1 og o_ST2, inkludert o_SGS2. o_SGS2 må tilpassast i høgde slik at den kan koplast på framtidig undergong (o_SGS3)</li> </ul>
2.	BS1a, BS1b, BS2, BS3, BS4a, BS4b, BS4c, BS9, KBA1 og SKV8	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV1 med tilhøyrande fortau o_SF og gang og sykkelveg o_SGS11 og o_SGS2-3</li> <li>Torg o_ST3</li> <li>O_SKV8</li> </ul>
3.	BAA1, BS4b, SHA og KBA2	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV12 og o_SKV13 med tilhøyrande fortau, o_SF</li> </ul>
4	BS4a, b og c	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SGS4</li> </ul>
5.	BS1a	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SGG12</li> </ul>

6.	BI1, BI2	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV7 og o_SKV9 med tilhørende fortau, o_SF</li> <li>o_SKV1 og o_SKV8 med tilhørende fortau, o_SF</li> <li>o_SGS3</li> <li>o_SGS 1, o_SGS10 og o_SGS11</li> </ul>
7.	BKS1A, BKS1AB, BKS1AC, BKS1D	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV1 med tilhørende fortau, o_SF</li> <li>o_SGS 3, o_SGS2, o_SGS11 og o_SGS12</li> <li>f_GT1 og Turveg gjennom omsynssone H410</li> <li>o_SKV7 med tilhørende fortau, o_SF</li> <li>Utbyggingsrekkefølge og regulering av utkøyring til fylkesveg skal vere sikra i detaljreguleringsplanarbeidet til BKS1 A, B og C.</li> </ul>
8.	BS7 og BBB1	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV4 med tilhørende fortau o_SF</li> </ul>
9.	BKS8, BS 10, KBA1-8, BBK1, BBB2, BKS11 a og b, BKS12. Kravet gjeld og BBB1 og BS8 dersom dei aktuelle områda som skal byggjast ut har åtkomst via SKV5.	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV 5 med tilhørende fortau o_SF</li> <li>o_SKV16</li> <li>o_SGS 8</li> </ul>
10.	BKS2-9 og KBA8	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV 17 med tilhørende fortau, o_SF.</li> <li>o_SGS6</li> </ul>
11	BBK1, BBB2, BS10, BKS11a og b, BKS12 og KBA 8 og 9. Kravet gjeld også BBB1 og BS8 dersom dei aktuelle områda som skal byggjast ut har	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV5 med tilhørende fortau, o_SF.</li> <li>f_SGS4</li> </ul>

12	åtkomst via SKV5. Nye bustader i BS9, BKS1, BBK1, BBB2, BKS11a og b, BKS12, BKS 15 og BS10	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SGS7</li> </ul>
13	BBB3, BBFK1-3, KBA9 og f_SPA1	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV13 med tilhørende fortau, o_SF</li> <li>Sikring av skjeringar / skrentar innanfor f_G1-4</li> <li>Sikring for å hindre utrasing av bånleggingssone kulturminne H730_2</li> <li>Vassboren varme skal vere knytt til sjøanlegg/ spillvarmeanlegg □ Tilhørende fortau o_SF, til o_SKV8 .</li> </ul>
14	BBB3, BBFK1-3 og SPA1	<ul style="list-style-type: none"> <li>f_SPA1, f_BRE1, o_SK1-2, f_SK3, o_GB1 og f_SKV29 med tilliggjande sideareal.</li> <li>Eit mindre leikeareal på kai f_SK3, mellom BBB3 og BBFK1</li> <li>O_GB1-3 og o_VB</li> <li>Og som i gjeldande reguleringsplan o_SGS1</li> </ul>
15	BBFK2 og BBFK3	f_SPA1, F_BRE2, o_SK1-2, f_SK3 -4, o_GB1-2, <ul style="list-style-type: none"> <li>f_SKV29 -30 med tilliggjande sideareal og f_BLK11</li> </ul>
16	BFS 3-18, BOP5, BBB4 og BBB5 BKS14- 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>o_SKV 21 med tilhørende fortau, o_SF og adkomstvegar (o_SKV23-28)</li> </ul>
16	BUN 1, 2 og 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>f_GT</li> <li>parkeringsplass vest for BFS9</li> </ul>

17	KBA 8 og BKS 19	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veg med fortau frå o_SKV17 gjennom KBA8 til o_SKV18.</li> <li>• Fortau tilhøyrande o_SKV18</li> <li>• Bom er etablert på o_SKV17 slik det ligger i plankartet</li> </ul>
18	Rundkøyring SKV16 og kollektivterminal SKT	<p>Utkøyring frå Storebøportalen i nord kan skje før rundkøyring SKV_16 er etablert, dersom:</p> <p>Kollektivterminal er opparbeida med snumoglegheit i begge retningar og veg frå KBA7, samt o_SGS 18 og 19, og o_SF fram til SKV_16 er opparbeida.</p> <p>Vegtekniske teikningar for mellombels utkøyring for kryssområdet, som omfattar Fv. 546, skal vere godkjend av vegstyresmakta for fylkesveg før kommunen gir løyve til tiltak.</p>

Vilkåret "sikra gjennomført" er oppfylt for det spesifikke byggjeområdet dersom tiltakshavar/ grunneigar har inngått forpliktande avtale enten med Austevoll kommune eller Statens vegvesen/ Hordaland fylkeskommune om gjennomføring av tiltaket og oppfylt sineplikter til gjennomføring av krava etter avtalen.

### 3.2.2 ANNA

- Før sprengingsarbeid i BBB3, BBFK1-3 og SPA1 skal Austevoll Laksepakkeri bli varsla.

## § 4 EIGARFORM

### 4.1 OFFENTLEGE AREALFORMÅL

Følgande areal skal vere offentlege

- Køyrevegane o\_SKV1 – o\_SKV18
- Fortau o\_SF
- Gang/ sykkelveg o\_SGS og o\_SGS2-8, o\_SGS10-13, o\_SGS16 og o\_SGS18-20
- Gangveg/ gangareal o\_SGG og o\_SGG 7-11
- Torg o\_ST1- o\_ST3
- Parkering o\_SPA2 og SPA 4
- Energianlegg o\_BRE
- Offentleg tenesteyting o\_BOP1 og o\_BOP2
- Nærmiljøanlegg o\_BNA
- Park/ idrett o\_GAA
- Park o\_GP1
- Grønstruktur o\_G1
- Naturområde – grønstruktur o\_GN1
- Badeplass/-område o\_GB1- o\_GB3
- o\_LF1-2
- o\_SK1-SK2 og o\_SK5-SK6
- o\_VFV
- o\_VB
- o\_SHA
- o\_GF
- o\_SKT

### 4.2 FELLES AREALFORMÅL

Følgande areal skal vere felles for dei oppgitte eigedomar:

- f\_SKV er felles for alle eigedomar som har sin åtkomst via den aktuelle vegen.
- f\_SGG1 og f\_SGG3-6 er felles for BFS 3-17, BKS 13-14 og BBB4
- f\_BLK1 er felles for BKS2- BKS7
- f\_BLK2 er felles for BKS11 a og b, BKS12 og BBK1
- f\_BLK3 er felles for BFS1a-BSF1f
- f\_BLK4-10 er felles for BFS 3-17, BKS 13-14 og BBB4
- f\_BLK11 er felles for BBB3 og BBFK1-3
- f\_BLK12-13 er felles for BKS9
- BLK14 er felles for KBA4-6
- BLK15 er felles for BBB1, BB2, KBA3, BS7 og BS8
- f\_GT1 er felles for BKS1
- f\_GT2 er felles for BFS1a-f
- f\_BE og f\_BRE 1-2 er felles for BBB3 og BBFK1-3 □ f\_BSB 1 er felles for BBB3 og BFKB1-3.
- f\_SK 3-4

## § 5 OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG ( PLB§12-<sup>5</sup>, 2.LEDD NR.1)

### 5.1 FELLES

#### 5.1.1 ESTETIKK

1. Alle byggeområda skal verte bygd med høg arkitektonisk kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering, jf. §1.1.
2. Utforming, plassering og kvalitet av skilt og reklameinnretningar skal, i tillegg til å gi naudsynt informasjon, være i samsvar med arkitektur og omgjevnadar, og ha ein formålstenestleg plassering.
3. Plassering av skilt skal ta omsyn til omgjevnaden og bli samordna innanfor kvart byggeområde.
4. Kvar skilting er eit tiltak og skal bli søkt inn til kommunen.
5. Takoppbygg for tekniske installasjonar, jf. 5.1.2, skal integrerast i byggevolumet på ein arkitektonisk god måte.
6. Støyskjerming skal ha god estetisk kvalitet.
7. Korleis krava til estetikk er ivareteke skal verte synt i situasjonsplan og fasadeoppriss og skal bli søkt inn i byggjeløyve, jf. 2.2
8. Utforming av uterom skal ha høg estetisk form og universell utforming og tilkomst i tillegg til å ha gjennomarbeida detaljering av vegetasjon, møteplassar, kaiområde mv. Situasjonsplan for uteområda skal bli godkjent av kommunen i byggesak.
9. Ein ljossetting av uteområde og byggeområdet skal følgje med byggesøknad i tillegg til ein gjennomføringsplan.

#### 5.1.2 TAKOPPBYGG

I områda for BBFK og KBA kan det tillatast mindre takoppbygg på inntil 10 % av taket, for tekniske funksjonar som ventilasjon og heishus på inntil 4 meter over maksimal byggjehøgde angitt for kvart einiskild delområde.

#### 5.1.3 BYGGJEGRENSER

Byggjegransene som er vist på plankartet skal bli følgd. Der det ikkje er vist byggjegranser følgjer byggjegransene føremålsgransene .

Unntak gjeld:

- A. Mot leikeplass (BLK), alle grønstrukturområda (G, GN, GT, GF, GB, GP, GAA) og alle LNFområde (LL og LF) samt mot gangvegane f\_SGG3-7, o\_SGG10-11, og gang/ sykkelvegane o\_SGG5, o\_SGS7 og f\_SGS9 der byggjegransa ligg 2 m frå føremålsgransene.
- B. I områda BKS1-12 der byggjegrans mot naboar skal følgje reglane i pbl § 29-4 og byggjegrans mot veg er 2 m.
- C. I område BS6 der byggjegrans mot tilgrensande byggeområde i aust skal følgje reglane i pbl § 29-4.
- D. Byggjegrans mot sjø er lik formålsgransa dersom ikkje anna er vist på plankartet.
- E. Byggjegrans mot FV 546 og FV 5141 er satt i plankart med 3 meter frå fortauskant i delområde KBA6, BOP1, BOP2, BKS8, LF, BS8a, ST1,ST2, BS1a, BS1b, og BS2. KBA1 er byggjegrans på 5m frå vegkant. I KBA 6 er byggjegransa kring kollektivterminalen 2 meter.

#### 5.1.4 BYGGJEHØGDE PGA. HAVNIVÅ

For alle bygningar innanfor planområdet gjeld at byggjehøgda for overkant golv i 1.etasje ikkje skal vere lågare enn 3 m.o.h. (NN 1954). Unntak gjeld for følgjande anlegg, som kan bli lagt lågare dersom dokumentasjon på at byggverk, produkt og konstruksjonar stettar krava mot vanninntregning, stormflo og bølger etter kvar tid gjeldande TEK.

- A. Naust
- B. Parkeringsanlegg

### 5.1.5 PARKERING

Krav til parkering ligg i tabellen nedanfor. Krav til parkering for sykkel og krav til bilparkering for bustad er minimumskrav. Det skal bli lagt til rette for sykkelskur i handelsområda og ved offentlege bygg slik tabellen syner.

Der kravet er oppgitt som eit intervall mellom to tall er lågaste tall minimumskrav og høgaste tall maksimumskrav for talet på plassar. Ved berekning av tal på plassar skal det alltid rundast oppover til næraste plass.

<i>Føremål/ bruk</i>	<i>Grunnlag for berekning</i>	<i>Bil:</i>	<i>Sykkel:</i>
Bustad	Bueining*.	1,5	2
Forretning	1000 m <sup>2</sup> BRA	10-15	6
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	5-15	7
Restaurant, pub, kafè	1000 m <sup>2</sup> BRA	3-6	4
Mosjonslokale, idrettsanlegg	1000 m <sup>2</sup> BRA	8-12	4
Hotell/ overnatting	10 gjesterom	4-8	2
Småbåthamn	10 Båtplassar	4-7	2
Gatekjøkken	Årsverk	1-4	0,3
Sjukeheim	10 senger	3-8	1
Barnehage	10 barn	3-5	1
Skule	10 årsverk	4-8	45
Idrettsanlegg	10 personar	1-4	2
Forsamlingslokale	10 Sitteplasser	3	2

- For BBB3, BBFK1-3 gjeld kravet til bilparkering pr. 100 m<sup>2</sup> bustad. Kravet til sykkelparkering er 1 pr. 100 m<sup>2</sup> bustad i BBB3 og BFKB1-3.

For parkeringskrav for industri, sjå §5.7.3.

I tillegg gjeld:

- A. I BBB, BS, BOP, KBA, BBFK, BBK og BAA-områda gjeld at 15% av parkeringsplassane skal ha moglegheit for opplading av El-bil.
- B. I alle byggeområda med unntak av BFS -områda, BBB3 og BBFK1-3 gjeld at 5% av parkeringsplassane skal vere handikapparkering. For BBB3 og BBFK1-3, sjå § 6.11.
- C. Dersom det skal førast opp bygg som ikkje kan inngå i nokre av kategoriane i tabellen ovanfor, skal parkeringsdekninga vurderast konkret frå sak til sak. Kommunen kan godkjenne at parkering dekkjast gjennom sambruk dersom det kan dokumenterast at dei ulike verksemdene nyttar parkering på ulik tid. Ved sambruk med andre byggeområde i, og utanfor planområdet, krevjast tinglyst erklæring på avtale om sambruk. Sambruk for verksemdar innanfor kvart byggeområde krev ikkje tinglyst erklæring.

### 5.1.6 UTEOPPHALD FOR BUSTADER

Arealkrav for privat og felles uteopphald er oppgitt under kvart føremål, jf. paragrafane nedanfor. Private areal skal dekkjast ved balkong, terrasse eller hage med direkte åtkomst frå den aktuelle bueninga. Felles uteopphaldsareal skal dekkjast på bakkenivå maks 50 meter avstand frå bueninga. Krav som gjeld for felles uteopphaldsareal:

- A. Dei skal ha ein god utforming. Smale striper/ restareal kan ikkje reknast med
- B. Dei skal vere skjerma frå støy, dvs. ha eit støynivå under 55 dBA.
- C. Dei skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.
- D. Areal som er brattare enn 1:3 skal ikkje regnast med.
- E. Fellesareal skal minimum vere 50 m<sup>2</sup>.
- F. Fellesareal skal bli tilrettelagt med minimum 2 leikeapparat.
- G. Fellesareal skal ha universell utforming

### 5.1.7 AVFALL OG RENOVASJON

Renovasjonsløyningar skal tilpassast bustaden og verksemda med tilstrekkeleg rom for handtering av avfall. Avfallshandtering skal følge SIM forskrift om avfallshandtering for hushaldningsavfall og/eller lokal forskrift.

## 5.2 FRITTLIGGJANDE EINEBUSTADER

### BFS - OMRÅDA (ALLE)

- A. Områda skal nyttast til frittliggjande einebustader, tomannsbustader.
- B. Maksimalt % bygd areal (BYA) er 25%, maksimal byggehøgde er 6 meter til gesims, 8 m til møne. For BF1 a-f er det egne føresegner om utnyttingsgrad og byggehøgde, sjå 5.2.2

### BFS1 A-F (KNIVHAUGANE NORD)

Området skal nyttast til einebustader og tomannsbustader.

- a. Maksimal utnyttingsgrad og maksimale byggehøgder er som følgjer:
  - i. Område 1e og gnr/bnr. 43/ 330 i 1f: Maks BYA 20%
  - ii. Område 1a, 1b og 1d og gnr/bnr 43/ 251 i 1f: Maks BYA 15%
  - iii. Område 1 c: Maks BYA 22%

- b. Maksimale byggjehøgder er som følger:
  - i. Område 1a og 1 c: Maks mønehøgde 9,4 m, maks gesimshøgda 8 m.
- c. Bygningane kan oppførast i 3 etasjar.
- d. Resterande område: Maks mønehøgde 9 m, maksimal gesimshøgda 8 m.
- e. Bygningane kan oppførast i 2 etasjar. Gnr. 43/22 i 1b og gnr. 43/ 251 i 1f kan ikkje ha kjellar. Dei resterande kan ha nedsenka kjellar i tillegg til dei 2 etasjane.

5.2.1 I BFS 3 kan det bli etablert ein sti til frå f\_SKV 33 til fortau o\_SF på o\_SKV1, som gir åtkomst frå byggeområdet.

### 5.3 KONSENTRERT BUSTADBYGGING (BKS)

Innanfor områda skal det etablerast bustader i tråd med føresegna i dette kapitelet, eller som frittliggande bustadar etter § 5. 2.

#### 5.3.1 FELLES

Områda skal bli nytta til samanbygde bustadhus (rekkehus, kjedehus, andre småhus) med inntil tre målbare plan (etasjar), med horisontal eller vertikal inndeling.

- A. Ein bygningskropp skal maksimalt innehalde 5 bueiningar. Det vert tillate både horisontal og vertikal inndeling.
- B. Maksimalt % bygd areal (BYA) er 40%, maksimal byggjehøgde er 6 meter til gesims, 8 m til møne. Det er krav om saltak.
- C. Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygg, slik at eksisterande bygg får minst mogleg tap av solhøve og utsikt mot sjø.
- D. Det skal sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueining der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6. I BKS9 og BKS13 er det ikkje krav om felles uteopphaldsareal (dette er sikra i områdereguleringsplanen).
- E. I BKS 1, BKS8 og BKS10 gjeld at det i tillegg til kravet i kulepunktet ovanfor skal sikrast ein felles nærleikeplass på minst 500 m<sup>2</sup> som skal ligge sentralt i området med maksimal avstand på 200 m frå kvar av bueiningane i det aktuelle byggeområdet. Dersom det i detaljreguleringsplan for BKS1 vert lagt opp til meir enn 100 bueiningar totalt innanfor BKS1 er det krav om to leikeplassar på minimum 500 m<sup>2</sup> kvar. Nærleikeplassane skal ha følgjande kvalitetar:
  - F. Trafikksikker tilkomst frå bueiningane
  - G. Dei skal ha ein god utforming. Smale striper/ restareal kan ikkje reknast med.
  - H. Dei skal vere skjerma frå støy, dvs. ha eit støynivå under 55 dBA.
  - I. Dei skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.
  - J. Areal som er brattare enn 1:3 skal ikkje regnast med.
  - K. Dei skal utstyrast med minst 3 leikeapparat.
  - L. Minst 50% av arealet skal ha universell utforming.

#### 5.3.2 BKS1

- A. I BKS1 er det krav om at det i detaljreguleringsplan skal setjast av areal til barnehage, minimum 4 daa. Det skal, i samband med handsaming av detaljreguleringsplanen, vert dokumentert at utearealet til barnehagen får følgjande kvalitetar:
  - B. Det skal ha ein god utforming.
  - C. Det skal vere universelt utforma
  - D. Det skal vere skjerma frå støy, dvs. ha eit støynivå under 55 dBA.
  - E. Det skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.

---

## ANNA

- F. Åtkomst til BKS1 frå offentlig vegsystem må avklårast i detaljregulerområdet.
- G. Landbruksareal som vert nytta til slått og beite skal kun utbyggjast dersom det er naudsynt.
- H. I BKS 1 ligg 3 freda kulturminne. Desse skal bli vidareført i detaljreguleringsplan jf.§ 10.3 og 10.4. Kulturminne ID 241011 har Riksantikvaren fatta vedtak om frigiving med villkår satt i føresegn § 11.
- I. Edellauskog og store gamle tre skal takast vare på. Dette skal dokumenterast i detaljreguleringsplan for området.

### 5.3.3 O\_SKV 17

O\_SKV17 skal stenges for gjennomkøyring av motorisert køyretøy, bil og motorsykkel mv ved å etablere bom slik det ligger i plankartet. Gående og syklande kan ferdast på vegen og nytta vegen som snarveg.

---

### 5.3.4 BKS 15, BKS 18 OG BKS19

#### BKS 15

I området er formål å bygge småblokker med 3 etg eller bygg med fleire samanbygde bustadhus/ rekkehus sjå §5.3.1 .

Bygga kan byggast med saltak eller med flat tak. Bygga skal ta omsyn til terrengets topografi og landskapskvalitetar.

Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygg, slik at eksisterande bygg får minst mogleg tap av utsikt mot sjø og tap solforhold.

Ved byggetiltak skal det bli gjort ein vurdering av kotehøgde til grunnsåla for å ta omsyn til eksisterande bygg.

Mønehøgd er satt til kotehøgd 24

Maksimal % bygd areal (BYA) er 50%.

---

#### BKS 18

I BKS 18 er det krav om detaljreguleringsplan.

I området er formål å bygge bygg med fleire samanbygde bustadhus/ rekkehus sjå §5.3.1 .

Bygga kan byggast med saltak eller med flat tak. Bygga skal ta omsyn til terrengets topografi og landskapskvalitetar.

Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygg, slik at eksisterande bygg får minst mogleg tap av utsikt mot sjø og tap solforhold.

Mønehøgd er satt til kotehøgd 28

Maksimal % bygd areal (BYA) er 50%.

---

#### BKS 19

I området er formål å bygge bygg med fleire samanbygde bustadhus/ rekkehus sjå §5.3.1 .

Bygga kan byggast med saltak eller med flat tak. Bygga skal ta omsyn til terrengets topografi og landskapskvalitetar. Bygga skal byggast ned i terrenget og omkringliggande trær skal takast vare på om ei buffersone mot gravplassen.

Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til eksisterande bygg, slik at eksisterande bygg får minst mogleg tap av utsikt mot sjø og tap solforhold.

Ved byggetiltak skal det bli gjort ein vurdering av kotehøgde til grunnsåla for å ta omsyn til eksisterande bygg.

Mønehøgde er satt til kotehøgde 44

Maksimal % bygd areal (BYA) er 50%

### 5.2.3 FOR OMRÅDA

- BKS 2- 8
- BKS 11 a og b
- BKS 12, 13, 14,15 og 19

vert det ikkje satt krav om detaljreguleringsplan. Dei er pålagt å følge dokumentasjonskrav ved søknad om byggeløyve, sjå § 2.2.

### 5.4.1 BLOKKBUSTADER (BBB)

Felles:

Oppføring av nye bygg skal ta omsyn til eksisterende bygg, slik at eksisterende bygg får minst mogleg tap av utsikt mot sjø og tap solforhold.

Innanfor områda skal det etablerast bustader i tråd med føresegna i §5.4 blokker. Det kan også bli etablert §5.3 konsentrerte bustader, eller som frittliggande bustadar etter § 5. 2.

#### 5.4.1 BBB1- BBB2

Områda skal verte nytta til bustader i blokk.

- A. Blokkene skal ha 3 etj.
- B. Områda skal opparbeidast med bystruktur med gater/ gangveggar, plassar og grøntareal med kvalitet. I områda skal bustadblokkene i størst mogeleg grad leggjast med fasade parallelt ut mot o\_SKV5 for å skape ein gatestruktur langs o\_KV5.
- C. Utsjånaden på blokkene skal delast opp med variert utforming. God terreng messig og estetisk tilpassing er en føresetnad og kommunen kan avvise prosjekt som ikkje stettar dette kravet.
- D. Maksimal % bygd areal (BYA) er 50%. Maksimal byggjehøgde er 10 meter frå gjennomsnittleg terreng rundt kvar bygningsdel.
- E. Det skal sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueining der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6.

#### 5.4.2 BBB3

Området skal bli nytta til bustader i blokk med 12 bustadeiningar.

- A. Maksimal gesimshøgda er 21 meter frå gjennomsnittleg terreng. Gesimshøgda skal bli rekna ut ifrå planeringshøgde ca. + 3 moh.
- B. Maksimal utnyttingsgrad er BRA 2630 m<sup>2</sup>
- C. Bygg skal skjule skjering i bakkant av bygg. Utforming og estetikk til bygnadene skal ta omsyn til å dempe fjernverknad.

- D. Alle bustadeiningar skal ha minimum 10 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal. Kaiareal o\_SK1-2, f\_SK3-4, badeområde (o\_GB1-3), f\_G1-4, o\_GN1, o\_LF1-2 reknast som uteopphaldsareal for bustadeiningane. Desse areala skal også vere til ålmenn nytte og bruken av områda skal ikkje vere privatpraktiserande ved at bustadeiningane hindrar ålment bruk og ferdsel av områda. Områda skal vere offentlege og fellesareal slik det ligg føre i plankartet. For BBB3 og BFKB1 skal det i tillegg vere opparbeida eit mindre leikeareal på kai f\_SK3, mellom BBB1 og BFKB1

---

#### 5.4.3 BBB4

Området kan nyttast til bustader i blokk.

- A. Maksimal tillat utnytting er BYA = 35%  
 B. Det kan byggjast 2. etg + kjellar som frittstående bygg eller maks 4. etg i terrassert form.

---

#### 5.4.4 BBB5

Området skal bli nytta til bustader i blokk.

- A. Maksimal tillat utnytting er BYA =35%  
 B. Det kan maksimalt etablerast 4 blokker med 12 bustadeiningar i kvar blokk.  
 C. Blokkene skal ha 3 etasjar og der byggesålen skal ligge på kote 17.  
 D. Maksimal gesimshøgda er kote 25 meter. Gesimshøgda skal reknast frå planeringshøgde ca. + 3 moh.  
 E. Bygg skal skjule skjering i bakkant av bygg. Utforming og estetikk til bygnadene skal ta omsyn til å dempe fjernverknad. Bygga skal ta omsyn til naboskapet, soltilhøve og sjøutsikt for naboane.  
 F. Det skal sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueinging der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6.

## 5.5 SENTRUMSFØREMÅL (BS)

---

### 5.5.1 GENERELT

- A. Området skal bli nytta til desse føremål: hotell, utleigeverksemd, bustadseiningar, kontor, handel, bevertning, offentleg og privat tenesteyting, kulturhus, forsamlingshus og parkering. Område BS9 kan nyttast til parkeringshus.
- B. Bygg i området BS1b, BS1a, BS2 og BS3, BS4 og BS5 skal ha ein arkitektonisk utforming som syner kulturhistoriske kvalitetar og element frå området.
- C. 1.etasje skal være retta ut mot publikum og o\_SKV2, o\_SKV9, o\_SKV10 med tilhøyrande fortau samt mot o\_ST3 og o\_SKF. Det er ikkje tillate med bustad i fasade ut mot desse gatene/ plassane. Unntak frå kravet om publikumsretta verksemd gjeld for BS9 dersom det her blir parkeringshus. D. Byggjegrensa ligg i føremålgrensa.
- E. Fasade må leggjast i føremålgrensa ut mot o\_ST3 og fortau og gang/ sykkelveg langs o\_SKV2, o\_SKV9 og o\_SKV10. Der det ikkje er fortau eller gang/ sykkelveg langs desse vegane, og mot o\_SKF, skal fasaden bli lagt maksimalt 2 m frå føremålgrensa langs vegen. Bygg mot gater, torg og vegar skal stå fram med variert arkitektonisk uttrykk, bymessig mangfald og oppdeling. Nye bygg skal ha høg arkitektonisk kvalitet tilpassa ein bymessig struktur. Parkeringsanlegg skal ikkje ha fasade mot offentleg veg eller gate.
- F. Dersom det skal etablerast bustader i området skal det sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 15 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueining der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6. I tillegg gjeld at det innanfor BS6 skal sikrast ein felles nærleikeplass på minst 500 m<sup>2</sup>. Nærleikeplassen skal ha følgjande kvalitetar:
  - 1. Den skal ligge sentralt i området med maksimal avstand på 200 m frå bueiningane
  - 2. Den skal ha trafiksikker tilkomst frå bueiningane
  - 3. Den skal ein god utforming. Smale striper/ restareal kan ikkje reknast med
  - 4. Den skal vere skjerma frå støy, dvs. ha eit støynivå under 55 dBA.
  - 5. Den skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.
  - 6. Areal som er brattare enn 1:3 skal ikkje regnast med.
  - 7. Den skal utstyrast med minst 3 leikeapparat.
  - 8. Minst 50% av arealet skal ha universell utforming.
- G. Bustadseinger skal bli etablert frå 2. høgda

---

### 5.5.2 BS1 A OG B, BS2, BS3

- A. Maksimal utnytting for BS1a og BS1b er 70% BYA. Overflateparkering skal ikkje medreknast i BYA.
- B. BS1 a, BS1b, BS2 og BS3 skal bevare eksisterande bygg og nye bygg skal innordne seg eksisterande utforming, byggestil og fargeval.
- C. Maksimal utnytting for BS2 er 100% BYA. Overflateparkering skal ikkje medreknast i BYA. Bygg i BS2 skal vere 1. etasje høgt, maks 4 meter høgde frå planert byggjeflate. Bygget skal ha flatt tak.
- D. Maksimal gesimshøgda er 8 m, maksimal mønehøgde er 10 m.
- E. Maksimal utnytting for BS3 er 50% og arealet som det skal byggast på skal ligge nærmast nabobygget/ kontorbygget KBA1. Resterande areal skal ha utforming på bygg som ikkje vil hindre sikteline frå Prestegarden BS1b. Utenomhusareal skal vere utan parkering.
- F. Bygg skal ha saltak.
- G. I BS3 kan det etablerast reinseanlegg og anna viktig samfunnsinfrastruktur. Desse tiltaka skal ha prioritert framfor andre byggetiltak.

---

### 5.5.3 BS4 A, B OG C

- A. Maksimal utnytting for BS4 a og BS4 b er 100% BYA. Overflateparkering skal ikkje medreknast i BYA. B. BS4a: Maksimal gesimshøgda er 8 m, maksimal mønehøgde er 10 m
- C. BS4b: Maksimal byggehøgde er kote 14.

- D. BS4c: Maksimal utnytting er 70% BYA. Overflateparkering skal ikkje medrekna i BYA. Maksimal gesimshøgda er kote 13. Bygget skal ha ei utforming som er tilpassa terrenget og byggets utforming skal ta i seg element frå kyrkjegarden og kyrkja si utforming og arkitektur.
- E. Det skal opparbeidast ei buffersone med grøntareal mellom bygg og gravplass.
- F. Steingarden skal oppretthaldast så mykje som mogleg.
- G. BS 4 C kan fram til det vert søkt inn tiltak bli nytta som parkeringsareal.
- H. Det kan bli etablert ei trapp på nordsida av Austevollbadet, som ein snarveg mellom hamna og skuleområdet.

#### 5.5.4 BS5

- A. Maksimal utnytting er 70% BYA. Overflateparkering skal ikkje medrekna i BYA. Ny bygningsmasse skal vere oppdelt, det kan ikkje etablerast enkeltbygg med større grunnflate enn 200 m<sup>2</sup> BYA. Minimum to av sjøbodane/nausta skal bevarast som i dag (2017) og inkluderast på ein synleg måte i den nye bygningsmassen.
- B. For nybygg er maksimal gesimshøgda er 8 m, maksimal mønehøgde 10 m.
- C. Bygg skal ha saltak.

#### 5.5.5 BS6, BS7, BS8

- A. Maksimal utnytting for BS6 og BS7 er 70 % BYA. Overflateparkering skal ikkje medrekna i BYA.
- B. Maksimal byggehøgde er 11 m
- C. Det skal, gjennom detaljreguleringsplan, sikrast gangveg i BS6 frå o\_SGG10 til gang/ sykkelveg langs o\_SKV2
- D. Det tillatast maksimalt tre tilkomstane til BS6 frå o\_SKV2. Desse skal avklårast i detaljreguleringsplan. Det skal, av omsyn til miljøgata, og arbeide for å leggje tilkomstane så langt sør og/ eller nord som mogeleg.
- E. Maksimal utnytting for BS8 er 100% BYA inkludert parkering.
- F. BS8a kan nyttast til park og grøntområde.

#### 5.5.6 BS9

- A. Maksimal utnytting for BS9 er 100% BYA.
- B. Maksimal gesimshøgda er 8 m, maksimal mønehøgde er 10 m

#### 5.5.7 BS10

- A. Maksimal utnytting for BS 10 er 70 % BYA.
- B. Maksimal gesimshøgda er 9, Maksimal mønehøgde er 11 m
- C. Områda skal opparbeidast med bystruktur med gater/ gangvegar, plassar og grøntareal med kvalitet. I område skal byggja i størst mogeleg grad leggast med fasade parallelt ut mot o\_SKV2

### 5.6 TENESTEYTING (BOP)

### 5.6.1 BOP 1

Området skal bli nytta opplæring, undervisning og forsamlingslokale.

- A. Maksimal utnyttingsgrad er 4000 m<sup>2</sup> BYA. Overflateparkering skal ikkje medrekna i BYA.
- B. Maksimal gesimshøgda er kote 34,5. Maksimal mønehøgde er kote 37,5. Unntak gjeld for bygg med fasade mot o\_SKV1 og o\_SKV2 der maksimal byggehøgde er kote 39 og det ikkje er krav til maksimal gesimshøgda.

### 5.6.2 BOP 2

Området skal bli nytta til kyrkje/ annan religionsutøving, inkludert gravplass.

- A. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er som i dag (2016). Det tillatast ikkje meir utbygging på området.

### 5.6.3 BOP 3

Området skal bli nytta til forsamlingslokale og museum.

Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er som i dag (2016). Det tillatast ikkje meir utbygging på området.

### 5.6.4 BOP 4

Området skal bli nytta til institusjon, administrasjon, undervisning, barnehage, forsamlingslokale.

- A. Maksimal BRA er 40 %. Overflateparkering skal ikkje medrekna i BRA.
- B. Maksimal gesimshøgda er kote 40, maksimal mønehøgde er kote 43
- C. Byggegrense er formålsgrense, med unntak mot av området som vender ut mot kommunal veg O\_SKV18. Her er byggegrensa 2 meter.

### 5.6.5 BOP 5

Området skal bli nytta til barnehage.

- A. Maksimal utnyttingsgrad og byggjehøgde er som i dag.

## 5.7 INDUSTRI (BI)

Området skal bli nytta til industri og verksemd som faller innanfor formålet.

- A. I områda for industri, BI1 og BI2, kan det oppførast anlegg for fiskepakkeri med tilhøyrande naudsynt infrastrukturareal som kai, veg og parkering. B. Område BI3 kan nyttast som fjellhall for industriverksemd.
- C. Dersom området skal nyttast til andre typar industri skal verksemdene sin art, utforming og plassering i kvart tilfelle godkjennast av kommunen. Kommunen kan forby verksemd som, etter kommunen sitt skjønn, er sjenerande for naboar eller til ulempe for den offentlege ferdsel. Det kan ikkje tillatast anlegg som ved lukt, røyk, støy eller anna forureinande utslepp vil verke meir sjenerande for nærliggande bustader enn slik det er per 2016. Verksemdar som vil medføre særlege ulemper kan verte vist til andre industriområde.

- D. I området kan det ikkje oppførast bustader. Kommunen kan gjere unntak for vaktmeisterbustad, forlegning og liknande.
- E. Ubygd areal kan nyttast til ute lagring. Ute lagring skal i størst mogleg grad skjermast mot innsyn/ fjernverknad.

---

#### 5.7.1 UTNYTTINGSGRAD OG BYGGJEHØGDER

- A. Maksimal BYA for BI1 er 80%, maksimal BYA for BI2 er 60%.
- B. Maksimal mønehøgde for BI1 er 15 meter. Maksimal mønehøgde for BI2 er 9 meter.

---

#### 5.7.2 PARKERING

Talet på parkeringsplassar skal dekke verksemdene sitt behov. All parkering skal skje innanfor areal regulert til industriføremål. Parkeringsplass med direkte tilkomst frå veg skal vere tilgjengeleg for parkering for andre på kveldstid og i helgar. Alle køyreveggar skal ha fast dekkje. Det er høve til å etablere parkeringsanlegg innanfor BS9 som tilhøyrande parkering for industri.

---

#### 5.7.3 INNGJERDING

Inngjerding av tomtene høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

---

#### 5.7.4 INTERNT KØYREVEG OVER BI1

Det skal til ein kvar tid vere tilgjengeleg ein intern køyreveg over BI1 som skal gje tilkomst til områda FB08-010 i reguleringsplan 20040006, samt til BI2 dersom dette området ikkje inngår i verksemd for BI1. Vegen kan eventuelt relokiserast etter avklaring med Austevoll kommune.

---

#### 5.7.5 UTFYLLING I SJØ

Ved utfylling av masse i sjø pliktar ein å fylgje forureiningsforskrifta/ Fylkesmannen sin godkjente plan for tiltaket.

### 5.8 ENERGIANLEGG (BE)

Arealet skal nyttast til oppføring av trafokiosk.

### 5.9 RENOVASJONSANLEGG (BRE)

Arealet skal nyttast til renovasjonsanlegg.

Utforming av anlegget skal følge SIM forskrift for avfallshandtering.

### 5.10 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG (BSB)

Det kan innanfor arealet oppførast 2 flytebrygger med båtplassar for bustader i tettstaden Storebø, samt gjesteplassar. Det kan bli etablert maks 30 båtplassar. Ved etablering skal det for kvar 15 privat båtplass bli etablert ein(1) gjestebåtplass. Plassering, utforming og storleik skal synast i ein situasjonsplan og godkjennast i byggesak.

Det skal ikkje vere kommersiell drift av småbåtanlegget. Ved søknad om etablering av småbåtanlegg og bølgebrytar skal førtøyingsplan vere godkjent av Kystverket.

#### 5.11 UTHUS/ NAUST/ BADEHUS (BUN)

Nausta skal bli nytta til bruk og aktivitet som naturleg fell innanfor friluftsliv og fritidsfiske knytt til sjø.

- Krav om detaljreguleringsplan for delområde BUN1 og delområde BUN 2.
- Området skal bli nytta til naust og småbåthamn for bustadane i tettstaden Storebø.
- Det er ikkje høve til å frådele eigeidommar i fellesnausta som vert etablerte.
- Fellesnausta skal bli etablere gjennom eit lag/organisasjon. Denne organisasjonen skal i varetta interesse for fellesnaustet.

Etablert organisasjon for fellesnaust skal ha som formål å ivareta medlemmenes interesse for bygget og aktivitet knytt friske og sjøliv. Laget skal tilrettelegge areal for naust, kai, småbåtanlegg og sikker og god åtkomst til sjøen. Laget skal også ha som formål å utvikle og ivareta et godt sosialt miljø og drift av fellesnaustet som er av interesse for dei som har kjøpt seg inn i fellesnaustet. Det skal utarbeidast vedtekter for drift og vedlikehald av området og fellesnausta

#### FELLES

- A. Fellesnaust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre ferdsle i strandsona.
- B. Sti skal bli etablert bak bygg eller forkant av bygg til ålment ferdsel.
- C. Mellom fellesnausta skal det leggast til rette for ålmenta tilgang til sjø ved å setje av områder til dette.
- D. Eksisterande terreng skal ikkje bli endra meir en det som er turvande for bygge- og anleggsfasen og bygg skal byggast inn i terrenget der det er skrånande terreng. E. Der er høve til å etablere våtrom og kjøkken.
- F. Byggjegrænse er lik formålsgrensa.
- G. Det er ikkje høve til å byggje altan, takutstikk eller anna utspring.
- H. Det er høve til å etablere takterrasse dersom ikkje kai vert bygd
- I. Kai framfor badehus og fellesnaust skal vere minst 3 brei og bygg i betong. Ålmenta skal sikrast tilgang på kai og gangareal mellom bygg på minimum 3 m bredde.
- J. Der det er behov for utfylling i sjø skal utfyllinga vere minimal. Utfylling kan bli lagt som trapper ned til sjø. Kaifront skal ikkje vere ei dominerande einsarta flate. K. Bygg skal minimum ligge på kote 2.
- L. Byggehøgda reknast frå ferdig innvendig golv i 1.høgda.
- M. Bygningane skal vere kledd med stein eller tremateriale.
- N. Trekledninga skal vere i brun, mørk rød, gul eller kvit.
- O. Det er ikkje høve til å bygge terrasse på bakkenivå.
- P. Det skal utarbeidast ein situasjonsplan før tiltak vert sett i gong. Situasjonsplan skal vise utskytningslinjer, terrenginngrep, skjeringlinjer, planering og konsekvensen av tiltaket. Situasjonsplanen for BUN1-2 skal også vise plassering av bygg og korleis byggehøgde verkar inn på utsikt, terrengtilpassing, naboskapet i grensande område, tilkomst og andre høve.
- Q. Løysing for felles avfallshandtering, samt brann og sløkkevatn skal leggast ved byggesøknad
- R. Det er ikkje høve til å etablere privatiserande tiltak som vinskydd, levegg eller gjerde.
- S. Det skal sikrast variasjon i plassering av bygg, fasadeuttrykk, og materialval. Bygg skal ha ulike storleik og vinklingar. Form, farge og takvinkel skal vere variert for å gje eit harmonisk uttrykk. Materiala skal vera av høg kvalitet og ha lang levetid.

- T. Fellesnaust i BUN1-2 skal plasserast slik at gjeldande brannkrav vert oppfylt. Grunnmuren skal ikkje vere synleg meir ein 0.5 m over ferdig terreng.
- U. Tiltak i BUN1-2, som kaier, utlegging av flytebrygger, m.m. krev godkjenning frå kommunen, jf. havne- og farvannsloven § 27.
- V. Utfylling i sjø må godkjennast av fylkesmannen etter forskrift om begrensing av forurensning § 22-6, andre ledd «Tillatelse til mudring, dumping og plassering av materiale». Søknaden kan sendast før planen er endeleg godkjent.
- W. Det skal etablerst ålment tursti/ kyststi i omtrentleg trase slik plankartet viser jf. §7.7

---

#### FELLSNAUST MED 4-7 EININGAR

Fellesnaust er ein bygningskropp som er delt inn i mindre einingar/bodar. Der kvar eining/bod kan ha på BRA 10- 20 m<sup>2</sup>.

- A. I bygningskroppen skal det vere eit fellesareal. I fellesarealet kan det bli etablert våtrom og kjøkken. Fellesarealet skal vere på maksimalt BRA 25m<sup>2</sup>.
- B. Kvar eining/bod kan ha eigen inngong frå utsida av naustet eller frå innsida av felles arealet.
- C. Maksimal BRA er 100 m<sup>2</sup> for fellesnaustet.
- D. Høgda er maks 5 m mønehøgda.
- E. Kvar eining har ein (1) etasje.
- F. Takvinkel er 0-15 grader.
- G. Kvar gruppe/bygningskropp kan bli parallelforskyvd.

---

#### BUN 1

Innanfor området er det høve til å etablere:

To(2) bygg der kvart bygg har totalt BRA 100 m<sup>2</sup>. Innanfor bygningskroppen skal det bli delt opp i mindre einingar frå 10-20 m<sup>2</sup>. Maksimum storleik på kvar eining er 20 m<sup>2</sup>.

---

#### BUN2

Innanfor området er det høve til å etablere:

To(2) bygg der kvart bygg har totalt BRA 100 m<sup>2</sup>. Innanfor bygningskroppen skal det bli delt opp i mindre einingar frå 10-20 m<sup>2</sup>. Maksimum storleik på kvar eining er 20 m<sup>2</sup>.

---

#### BUN 4

- A. Området skal nyttast i tilknytning til eksisterande småbåthamn VS 4.
- B. I området kan oppførast naust og servicebygg for båtar, samt badeanlegg med enklare omkleddingsrom/skifterom, våtrom og med offentleg toalett.
- C. For BUN4 er maksimal BYA er 150 m<sup>2</sup>. Maksimale byggehøgder er 7 meter til gesims, 9 meter til møne målt frå gjennomsnittleg terreng rundt bygnaden.

### 5.13 LEIKEPLASS

- a. Areal av satt til leikeplass kan opparbeidast og brukast til stiar, leik, friluftaktivitetar og rekreasjon. Det skal vere minst to leikeapparat og minst ein benk på kvar leikeplass. Minst 50% av arealet skal ha universell utforming.
- b. For BLK2 kan gjerast unntak frå kravet om universell utforming dersom dette ikkje er mogeleg å få til utan store terrengingrep. Universell utforming skal likevel tilstrebast og vere ein føresetnad for tiltak i området. Vegetasjon og trær skal takast omsyn til slik for alle tiltak i området.
- c. I område f\_SK3, mellom BBB3 og BBFK1 og i BBFK1 skal det vere opparbeida to mindre leikeareal. Leikeareala skal vere universelt utforma og åtkomst fram til området skal vere universelt utforma. Fellesleikeareal skal avgrensast mot sjø med gjerde.
- d. I område BBFK 2-3 skal det vere opparbeid leikeareal jfr. §1.4 og § 3.1.1
- e. I område f\_BLK11 skal 50 % av arealet vere universelt utforma og avgrensast med gjerde. åtkomst til arealet skal vere universelt utforma. Innanfor området f\_BKL 11 skal det bli laga ein plan over som skisserer planting som sikrar utsyn/støy/støv mot veg f\_SKV 29.

### 5.14 GRAV OG URNELUND

Det er tillat med oppføring av eit lagerbygg med maksimal grunnflate 200 m<sup>2</sup> og maksimal gesimshøgda 4 m, maksimal mønehøgde 5 m utanfor det bevaringsverdige området. Ved utviding av gravplassen og plassering av lagerbygg skal det takast omsyn til eksisterande bevaringsverdige anlegg.

### 5.15 KOMBINERT BYGGEFØREMÅL: SENTRUMSFØREMÅL – INDUSTRI (KBA1)

Området kan nyttast til blanda føremål: bustad, kontor, handel, bevertning, tenesteyting, industri.

- A. Maksimal utnyttingsgrad er BYA er 100%
- B. Maksimal gesimshøgda er kote 13, maksimal mønehøgde er kote 15.
- C. Fasade som vender ut mot o\_SKV9 skal være publikumsretta. Bustad er ikkje tillate i denne etasjen/ fasaden.
- D. Byggjegransa ligg i føremålsgrensa
- E. Byggjelinja ligg i føremålsgrensa ut mot o\_SKV9. Dette inneber at, ved eventuell ny utbygging, må fasade leggjast i føremålsgrensa her.
- F. Dersom det skal etablerast bustader i området skal det sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 15 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueining der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6
- G. Industriverksemd skal avgrensast til bygningsdel opp til kote 5.

### 5.16 KOMBINERT BYGGEFØREMÅL: NÆRING/TENESTEYTING/IDRETT(KBA2)

Området kan nyttast til kontor, hotell, bevertning, idrett, treningscenter, offentleg og privat tenesteyting og som parkeringshus.

- A. Mindre forretningsverksemd, under 200 m<sup>2</sup> BRA, er tillate i 1.etasje ut mot offentleg veg.
- B. Maksimal utnytting for KBA2 er 75% BYA.
- C. Maksimal gesimshøgda frå gjennomsnittleg opphavelig terreng er 19 meter. Det kan maksimalt byggjast 5 etasjar.

## 5.17 KOMBINERT BYGGEFØREMÅL: BUSTAD/ FORRETNING/ KONTOR/ TENESTEYTING– KBA4, KBA5 OG KBA9

### 5.17.1 FØREMÅL

Området kan nyttast til bustad/ forretning/ kontor/ tenesteyting med tilhøyrande parkering og uteareal.

Det kan gjerast inngrep i område KBA9 for tilrettelegging for fortau og annan veggrunn.

### 5.17.2 UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØGDER

- A. Maksimal utnyttingsgrad for kvart delfelt er BYA 70%. Overflateparkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.
- B. Maksimal byggehøgde for KBA 4 og KBA 5 er kote 50,6. Innrykka oppbygg på takflate er tillat med maksimum høgde 1,5 m over dette, avgrensa til maksimum 10% av takflatearealet. C. Maksimal byggehøgde for KBA 9 er kote 11.
- D. KBA 5 skal forretningar og handelsverksemdar ligge i første etasje.

### 5.17.3 UTEOPPHALDSAREAL FOR EVT. BUSTADER

Dersom det skal etablerast bustader i området skal det sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 15 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueining der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6.

## 5.18 BUSTAD/ KONTOR/ TENESTEYTING -KBA 6 OG KBA 7

### 5.18.1 FØREMÅL

Områda kan nyttast til bustad/ kontor/ tenesteyting med tilhøyrande parkering og uteareal

### 5.18.2 UTNYTTINGSGRAD, BYGGEHØGDER OG UTFORMING

- A. Maksimal utnyttingsgrad for kvart delfelt er BYA 70%. Overflateparkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.
- B. Maksimal byggehøgde er kote 50,6. Innrykka oppbygg på takflate er tillate med maksimum høgde 1,5 m over dette, avgrensa til maksimum 10% av takflatearealet. C. KBA 6 skal forretningar og handelsverksemdar ligge i første etasje. D. KBA 7 skal forretning og handelsverksemdar ligge i første etasje

### 5.18.3

I KBA 6 er det satt byggegrensing kring formålsgrensa til kollektivterminalen på 2,0 m. Innanfor byggegrensing er det ikkje høve til å sette opp, bygge eller gjennomføre tiltak som kan vere til hinder for kollektivtransport og bruk til dette formålet.

Det er krav om etablering av fysiske skilje mot kollektivterminalen, så lenge dette ikkje kjem i konflikt med andre setning.

Alle tiltak skal ivareta trafikktryggleik for mjuke trafikantar og framkomst for kollektivtrafikken.

Sykkelparkeringsplass kan bli etablert i området og skal vere overbygd og godt lyssett.

Det skal bli satt av ein parkeringsplass for drosje og taxinæringa i nærleiken til kollektivterminalen.

Det skal bli sett av ein HC- parkeringsplass i nærleiken av kollektivterminalen.

Innafor KBA6 skal det bli lagt til rette for opphøgd gangareal som er funksjonell, sikker og har ein tydeleg gangstruktur. Gangareal skal strekke seg frå fortau(o\_SF), tilhøyrande f\_SKV37, til fortau (o\_SF) tilhøyrande o\_SKV3, og sikre ein god kopling til kollektivterminalen o\_SKT.

Innafor KBA 6 kan det bli etablert el-ladestasjon. Plassering av el-ladestasjon med tilhøyrande parkeringsplass skal ikkje vere i konflikt med kollektivterminalen og ikkje ligge i byggerensa som er satt i KBA6 mot kollektivterminalen.

## 5.19 BUSTAD/ KONTOR/ FORRETNING: BBFK1-3

### 5.19.11 FØREMÅL

Området kan nyttast til hotell, utleie, bustad, forretning, kontor, bevertning og offentleg/privat tenesteyting. Bustadeiningar kan berre byggjast frå 2.etasje og oppover. På bakkeplan skal det være kontor, forretning eller bevertning som vender seg mot kaifront. Fasadane på bakkeplan skal vere opne og ikkje til dekkjast.

### 5.19.2 UTNYTTINGSGRAD OG BYGGJEHØGDE:

#### BBFK1

- A. Maksimal utnyttingsgrad er BRA = 6600 m<sup>2</sup>
- B. Maksimal gesimshøgda frå planert terreng er 27 meter. Gesimshøgda skal reknast frå planeringshøgde ca. 3 moh. Det kan maksimum byggjast 8 etasjar

#### BBFK2

- A. Innafor området kan det bli bygd to blokker.
- B. Byggesåle er satt til kotehøgd 3,0 moh
- C. Bygga har maks kotehøgd på 31,8 moh.
- D. Det er høve til å bygge heissjakt/teknisk rom med utgang til takterrasse.
- E. Heissjakt/teknisk rom skal ha maks storleik 10% av takareal og maks kotehøgde 34,4 moh.
- F. Det kan bli etablert inntil 8 etasjar i bygga.
- G. Total bygningsmasse og BRA er inntil 5600 m<sup>2</sup>.
- H. Utkraging av bygg i området kan gjennomførast frå 3. høgda.

#### BBFK3

- A. Innafor området kan det bli bygd to blokker.
- B. Byggesåle er satt til kotehøgd 3,0 moh
- C. Bygget har maks kotehøgd på 28,8 moh.
- D. Total bygningsmasse og BRA er på 5 300 m<sup>2</sup>.
- E. Det vert gitt løyve til å etablera samfunnssal i bygga.
- F. Det kan bli etablert inntil 7 etasjar med nedtrapping til 4. etasjar.

G. Utkraving av bygg i området kan gjennomførast frå 3. høgda.

---

### 5.19.3 UTFORMING

- A. Innanfor BBFK1 kan det byggjast maksimum 3 bygg
- B. Innanfor BBFK2 kan det bli bygd maksimum 3 bygg. Mellom kvart bygg skal det vere eit mellomrom på 8 meters breidd. Alternativt kan det etablerast eit mellomrom på minimum 16 meters bredde mellom BBFK2 og BBFK3.
- C. Innanfor BBFK 3 kan det bli bygd maksimum 3 bygg. Mellom kvart bygg skal det vere eit mellomrom på 8 meter breidd. Alternativt kan det etablerast eit mellomrom på minimum 16 meters bredde mellom BBFK2 og BBFK3.
- D. Bygg innan BBFK2 og BBFK3 kan ha utkraving frå 2. etasje over f\_SPA1 og f\_BRE2 områda. Utrykkingskøyretøysom skal køyre bakenfor bygga må ha ei klaring på minimum 4,5 m i høgda, samt passasje på minimum 3 meter. Eventuelle søyler må ikkje kome i konflikt med passasje for utrykkingskøyretøy, sløkkesoner for brann eller renovasjonsanlegg. Dette må komme tydeleg fram av brannplan ved rammesøknad.
- E. Monotoni i uttrykk og plassering av bygg skal motverkast gjennom variasjon i fasadeuttrykk og materialval. Bygga skal ha ulike storleiker og vinklingar. Materiale skal vera av høg kvalitet og ha lang levetid. Skilting skal gjerast etter ei heilskapleg plan med estetisk utforming og tilpassing til arkitekturen i bygg og utomhusplan.
- F. Bygg i BBFK1-3 skal byggjast med direkte åtkomst frå parkeringsanlegg i SPA1 sitt øvre nivå og gjennomføringa av BBFK1-3 og SPA1 må difor tilpassast kvarandre.
- G. I BBFK1 kan bygg B bli lagt til rette for omsorgsbustader frå 2- 7 etasje.
- H. Planeringshøgde er kote 3.
- I. Byggegrense er lik formålsgrensa i BBFK 2 og 3

---

### 5.19.4 UTEOPPHALD

Alle bustadeiningane skal minimum ha 10 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal. Uteopphaldsområde til Storebø Brygge, kaiareal o\_SK1-2, f\_SK3-4, badeområde (o\_GB1-3), f\_G1-4, o\_GN1, o\_LF1-2, BLK11 skal også vere til ålmenn nytte, og bruken av områda skal ikkje vere privatiserande ved at bustadeiningane hindrar ålmenta bruk og ferdsel av desse områda. Områda skal vere offentlege og fellesareal slik det ligg føre i plankartet.

---

### 5.19.5 ENDRING AV FORMÅL I BBFK

Det er ikkje høve til å endre formål på bruken av 1 etasje til anna formål. Formålet og bruken av første etasje i BBFK skal vere handel, forretningar og kontor. 1 etasje kan ikkje nyttast til utleie og turistformål.

## 5.20 BUSTAD/ KONTOR – BBK1

---

### 5.20.1 FØREMÅL

Området kan nyttast til bustad og/ eller kontor.

---

### 5.20.2 UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØGDER

- A. Maksimal utnyttingsgrad er 70%. Overflateparkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden. B. Maksimal byggehøgde er 11 m

### 5.20.3 KRAV TIL UTEOPPHALD

Dersom det skal etablerast bustader i området skal det sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueining der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6

## 5.21 KOMBINERT FORMÅL KBA 8

### 5.21.1 FØREMÅL

Området kan nyttast til bustad og/eller privat og offentleg tenesteyting/ næringsverksemd/forretning med tilhøyrande parkering.

- A. Det er krav om detaljreguleringsplan for området .
- B. Detaljreguleringsplan skal legg til rette for ny veg med tilhøyrande fortau innanfor planområdet KBA8. Vegen skal knytte seg til o\_SKV17 og o\_SKV18. Ny veg skal ta omsyn til eksisterande bustadar og tilhøyrande uteareal.
- C. Det skal bli etablere ein bom på veg SKV17 ved gravplassen nordre ende, når veg med fortau o\_SKV17 er ferdigstilt og etablert. Så lenge SKV 17 og fortau SF ikkje er etablert og ferdigsstilt skal bommen ved leikeplassen f\_BLK 12 bli liggande. Dette for å sikra at vegen ikkje vert ein gjennomkøyringsveg frå Mosamyrvegen. SKV 17 vil bli gjennomkøyringsveg når alle tiltak er sikra og ferdigstilt.

### 5.21.2 UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØGDER

- A. Maksimal utnyttingsgrad er BYA 70%. Overflateparkering skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.
- B. Maksimal byggehøgde er 11 m.

### 5.21.3 KRAV TIL UTEOPPHALD

Dersom det skal etablerast bustader i området skal det sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueining der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6 Uteopphaldsareal kan ikkje leggest i omsynssona H370.

## ANNA

I område KBA8 kan det i detaljreguleringsplan setjast av tomt til barnehage på minimum 4 daa. Det skal, i samband med handsaming av detaljreguleringsplanen, dokumenterast at utearealet til barnehagen får følgjande kvalitetar:

- A. Det skal ha ein god utforming.
- B. Det skal vere universelt utforma
- C. Det skal vere skjerma frå støy, dvs. ha eit støynivå under 55 dBA.
- D. Det skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.

## 5.22 KOMBINERT KONSENTRET BUSTAD OG LEIKEAREAL KBA3

### FØREMÅL

Området skal nyttast til leikeareal og konsentrert bustadar i rekke med vertikal eller horisontal inndeling.

---

Bygga skal bli bygd inn i skrånande terreng og utskytinga skal ta omsyn til nærliggande terreng og landskapet.

Terrassar skal ikkje vere plassert slik at det kjem i konflikt med leikearealet eller gir innsyn til husa. Det skal vere ein god overgang mellom hus grøntområde og leikeplass.

Vegen til bygga skal leggest inn på ein skånsam måte som tek omsyn til terrenget og leikeplassen. Vegen skal ikkje hindra at leikeplassen ikkje vert nytta fullt ut.

Bygga skal plasserst i det sørvestlege delen av på tomta, og skal unngå å legge bygga i midten av eigdommen.

#### UTNYTTINGSGRAD OG BYGGEHØGDER

- A. Bygge høgda inklusive takutstikk/ventilasjonsanlegg/heishus til kote 45.
- B. Byggesålen er satt til kote 35.
- C. 3 etasjar er maks høgde, der garasje kan ligge i 1 etg.
- D. 40 % BRA for bygg
- E. 60 % BRA for leikeareal og grøntareal.

---

#### KRAV TIL UTEOPPHALD

- A. Dersom det skal etablerast bustader i området skal det sikrast 6 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal og 25 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal (småbarnsleikeplass) pr. bueining der alt areal må oppfylle kvalitetskrava i 5.1.6
- B. Ved utbygging skal det etablerast nærleikeplass.
- C. Tilrettelagt leikeareal skal være minimum 500 m<sup>2</sup> og vere tilrettelagt for fleire aldersgrupper og møblert benker.

---

#### KRAV TIL PARKERING

Det skal etablerast minimum 3 parkeringsplassar til leikearealet.

## §6 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.LEDD NR. 2)

### 6.1 FELLES

- A. Dei offentlege samferdsleanlegga skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillate.
- B. Gater (køyreveg), gangareal, kai, fortau, gang/ sykkelveg og torg skal utformast med ein samanbindande visuell effekt.
- C. Utforming av vegane skal følge SVV handbok N100

### 6.2

#### VEG/ KØYREVEG (SKV OG SV)

- A. Alle vegar innanfor planområdet skal vere opne for ålmenta og skal ikkje sperrast med hindringar av noko slag.
- B. Tilkomst til o\_SKV1 og o\_SKV2 frå BS6 skal avklårast i detaljreguleringsplan. For resterande byggjefelt tillatast ikkje direkte tilkomst til o\_SKV1, o\_SKV2 o\_SKV3.
- C. Før byggetiltak vert gitt byggeløye må tilkomst til o\_SKV1 og o\_SKV2 frå BKS1 vere avklart med mynde og i tråd med veglova.
- D. f\_SKV30 er tilkomstveg frå f\_SKV29 til f\_SK4 for utrykkingskøyretøy.
- E. f\_SKV32 kan nyttast av opp til to bueiningar. Ved etablering av fleire bueiningar enn dette må annan tilkomst til offentleg vegsystem opprettast.

### 6.4

#### TORG (ST1-ST3)

- A. Torga skal opparbeidast med gode kvalitetar med omsyn til materialbruk og estetisk utforming. Sikt mot sjø skal vektleggjast ved utforminga.
- B. Gjennom Torg o\_ST1 og o\_ST2 skal det anleggjast eit trappe-/amfiarrangement frå o\_SF (som går langs o\_SKV1) og ned til o\_GP1 og BS1. Trapp/ amfi skal ha ei god bymessig utforming som ein integrert del av byrommet og formast med tanke på at det og skal fungere som opphaldsareal.
- C. ST3 skal ha universell utforming
- D. Del av O\_ST3 vert nytta til parkering fram til det vert søk inn tiltak, med maks 8 parkeringsplassar.

### 6.5 GANG/ SYKKELVEG(SGS)

I SGS langs o\_SKV2 skal det der gang/ sykkelvegen vender inn mot Sentrumsformål vere eit gangareal inn mot sentrumsformåla på minimum 3 m breidde. Fortau skal ha minimum breidde på 2 m. Ev. resterande areal, ut mot køyrevegen skal nyttast til møbleringssone og kan ikkje nyttast til parkering. Møbleringssona kan innehalde utstilling for forretningar, benkar/ sitjegrupper, kunstverk, tre eller andre plantar e.l.

### 6.6

#### GANGVEG/ GANGAREAL(SGG)

Fortau, gangveg/sykkelveg og gangareal skal følge handboka til Statens vegvesen N 100.

- A. Gangareal skal haldast fri for motorisert ferdsel. Unntak er f\_SGG2 som kan brukast som snu hammar.
- B. Gangareal o\_SGG7 skal sjåast i samanheng med opparbeidinga av o\_GB1-3 og f\_SK4 og o\_SK5.
- C. Alle stiar og grønne drag, f\_GT, skal vere opne for folk til fots.
- D. Stiane, gangareal og grønne drag i område BUN1-3 og LF områda skal byggast slik at dei følgjer terrenget, og vere gruslagt.
- E. Fortau o\_SF langs svømmehall og o\_SKV12 skal etablerast i samband med søknad om ferdigattest.
- F. Fortau skal avklarast i detaljreguleringsplan eller i situasjonsplan. Det gjeld for bustadområde der fortau ikkje er teikna inn i plankartet.
- G. Fortau o\_SKV 1 er det det krav om 2,5 m fortau og 2 m anna veggrunn for å ha rom til skjering. Det kan gjerast inngrep i BUN og SPA for å få etablere fortauet.
- H. Det kan bli etablert ei gangbru mellom Knivhaugane og Prestaneset bustadområde. Det er behov for nærare avklaringar og prosjektering for å finne rette plassen til brua.

## 6.9

### HAMN (SHA)

Området skal nyttast til hamn. Maksimal BYA er 25% og maksimal byggehøgde er 10 m.

Det kan etablerast tilkomst til offentleg snøggåtanløp på området med venterom og sykkelkur.

## 6.10

### KAI (SK)

- A. Kaiareala skal haldast opne og tilgjengelege. Kaiane skal ikkje nyttast til parkering eller køyring. Unntak er utrykkingskøyretøy.
- B. Nye kaiar etablerast og konstruerast i høve til tilstrekkeleg areal og veg dimensjonerast for utrykkingskøyretøy og oppstillingsplass. Resterande utanforliggande kai kan etablerast i lettare trekonstruksjon, og på eit noko lågare nivå for betre tilkomst til sjø.
- C. Kai skal ha stigar eller trappesystem ned til vassoverflata, for kvar 10 meter.
- D. Kai o\_SK1-2 skal stå i samanheng med urørte friluftsområde på holmane, o\_LF1-2. Kai o\_SK1-2 kan etablerast noko lågare enn f\_SK 3-4 for å betre ålmenn tilkomst til sjø. Kai f\_SK3-4 er tilsvarande planeringshøgde for bygg, + 3,0 moh
- E. Ved eventuell maksimal utnytting av formåla o\_SK1-2 skal behov for gjennomstrøyming vurderast, og det skal vurderast å lage resterande kaiareal som tre dekke/ brukonstruksjon, eventuelt oppdelt, og ikkje tett dekke i heile kaien si utstrekning.
- F. Innanfor området kai o\_SK 1-4 kan det leggjast til rette for badeområde i sjø. Det kan setjast opp trapper, rekkverk, stupebrett m.m. som tilrettelegging for badande. G. Området skal kunne nyttast av ålmenta.
- H. Område o\_SK6 kan legge til rette for tilkomst og offentleg snøggåtanløp med tilhøyrande bygningar (venterom/sykkelskur/overbygg mv) og teknisk infrastruktur. Anlegget bør ligge på kote 3 om ikkje bygga vert konstruert for å klare stormflo. I området o\_SK6 kan det utformast torg og promenade.
- J. For alle tiltak kan setjast i gang må naudsynte løyve og dokumentasjon vere henta inn etter hamna – og farvannsloven.

### 6.11 PARKERINGSANLEGG(SPA)

- A. Parkeringsanlegg f\_SPA1 parkeringsanlegg for bustadblokkene BBFK1-3 og skal vere utforma slik at det dekker krava satt i TEK og gjeldande forskrift. Over f\_SPA1 i kan det bli etablert ei utkraging for blokker i BBFK2-3 frå 2 høgda. Utkraging skal ikkje vere til hinder for utrykkingskøyretøy. I f\_SPA1 skal 5 parkeringsplassar vere handikapparkering og 6 plassar skal vera reservert heimehjelps tenesta.
- B. o\_SPA 2 og SPA3 er satt av til parkering for brukarar av badeplass og annan aktivitet knytt til friluftsliv. Her skal det vere to plassar avsett til handikapparkering.
- C. o\_SPA4 er satt av til parkering for pendlarar, oppstillingsplass for bubilar og lastebilar som har behov for korttidsparkering ved varelevering i kommunen.
- D. Ved etablering av fortau kan det gjerast inngrep for å sikra fortau og anna veggrunn vert etablert.

### 6.12 BUSSTERMINAL(SKT)

A. Området skal utformast som ein bussterminal med naudsynt teknisk infrastruktur. I området skal det bli etablert oppstillingsplass for buss, venteskur, venteareal og sykkelskur/-parkering. Bussterminalen skal vere utforma med gode kvalitetar med omsyn til materialbruk og estetisk utforming. Materialbruken og utforming av bussterminalen må vere dimensjonert for vekta av buss og gje bussane plass slik at dei ikkje hindrar passering og snu moglegheit.

B. Kollektivterminal skal få ei utforming som sikrar trygg tilkomst for mjuke trafikantar og avgrensing mot tilstøytande ladestasjon og parkeringsareal. Fysisk skilje mellom parkeringsareal og ladestasjon, og kollektivterminal skal opparbeidast innanfor KBA6.

C. Kollektivterminalen skal vere universelt utforma og godt lyssett. Det kan bli etablert eige sykkelparkering innanfor kollektivterminalen der det er best egna og ikkje til hinder for kollektivtransport. Dette vil bli avklart ved søknad om byggeløyve.

Avstigningssone og venteområdet skal vere overbygd og godt lyssett på ein estetisk og moderne måte.

Situasjonsplan ved byggesøknad skal vise korleis føringar ovanfor er teke omsyn til.

### 6.13 ANNA VEGGRUNN (SGV)

Det kan bli etablert eit sykkelskur på anna veggrunn ved o\_SKV7. Sykkelskuret må ikkje vere til hinder for etablering av fortau o\_SF eller o\_SKV7

## § 7 GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 3)

### 7.1 GRØNSTRUKTUR (G)

- A. Grønstruktur f\_G1-4 skal stå fram som grøntområde så langt som mogeleg. Innanfor f\_G1-4 kan det gjerast skjeringar/ fyllingar for å leggje til rette for føremål i tilgrensande område. Det skal strekke seg mot å ikkje gjere større landskapsinngrep enn naudsynt. Det skal opparbeidast gode overgangar mellom naturleg vegetasjon og utfylt areal. f\_G1-4 skal ferdigstillast og revegeterast i tråd med rekkjefølgjekrav.
- B. I området f\_G3- 4 kan det etablerast ein sti som følger terrenget slik det ligger det ligger i plankartet. Stien kan vere 2 m brei og skal følge terrenget. Stien vil ikkje ha krev om universell utforming pga. stigningsgrad og bruken av terrenget. Stien skal etablerast utan vesentlege terrenginngrep. Der det er behov kan stien byggast til frå grunnen med boltar, slik at stien vert liggande i ei bru og/eller gangplank der det er mest utfordrande terreng. Stien skal ses i samband med tilknyttinga til LF områda og BUN områda, slik at det vert ein samanhengande stil til ålment.
- C. I området f\_G2 skal det setjast opp gjerder/hindringar og fareskilt som markerer at området mot sjøside avsluttast med eit stup mot Storebø brygge, F\_SPA1
- D. Innanfor o\_GB2 og GB4 skal det leggjast til rette for badeområde i sjø. Det kan setjast opp trapper, rekkverk, stupebrett m.m. som tilrettelegging for badande. E. Området skal bli merka med badebøyer i sesongen.
- F. Området skal kunne nyttast av ålmenta.

### 7.1 NATUROMRÅDE- GRØNSTRUKTUR (GN)

I naturområda skal ein i størst mogeleg grad søke å ta vare på naturleg vegetasjon. Områda skal framstå naturleg.

### 7.2 FRIOMRÅDE (GF)

Friområde skal være område for naturprega aktivitet og rekreasjon. Område skal ta vare på trær, småskogar og terreng. Område skal vere ein overgangssone mellom bustadar og veg. Inngrep i området skal bli søkt inn til kommunen. Innanfor områda o\_GF ved Austevollbadet kan det etablerast sti og trapp som ein snarveg.

I o\_GF- Friområde kan det gjerast inngrep for å sikre gjennomføring av veg og gangveg.

### 7.3 BADEPLASS/ - OMRÅDE - (GB)

- A. Det er satt av areal til badeplass/ område rundt avsett område i sjø. Badevik med tilhøyrande grøntområde skal opparbeidast på ein kvalitetsmessig måte og framstå heilskapleg med eit parkmessig preg.
- B. Innafor o\_GB1 og o\_GB2-3 skal det leggjast til rette for badeområdet i sjø. Det kan setjast opp trapper, rekkverk, stupebrett m.m. som tilrettelegging for badande. C. Området bli merka med badebøyer i sesongen.
- D. Området skal utformast som universell utforma badeplass med tilgjengeleg bademoglegheit i sjø.
- E. Området skal kunne nyttast av ålmenta

## 7.5 PARK (GP)

### GP1

Området skal utviklast som park med gangvegar, leikeapparat, benkar m.v. Området skal kunne nyttast som uteområde for skulen (BOP1). Asketre som er Austevoll kommune sin tusenårsstad (markering av år 2000) er verna.

### GP2

Området skal utformast som park med naturpreg. Det tillatast etablert turstiar, utsiktspunkt med benkar, lett terrengtilpassa tilrettelegging for leik (naturleik) og rydding av vegetasjon.

## 7.6 KOMBINERT FØREMÅL – PARK/ IDRETTSANLEGG/NÆRMILJØANLEGG (GAA)

Området skal utformast som eit park/ naturområde med moglegheit for etablering av idrettsanlegg og nærmiljøanlegg. Det skal som minimum etablerast ei ballbane på 800 m<sup>2</sup> innanfor området. Maksimal BYA for idrettsanlegg, inkludert parkering, er 1700 m<sup>2</sup>, Maksimal byggehøgde er 12 m frå gjennomsnittleg terreng og kote 20 moh (begge vilkår må oppfyllest). Minst 50% av arealet skal ha universell utforming.

Området kan nyttast til nærmiljøanlegg. Terrenget kan endrast og bli tilrettelagt slik at området vert eit område for vinter- og sumaraktivitetar som skileik, aking, isbane, ballspel/ ballbinge, sykling/ sykkelbane, klatreleik og andre aktivitetar spesielt tilrettelagt for barn og ungdom.

Det er ikkje tillate med bygg på området med unntak av enkle innretningar som gapahuk og liknande.

Eventuell parkering på området skal avgrensast til maksimum 500 m<sup>2</sup> BYA.

Minst 50% av arealet skal ha universell utforming.

## 7.7. KYSTSTI (GT)

Kyststiene vil vere ein samanhengande sti «kyststi» frå Storebø brygge i retning Indreholmen. Stien skal ha ein maksimal bredde på 2.5 meter med sålen. Stien kan leggest til terrenget slik det vises i plankartet. Før bygging skal prosjektet søkast inn og avklarast med Austevoll kommune. Det det er naudsynt pga. av utforming av terreng kan stien leggest i front av området BUN 1-2 . Stien vil ikkje ha krav om universell utforming pga. stigningsgrad, hellingsgrad og form av terrenget, men tiltaka skal strekke seg for å bli mest mogleg utforma etter desse krava. Stien skal etablerast utan vesentlege terrengingrep. Der det er behov kan stien byggast utifrå grunnen med boltar, slik at stien vert liggande i ei bru og/eller gangplank der det er mest utfordrande terreng. Stien skal ses i samband med tilknyttinga til LF områda og BUN områda, slik at det vert ein samanhengande sti til ålmenta.

## §8 Bruk og vern av sjø- og vassdrag (Pbl § 12-5, nr 6)

### 8.1 HAMNEOMRÅDE I SJØ (VHS)

Farlei inn mot o\_VHS og o\_SHA skal ikkje hindrast.

### 8.2 SMÅBÅTHAMN (VS)

- A. VS 3 er område for eksisterande småbåthamn. Området kan legge til rette for besøkskaier og brygger. Det kan bli etablert drivstoffanlegg for båtar.
- B. I VS 3 skal det vere tilrettelagt avfallshandtering som følger SIM forskrift.
- C. VS 1 er område for småbåthamn for bustadar og naust på Storebø.
- D. Innanfor VS1 kan det etablerast to flytebrygger med maks 30 plassar pr. flytebrygge. Maks lengde pr. flytebrygge er 50 meter. Det skal vere 2 gjesteplassar pr. brygge.
- E. Innanfor VS 2 kan det etablerast ei flytebrygge med maks 30 plassar. Maks lengde på flytebrygga er 50 meter. Det skal vere 2 gjesteplassar på flytebrygga. F. Det kan etablerast ein slipp i VS 1.
- G. Flytebryggene skal ikkje leggest framfor LF områda.
- H. Fortøyningar skal vere innanfor arealformål og skal søkjast inn til Austevoll kommune.
- I. Andre tiltak som bølgebrytar skal ligge innanfor formålet.
- J. Forureinande vedlikehald skal ikkje bli utført innanfor planområdet til småbåthamn.

### 8.3 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VFV)

Det kan etablerast badestrand i samanheng med o\_SK1 og o\_SK2.

### 8.4 BADEOMRÅDE (VB)

- A. o\_VB er i dag eksisterande badevik. Badevika skal utbetrast og oppgraderast til eit kvalitetsrikt offentleg friareal, og gjerast tilgjengeleg for alle.
- B. Området skal utformast som universell utforma badeplass med tilgjengeleg bademoglegheit i sjø.
- C. Området skal kunne nyttast av ålmenta.

### 8.5 KOMBINERT FORMÅL I SJØ OG VASSDRAG

Innanfor formålsgrensa kan det bli etablert bølgebrytar i vassflata. I resterande del av vassflata er området regulert til ferdsel for småbåtar og friluftsliv på sjø som framkomst for kajakkar mv.

I vassøyla og botn kan fortøyningar frå småbåtanlegget og bølgebrytar bli etablert innafor formålsgrensa tilhøyrande kombinert formål og småbåtanlegget. Fortøyningar i vassøyla skal skrå ned i synkande retning frå småbåtanlegget og bølgebrytar innafor formålsgrensa.

Ved søknad om etablering av småbåtanlegg og bølgebrytar skal førtøyningsplan vere godkjent av Kystverket.

### 8.6 ANLEGG FOR AKVAKULTUR/ MOTTAK AV FISK (VAV)

Innanfor formålsgrensa kan det bli etablert akvakulturanlegg i vassflata og i vassøyla med festeordningar i boten. Akvakulturanlegget skal bli nytta som mottak for fisk og andre pelagiske artar for foredling innafor industriens tenesteområde. Anlegget skal vere godt lyssatt og ikkje vere til hindre normal ferdsel i hamneområdet og tilkomst til kaianlegget ved industrien og annen losse og lasteverksemd ved kai og o\_SHA.

## 9 LANDBRUKS-NATUR – OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT

(Pbl §12-5, nr 5)

### 9.1 FRILUFTSFØREMÅL (LF)

Områda skal haldast mest mogeleg naturleg, men det kan i samråd med kommunen, ryddast i vegetasjon og leggjast til rette med turstiar for å gjere områda meir tilgjengelege.

o\_LF1 -2

- A. skal nyttast som friluftsområde.
- B. Områda skal ha naturpreg.
- C. Det kan etablerast tursti utan større terrenginngrep.
- D. Utsiktspunkt med benk kan etablerast utan det krev større inngrep i eksisterande natur.
- E. Større trær som dei største furutrea skal behaldast.
- F. Det kan bli etablert åtkomst til sjø ved å setje stige/ trapp og stupebrett. Områda skal nyttast til badeplass.

o\_LF

I områda kan det bli etablert sti.

### 9.2 LANDBRUKSFØREMÅL (LL)

Områda skal nyttast til landbruksproduksjon, som beite- og/eller slåttemark.

## § 10 OMSYNSSONER(PBL §12-6, JF. § 11-8)

### 10.1 SIKRINGS, STØY OG FARESONE- FRISIKT (H140)

I frisiktsonene skal det til ein kvar tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøytane vegars plan. I kryss der det ikkje er vist frisikt på plankartet gjeld veglova.

### 10.2

#### SIKRINGSSONE FOR HØYSPENNINGSANLEGG INK.HØGSPENTKABLAR(H370)

Omsynssona sikrar trasserer for høgspenningsanlegg. Bygningar skal ikkje leggst i omsynssona. Trær anna større vekstar kan ikkje plantast tett ved eller i omsynssona. Årsaka er at trær ikkje skal falle på leidningsnettet.

Leikeareal og anna utomhusareal skal ikkje leggst i omsynssona.

### 10.3 BANDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNE (H730)

Planområde har 7 automatisk freda kulturminne etter lov om kulturminne. Desse er markert i plankart som omsynssoner H730\_1 til H730\_7. I desse omsynssonene er det ikkje tillat med tiltak som kan skade øydelegge, grave ut, flytte, endre, dekke til, skjule eller på noko anna sett skjemme det automatisk freda kulturminnet, eller framkalle fare for at det kan skje.

Omsynssone:	Fredingstype:	ID:	Type kulturminne:
H730_1	Automatisk freda kulturminne Steinalderlokalitet	212603-1	Yngre steinalder Busettingsplass, buplass med 214 funn
H730_2	Automatisk freda kulturminne Gravminne	97714-1	Jernalder Gravhaug
H730_3	Automatisk freda kulturminne Arkeologisk minne	118536-1	Steinalder busetting, buplass
H730_4	Automatisk freda kulturminne Busetting aktivitetsområde	118537	Steinalder besetning, buplass
H730_5	Automatisk freda kulturminne Dyrkningsspor	241011	Førromersk jernalder Dyrkningsflate
H730_6	Automatisk freda kulturminne Gravfelt	6692-1 6692-2	Jernalder Gravhaug med enkeltminne
H730_7	Automatisk freda kulturminne Dyrkningsspor	241012	Førromersk jernalder Dyrkningsflate

### 10.4 OMSYNSSSONE BEVARING KULTURMILJØ (H570)

Omsynssona er sikringssone for automatisk freda kulturminne H\_730. Dei er markert som omsynssone H570.

H570\_1 er sikringssone rundt buplassen H730\_1. Innanfor H570\_1 er det ikkje lov å grave, køyre med tunge køyretøy, lagre eller gjere inngrep i grunnen.

H570\_2 er sikringssone rundt gravhaugen H730\_2. Innanfor sona er det ikkje lov å grave, køyre med tunge køyretøy, lagre eller gjere inngrep i grunnen. Steiner skal ikkje flyttast på utan løyve frå kulturminnemynde. Alle tiltak i området skal søkjast inn til kommunen og regional kulturminneforvaltning.

H570\_3 er sikringssone for steinalder buplass H730\_3 og H730\_4. Det er krav om skjøtelsplan for området. Innanfor omsynssona er det lov å etablere sti. Undervegetasjon og busksjikt kan ryddast for å sikre eit ope landskapsuttrykk. Det er lov å plante området, men ikkje i nært kulturminna.

Alle tiltak skal skildrast i skjøtelsplan og vere søkt inn til kommunen og regional kulturminneforvaltning.

H570\_4 er sikringssone for dyrkingslokaliteten H730\_5. Omsynssone er for særleg bevaring for å sikre minner etter sen romersk jordbruksaktivitet. Det er ikkje lov til å sette igang tiltak som vil ramme minnet som ligger i jorda, som å legge ledningar, større eller mindre varige byggetiltak som bygg, veg, parkering mv. Tiltak i buffersona skal ikkje hindre tilkomst til minne eller gjere kulturminnet mindre synleg. Lagring eller oppstilling av reiskap kan gis løyve til så lenge tiltaket ligger på overflata. Opparbeiding av jorda skal ikkje ramme kulturminnet. Vanleg jordbruksdrift, slått og skjøtsel for grovforproduksjon kan gjennomførast. Det øvste laget av jorda, maks ½ m djup kan tillatast etter rettleiing frå Hordaland/Vestland fylkeskommune som kulturminnemynde.

H570\_5 er sikringssone for gravfeltet med gravhaugar frå jernalderen, H730\_6. Innanfor sona er det ikkje lov å grave, køyre med tunge køyretøy, lagre eller gjere inngrep i grunnen. Steiner skal ikkje flyttast på utan løyve frå kulturminnemynde. Alle tiltak i området skal søkjast inn til kommunen og regional kulturminneforvaltning.

H570\_6 er sikringssone for dyrkingslokaliteten H730\_7. Omsynssone er for særleg bevaring for å sikre minner etter sen romersk jordbruksaktivitet. Det er ikkje lov til å sette igang tiltak som vil ramme minnet som ligger i jorda, som å legge ledningar, større eller mindre varige byggetiltak som bygg, veg, parkering mv. Tiltak i buffersona skal ikkje hindre tilkomst til minne eller gjere kulturminnet mindre synleg. Lagring eller oppstilling av reiskap kan gis løyve til så lenge tiltaket ligger på overflata. Opparbeiding av jorda skal ikkje ramme kulturminnet. Vanleg jordbruksdrift, slått og skjøtsel for grovforproduksjon kan gjennomførast. Det øvste laget av jorda, maks ½ m djup kan tillatast etter rettleiing frå Hordaland/Vestland fylkeskommune som kulturminnemynde

H570\_8 er ei omsynssone for å bevare den gamle gravplassen med kapellet. Steingardar, kapellet og gravminne skal takast i vare som lokal kulturminne. Alle tiltak skal søkjast inn og avklarast med kulturminne mynde.

#### 10.5 ANDRE SIKRINGSSONER (H190)

I sikringssone H190 er tiltak på grunnen berre tillat dersom det kan dokumenterast at tiltaket ikkje får uønskte konsekvensar for fjellhall.

#### 10.6 OMSYNSSONE FLOMFARE (H390)

I sikringssona skal alle byggetiltak ligge 3 m høgd over havet. Tiltak som etter nærare grunngeving må ligge lågare enn 3 m høgd over havet, må dimensjon og konstruerast slik at dei ikkje tek skade av flo og bøljar som kan setje tiltaket under vatten. Krav om dokumentasjon og vidare utgreiing skal synast i detaljregulering og byggesøknad med situasjonsplan.

#### 10.7 OMSYNSSONE KRAV SOM GJELD INFRASTRUKTUR (H410)

Utkøyring til fylkesveg 546 skal vere avklart med Statens vegvesen ved oppstart av detaljreguleringsplan og ved dispensasjonar.

## § 11 OMRÅDE FOR FØRESEGN

Før iverksetjing av tiltak i medhald av planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet (steinalderbuplass id 212603) som er merka som område for føresegn # i plankartet.

*Kulturminna, id 241011 og id 212603, skal merkast i plankartet som område for føresegn med signaturen RpBg (grense for føresegn i reguleringsplan) og få nr #1, #2.*

*Før iverksetjing av tiltak i tråd med planen, skal det gjennomførast ei arkeologisk utgraving av dei automatisk freda kulturminna id 241011 og id 212603 som er merka som område for føresegn #1, #2 i plankartet. Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsatt.» Område for føresegn kan tas ut av planen når utgravinga er gjennomført.*

## § 12 MELLOMBELS RIGG, ANLEGG OG DEPONIOMRÅDE

### FØRESEGNOMRÅDE (PBL § 12-7)

Mellombelsanlegg- og riggområde, og deponiområde

Mellombels anlegg- og riggområde, og deponiområde/terrengtilpassing

### Føresegnområde omsynssone 910

Formåla «Mellombels anleggs- og riggområde, deponi og deponi/terrengtilpassing» opphøyrer når kommunen har fått skriftleg melding om at anlegget eller deler av det er ferdigsstilt, seinast 2 år etter avslutta anleggsperiode, og når planmynde har fatta vedtak om opphøyr.

### § 12.1 MELLOMBELS ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE I BS10, GAA OG SPA/KBA8

I anleggsperioden kan områda bli nytta til riggplass, anleggsvegar, mellomlagring av masser, samt parkering av anleggsmaskiner, midlertidige trafikkomleggingar og annan aktivitet knytt til anleggsdrifta. Når områdene vert teken i bruk skal det bli sikra på forsvarleg måte. Etter avslutta anleggsperiode opphøyrer mellombels reguleringsformål, og områdene skal bli rydda, setjast i stand og ført tilbake til det formål som er gitt i planen.

Der mellombels anlegg- og riggområde kryssar avkøyrslar og driftsvegar, skal anleggsgjennomføringa og driftsplanlegginga bli utført slik at det ikkje hindrar bruken av avkøyringar og driftevegar.

Innanfor områdene kan reine masser bli mellomlagrar im dei har tilsvarande tilstandsklasse 1 i TA2553. Ved behov for mellomlagring av masser som tilsvarande tilstandsklasse 2-4 i TA-2553 for seinare bruk i veganlegget, skal lagringsområdet bli sikra mot avrenning til undergrunn og sideterreng. Mellomlagring av masser tilsvarande tilstandsklasse 5 i TA-2553 er ikkje tillat. Det skal bli etablert rutinar og tiltak som hindrar forureining i grunnen. Områdene kan bli nytta til mellomlagring av overflatedekke som skal bli gjenbruk i samband med istandssetting og revegetering av sideareal.

### § 12.2 MELLOMBELS ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE, DEPONIOMRÅDE/TERRENGTILPASSING

Deponiområde kan bli brukt til permanent deponering av overskotsmassar beståande av steinmassar, jordmassar og vegetasjons masser frå veganlegget.

Før området blir tatt i bruk som permanent deponi skal det bli utarbeid ein plan for oppbygging av deponiet. Planen skal bli godkjent av Austevoll kommune.

Det vert kun tillate deponering av masser som tilfredsstillar krav til tilstandsklasse 1 i TA-2553. Områdene skal bli sikra mot avrenning til vassdrag.

Etter avslutta anleggsperiode og seinast i løpet av andre sommarhalvår etter ferdigstilling av veganlegget, skal alle områder i sin heilskap arrondere og bli tilpassa tilgrensande areal, slik at terreng blir så naturleg som mulig. Området skal bli istandsatt til det regulerte arealformålet





Austevoll kommune

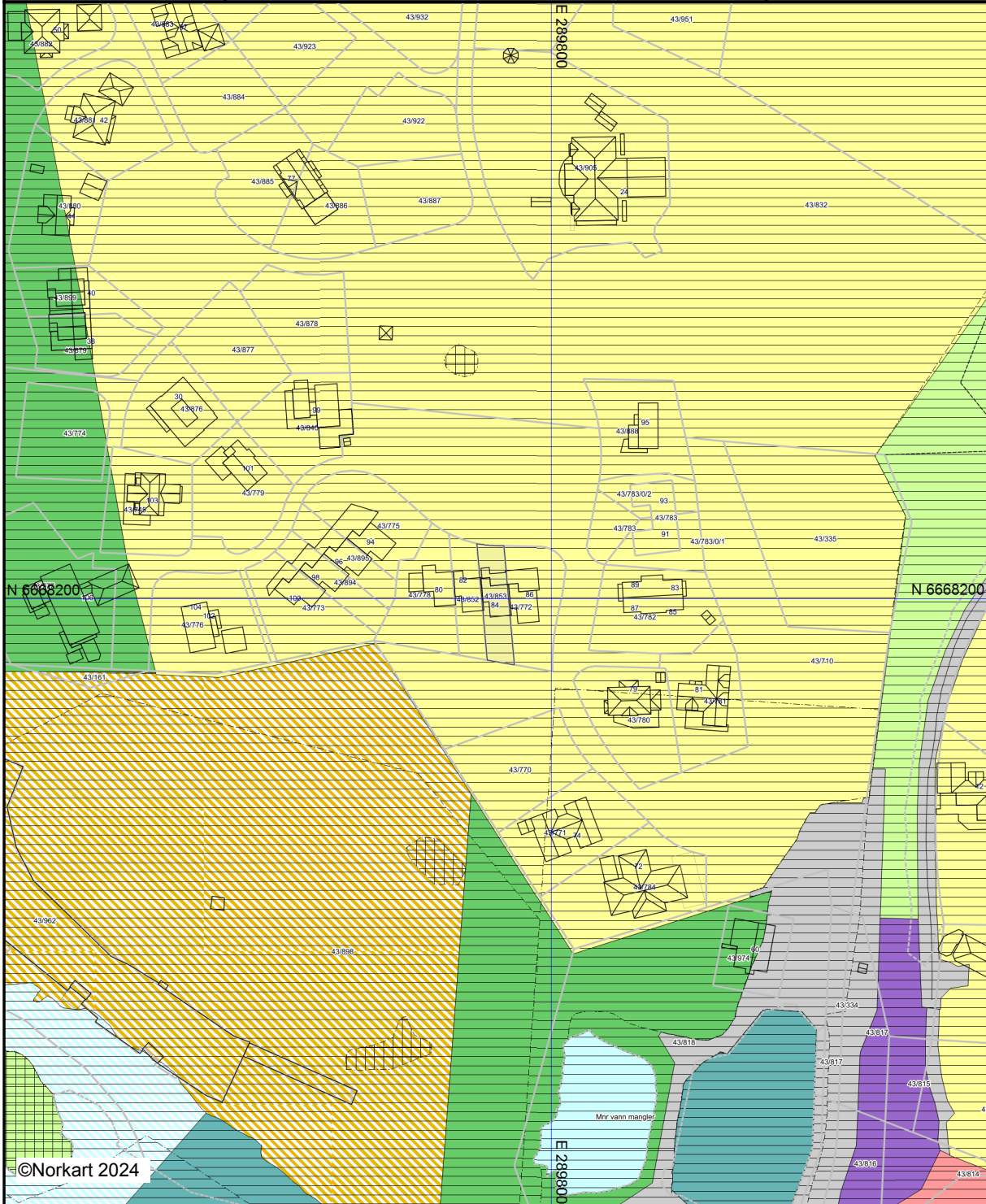
## Kommuneplankart

Eiendom: 43/853  
Adresse: Prestanesvegen 84  
Utskriftsdato: 28.10.2024  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32




©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring



### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL20)*

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Næringsbygningar - noverande
-  Næringsbygningar - framtidig
-  Andre typar bygningar og anlegg - framtidig
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Køyreveg - noverande




### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-*

-  Friområde - framtidig
-  Park - noverande




### *Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftsliv*

-  LNFR-areal - noverande

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar
-  Småbåthamn - framtidig
-  Kombinerte formål i sjø og vassdrag - noverande





### *Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-*

-  Bandlegging etter lov om naturvern - noverande
-  Bandlegging etter lov om kulturminne - noverande
-  Detaljeringszone-Reguleringsplan skal framlei

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008 §11-*

-  Faresonegrense
-  Bandleggingsgrense
-  Detaljeringsgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - noverande
-  Småbåtlei - noverande

# Prestanesvegen 84

Nabolaget Storebø - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚶 Storebø kai	7 min 🚶
Linje 530, 531, 532	0.5 km
✈ Bergen Flesland	1 t 19 min 🚗

## Skoler

Storebø skule (1-7 kl.)	13 min 🚶
337 elever, 19 klasser	0.9 km
Austevoll ungdomsskule (8-10 kl.)	6 min 🚶
236 elever, 18 klasser	3.7 km
Austevoll vidaregåande skule	9 min 🚶
200 elever, 12 klasser	5.5 km
Fitjar vidaregåande skule	1 t 3 min 🚶
250 elever, 20 klasser	28.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Austevoll	17 min 🚶
-------------------	----------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

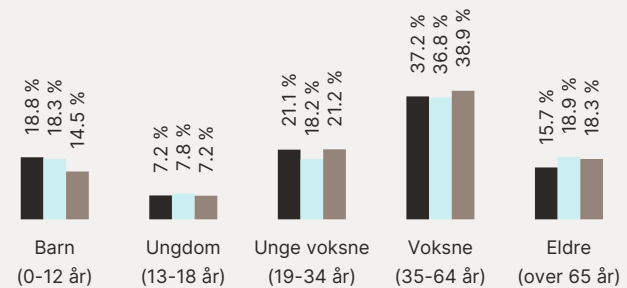


Naboskapet  
Godt vennskap 82/100



Kvalitet på skolene  
Bra 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storebø	1 910	799
Austevoll kommune	5 283	2 479
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Eventus Sol-Li barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
101 barn	0.2 km
Storebø Fus barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
46 barn	2.9 km
Sjøliv Fus barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
45 barn	3.7 km

## Dagligvare

Rema 1000 Storebø Senter	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1 km
Coop Extra Austevoll	17 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



Gateparkering

Lett 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



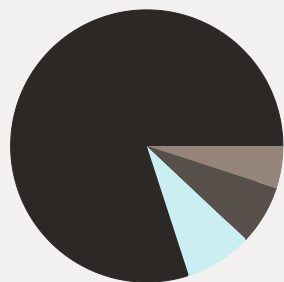
Støynivået

Lite støynivå 94/100

## Sport

🏊 Austevollbadet	6 min 🚶
Svømmebasseng	0.4 km
🏫 Storebø skule	17 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km
🏃 Livsstilsenteret	15 min 🚶

## Boligmasse

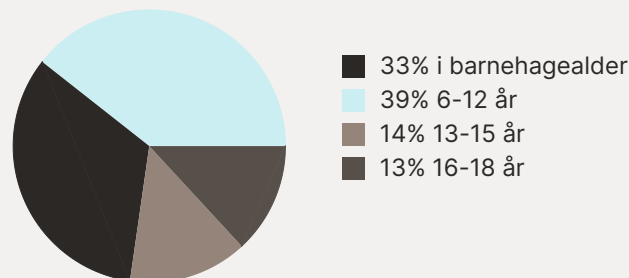


- 80% enebolig
- 8% rekkehus
- 5% blokk
- 7% annet

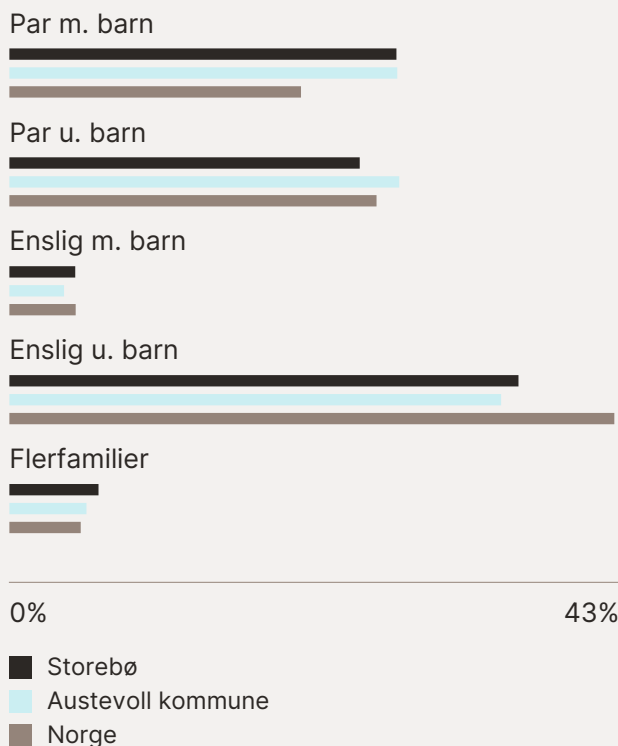
## Varer/Tjenester

🏪 Handelshuset Odd Larsen	1 t 3 min 🚶
🏪 Apotek 1 Austevoll	15 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

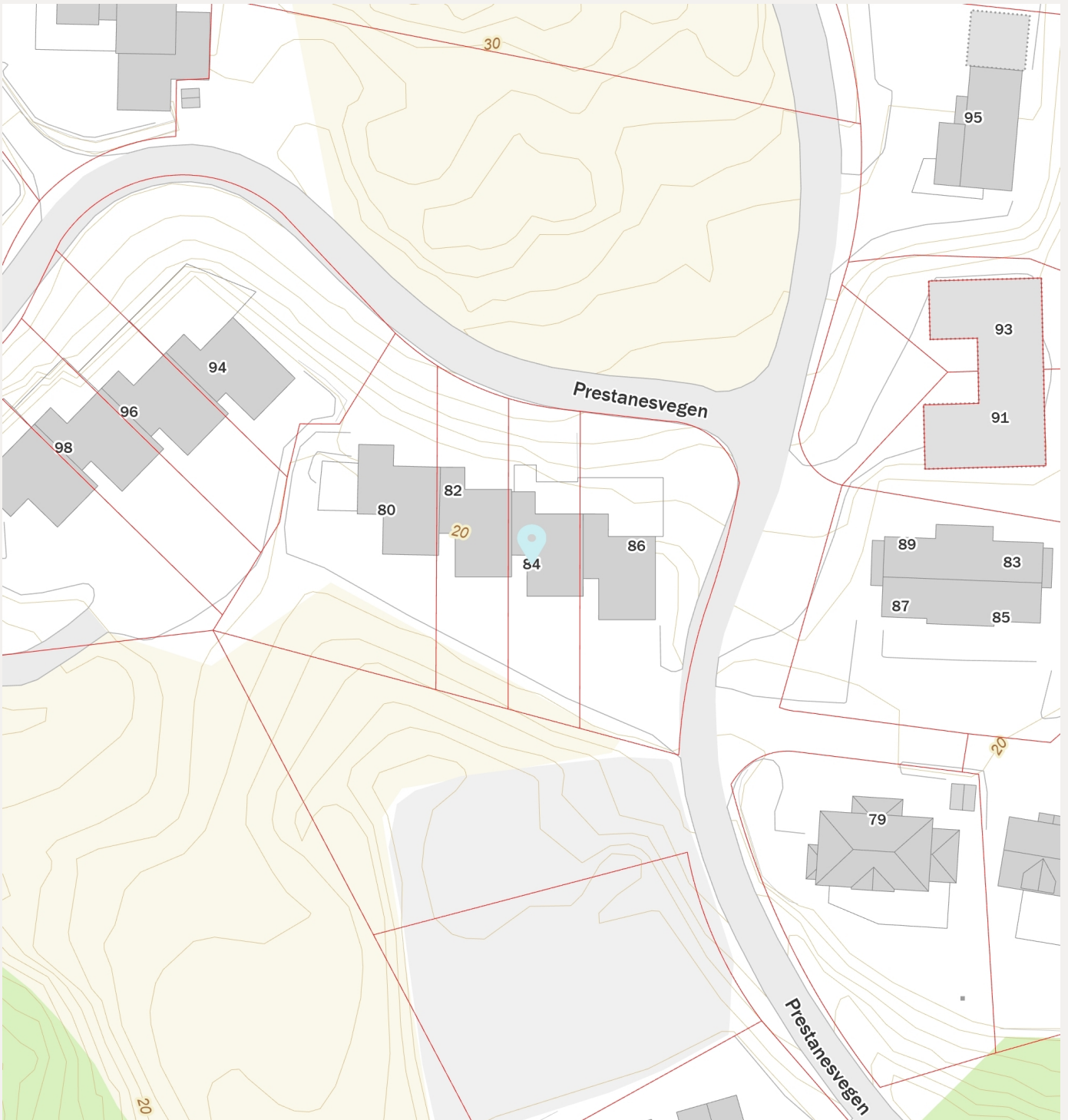
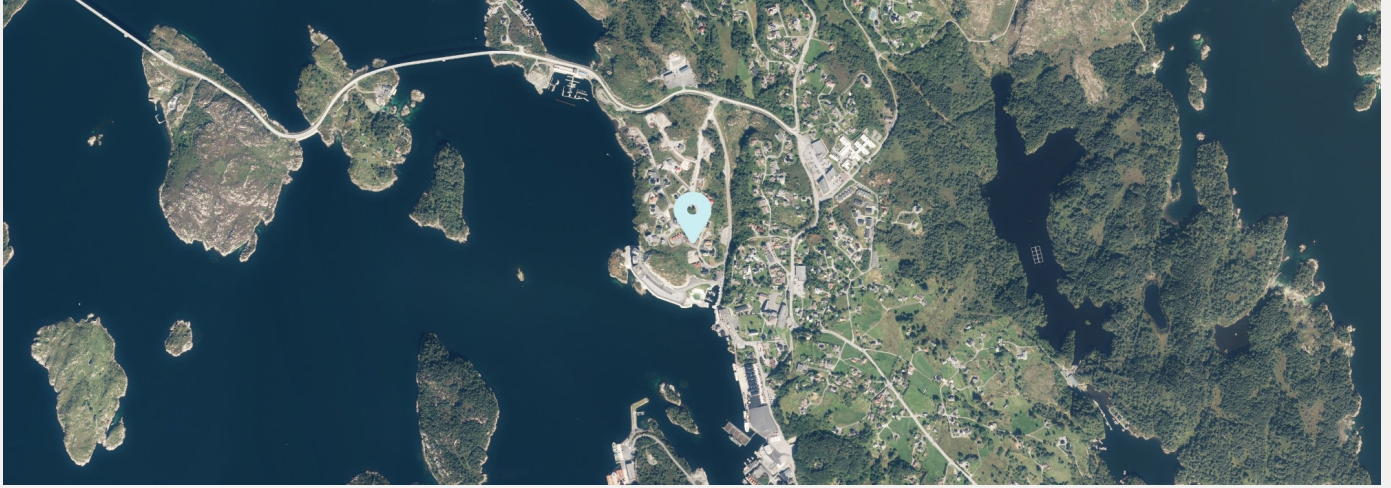


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# Austevoll kommune

**Adresse:** Kommunehuset, 5392 STOREBØ

**Telefon:** 55 08 10 00

Utskriftsdato: 28.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Austevoll kommune

<b>Kommunenr.</b>	4625	<b>Gårdsnr.</b>	43	<b>Bruksnr.</b>	853	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Prestanesvegen 84, 5392 STOREBØ								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	999
<b>Navn</b>	
<b>Plantype</b>	
<b>Status</b>	
<b>Ikrafttredelse</b>	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 336 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 336 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> R40 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<b>Id</b>	20130012
<b>Navn</b>	Austevoll kommune. Arealdel til kommuneplanen 2011-2021
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 18.06.2013

---

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012\\_F%c3%b8resegn\\_18062013.pdf](https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/798/462520130012_F%c3%b8resegn_18062013.pdf)

---

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

**Id** 20150016

---

**Navn** Områdereguleringsplan for gnr. 43 bnr. 39 m.fl. Storebø sentrum.

---

**Plantype** Områderegulering

---

**Status** Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 29.04.2021

---

**Bestemmelser** - [https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/3125/462520150016\\_F%c3%b8resegn\\_21032024.pdf](https://www.arealplaner.no/4625/dokumenter/3125/462520150016_F%c3%b8resegn_21032024.pdf)

---

**Delarealer** **Delareal** 336 m<sup>2</sup>

**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

**Feltnavn** BKS 14



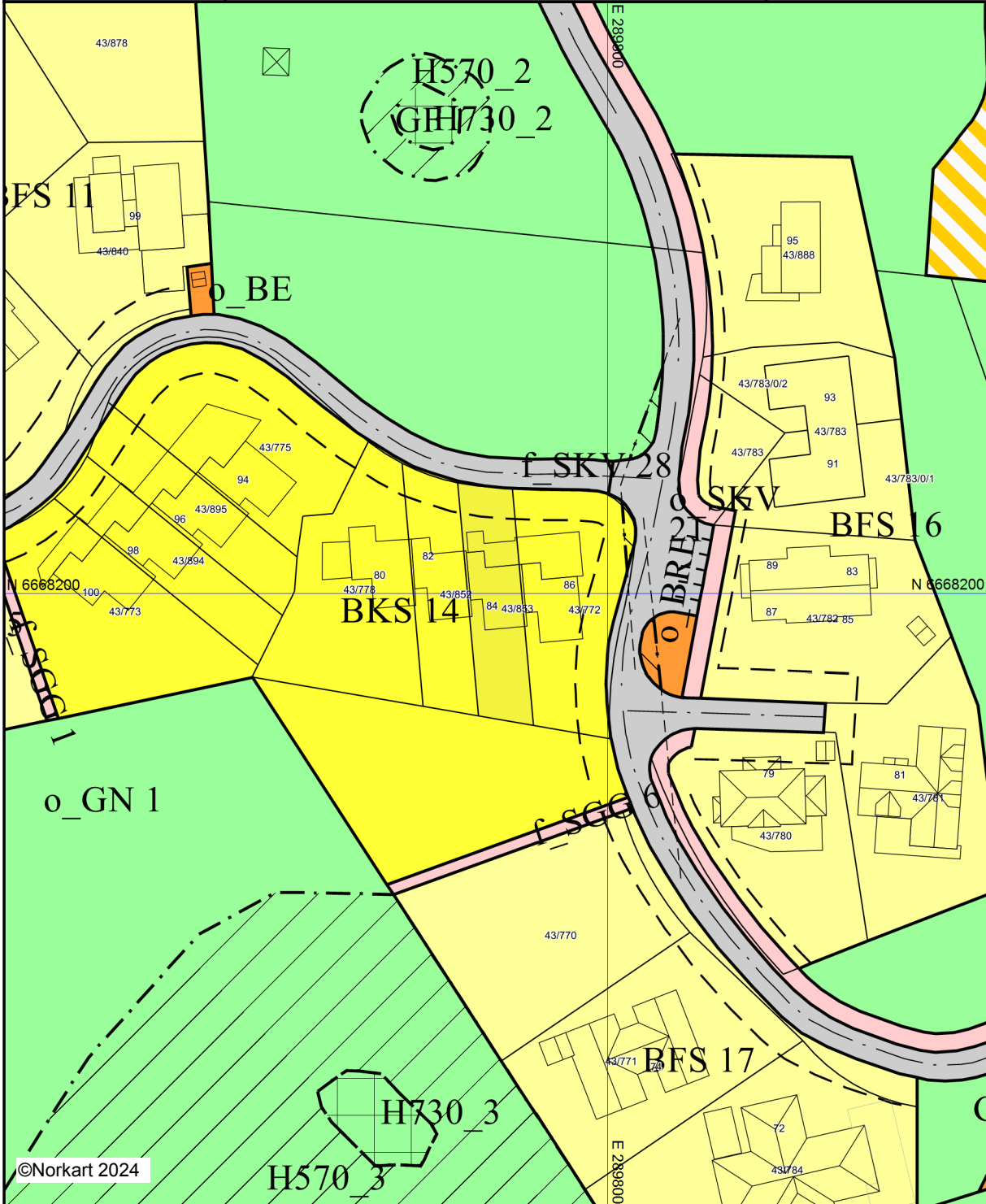
Austevoll kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 43/853  
Adresse: Prestanesvegen 84  
Utskriftsdato: 28.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.  
 Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.  
 Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2)

-  Bustader - frittliggjende småhus
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Tenesteyting
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uthus/naust/badehus
-  Leikeplass
-  Kombinert byggje- og anleggsformål
-  Bustad/forretning/kontor




### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Køyreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplassar


### Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1)

-  Grøntstruktur
-  Naturområde
-  Friområde
-  Badeplass/-område





### Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Bandlegging etter lov om kultuminne











### Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL200

-  Føresegnsområde - Anlegg- og riggområde

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringssonегrense
-  Angittomsyngrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Føresegnsgrense - Anlegg- og riggområde

### Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggjegrænse
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Påskrift feltnavn

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Prestanesvegen 84  
5392 STOREBØ  
Gnr./Bnr.: 43/853  
Austevoll kommune

## Areal

Rekkehus  
Bruksareal: 133 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 133 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 29.10.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.vest@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.vest@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Erik Furnes

Mobil: 90892424

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	29.10.2024
Referansenummer	15064109
Meglerforetakets oppdragsnummer	197-24-0221
Hjemmelshaver/selger	Amalie Mortensen/Robert Melingen
Bygningssakkyndig inspektør	Erik Furnes
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Oppholdsvær
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	01.11.2024 16:50

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Prestanesvegen 84
Postnummer/sted	5392 STOREBØ
Kommune	4625 - Austevoll
Gnr./Bnr.:	43/853
Tomt	Eiet tomt: 336 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	2012		

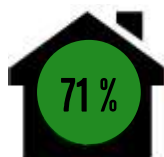
## Byggemåte

Rekkehus beliggende i Storebø, Austevoll kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte veier, diverse beplantninger, plenarealer, terrasse på terreng, diverse støttemurer, og biloppstillingsplass.

Boligbygg oppført i 2012. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass. Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Varmepumpe samt peisovn i stue. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Balansert ventilasjon.

Eiendommen inneholder i tillegg: 1 utvendig bod og 1 utvendig bod i garasje.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	8	
Våtrom - Vaskerom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
Kjøkken - 1. etasje		Innredning	9	
Øvrige rom - 1. etasje		Overflater gulv	10	
		Annet	10	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Overflater gulv	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	12	
Radon		Radon	12	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Tilkomst fra stue		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	15	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Rekkehus	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	46	23		69	
	Entre, gang, 2 soverom, bod, bad og vaskerom	Garasje og bod			
1. etasje	56	8		64	47
	Soverom, kjøkken, stue og spisestue	Utvendig bod			Balkong og terrasse
SUM	102	31		133	47
<b>Total bruksareal: 133 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Balkong i 1. etasje oppmålt til 7 m<sup>2</sup> (TBA).  
Terrasse i 1. etasje oppmålt til 40 m<sup>2</sup> (TBA).

1. etasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 62 m<sup>2</sup>, men grunnet stedvis lav takhøyde er 56 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 6 m<sup>2</sup>.

Kun deler av arealet i utvendig bod er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 8 m<sup>2</sup>, men grunnet lav takhøyde er 4 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m<sup>2</sup>.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent innredning av tv-stue og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommet er av den grunn ikke godkjent for varig opphold. Arealet er medtatt i rapporten etter bruken på befaringsdagen.

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 100 m<sup>2</sup> P-rom og 2 m<sup>2</sup> S-rom.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Baderomsplater på vegger.  
Malte flater i himling.  
Vegghengt servantinnredning med skuffer.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med lys.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).  
Vegghengt toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

### TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater vegger

Baderomsplater har synlig slitasje og er aldriingspreget. Restlevetiden er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det observeres at hullene er tettet med tettemasse. Det er ukjent om løsningen er fullgod med tanke på fuktsikkerhet. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Løsningen er ikke fullgod mot eventuelle lekkasjer. Tiltak bør iverksettes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader (våtsone mot grunn og nabo). Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

## Våtrom - Vaskerom

---

Vaskerom fra byggeår.  
Flislagt gulv.  
Malte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Fordelerskap for rør-i-rør system.  
Varmtvannsbereider plassert i hjørne.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

### TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

På bakgrunn av alderen til tettesjiktet er det grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restlevetid er ikke kjent.

Overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader (våtsone mot mot grunn og yttervegg). Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko selv om tilstanden inne i konstruksjonen er ukjent.

## Kjøkken - 1. etasje

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat (foliert i ettertid).  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Ventilator i overskap.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

### TG 2 Innredning

Kjøkkeninnredningen har stedvise skader i overflaten. Forholdet er av estetisk karakter og tiltak vurderes ikke som nødvendig.


## Øvrige rom - 1.etasje

---

Gulvflater belagt med laminat.  
Vegg- og himlingsflater i malte flater.  
Glatte innerdører.  
Balansert ventilasjon.  
Varmepumpe samt peisovn i stue.  
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.



## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

---

Underetasjen er innredet og har stedvise utlektede vegger under terreng.  
Gulvflater belagt med laminat og fliser.  
Gulvvarme i entré og gang.  
Glatte innerdører.  
Balansert ventilasjon.  
Elektrisk oppvarming.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt.
 TGIU	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Underetasjen har enkelte vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking er ikke utført med bakgrunn i at gjeldende vegger er i våtrom.

## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

---

Stålpipe fra byggeår.  
Peisovn med glassdør i stue.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

      Informasjon      |      Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Innvendige trapper

## Etasjeskiller - Underetasje

---

Støpt gulv mot grunn.  
Følgende rom er målt: Soverom og gang.  
Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

## Etasjeskiller - 1. etasje

---

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Følgende rom er målt: Stue og soverom.  
Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å kontrollere eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje etter stikkprøveprinsippet (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**  
Skjevhetsmåling

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør med rør-i-rør system.  
Vanninntaksrør i plast.  
Boligens stoppekran er plassert i vegg på vaskerom.  
Stoppekran er plassert på vanninntaksrør.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.  
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2012) plassert på vaskerom.  
Sentralstøvsuger plassert på vaskerom.  
Varmepumpe i stue (1. etasje).  
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

### TG 2 Stakeluke Innvendig stakeluke er ikke lokalisert.

### TGIU Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe) Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på varmpumpe.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.  
Underetasje: I gang er takhøyden målt til 2,39 meter og på bad er takhøyden målt til 2,42 meter.  
1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,40 - 4,56 meter (skråtak) og på kjøkken er takhøyden målt til 2,40 - 3,36 meter (skråtak).

## Radon

---

### Radonmålinger

### TG 2 Radon Det er ikke foretatt radonmåling i boligen.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er EI-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet EI-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.

Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Følgende spørsmål er stillt til eier/selger:

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2012

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja

Sikringskap med automatsikringer plassert vaskerom.

Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk anlegg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

## Brann

---

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

### Brannskiller

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning.

### TG 2 Fasader ink. kledning

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Tiltak anbefales.

### TGIU Konstruksjon

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

## Dører og vinduer

---

Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2010, 2011, 2012).  
Vinduer med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2012).  
Balkongdør (skyvedør) med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2011).  
Terrassedør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 2012).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vinduer - Dører

## Yttertak

---

Yttertak av pulttakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takplater av metall fra byggeår.  
Pusset pipe med pipetopp i metall.  
Fotbeslag i gummi.  
Renner og nedløp i metall.


 **TGIU** Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Ingen tilkomst til taket, noe som gjør at yttertaket ikke ble inspisert. Vurderingen er derfor utelukkende basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden og bakkeplan, med den begrensning dette innebærer.

## Balkonger, terrasser, veranda etc - Tilkomst fra stue

---


Utgang fra stue til sørvendt balkong på ca. 7 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 0,88 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 **TG 2** Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.  
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

## Terrasser / platting på terreng - Tilkomst fra soverom

Utgang fra soverom til nordvendt markterrasse på ca. 40 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde/levegg er målt til 0,98 - 1,73 meter.  
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter var ikke tilgjengelig for undersøkelser.


## Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 **TG 2** Helhetsvurdering | Trapp mangler rekkverk og kan medføre fallfare. Tiltak bør påregnes.

## Grunnmur, fundamenter


Boligen har grunnmur i betong.  
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

 **TGIU**

Grunnmur	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler/terreng som er plassert mot grunnmuren. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.  
Svakt skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Alder - Vann fra yttertak og bortledning

 **TGIU** Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur | Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Ytterligere undersøkelser anbefales.


# Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betongstein.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Forstøtningsmurer

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:  
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.01.2010, arbeidene gjelder ny instalasjon av bolig.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 29.10.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setnings-skader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



