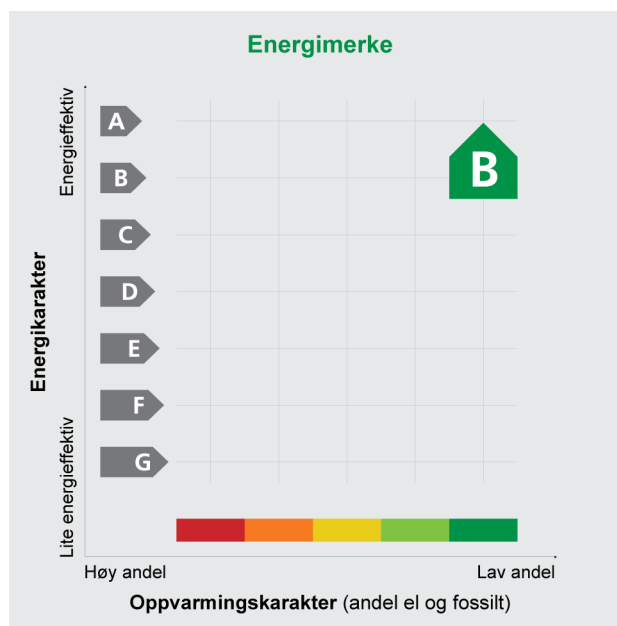


ENERGIATTEST

Adresse	Nylenda 11
Postnr	6856
Sted	SOGNDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	236
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300345972
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-624643
Dato	02.01.2016

Eier	Are Oxholm
Innmeldt av	Are Oxholm



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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 innetemperaturen

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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 inn klima 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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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)

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nylenda 11
Postnr/Sted: 6856 SOGNDAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 02.01.2016 19:43:20
Energimerkenummer: A2016-624643
Ansvarlig for energiattesten: Are Oxholm
Energimerking er utført av: Are Oxholm

Gnr: 1
Bnr: 236
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300345972

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 varmeanlegg**Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørbnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nylenda 11, 6856 SOGNDAL
 SOGNDAL kommune
 # gnr. 1, bnr. 236

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 307 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20727-1298

Referansenummer: AR4619

Autorisert foretak: Lerheim Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Johnny Lerheim



BLT
LERHEIM TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Lerheim Takst as

Lerheim Takst as er et takseringsfirma med base i Fardal i Sogndal og har Indre Sogn som hovedsakelig nedslagsfelt, men tar også oppdrag i andre deler av landet på forespørsel. Lerheim Takst as har sertifikat for verditaksering av bolig, fritidsbolig og landbruk i tillegg til tilstandsanalyser av disse. Takstingeniøren Ole J. Lerheim har taksert alt fra minihus på 25 kvadratmeter til større landbrukseiendommer på ca 43.000 dekar.

I tillegg til takst er Lerheim byggmester og driver eget firma med byggevirksomhet som har en fast ansatt tømmer. Slik holder han seg oppdatert på nyeste byggeskikker og har god kunnskap om hus og bygninger fra forskjellige tidsepoker. Lerheim er også registrert i Enova sitt register over energirådgivere.

Rapportansvarlig

Ole Johnny Lerheim

byggmesterlerheim@gmail.com

995 57 234



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bustaden er ein stor einebustad med garasje oppført rundt 2013, garasje er oppført i ettertid. Huset held god standard for byggeperioden, men det er ein del vedlikehaldsbehov. Det vart avdekkja fleire avvik under synfaring, sjå punkt i rapporten for meir info.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taket er tekka med asfaltpapp. Taket er besiktiget fra taknivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Balkongar, terrasse og takterrasse er av trekonstruksjoner. Det er rekkverk i glass med stålprofiler og treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Huset går over to plan og har inngang frå bakkeplan til 1.etasje som er hovudetasjen. I hovudetasjen er det stova og kjøken i open løysing, bad, vaskerom, teknisk rom, soverom, hall, stor bod og garasje med utgang frå bod og vaskerom. I 2.etasje er det tre soverom, to av dei med eigen garderobe/klekott, stova, bad og gang. På innvendige overflater er det gulv av parkett, veggene har tapet og malte plater, og innvendige tak har malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.et

Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Bad 1.et.

Veggene har fliser og taket er malt. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom 1.et.

Veggene har malte plater og taket er malt. Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av stein. Av kvitevarer er det kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vinkjøleskap og vannstoppssystem. Det er nedfellbar kjøkkenventilator ved koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), avløpsrør av plast og varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon, sentralstøvsuger og vannbåren varme i alle rom med luft til væske varmepumpe.

Skjult elektrisk anlegg frå byggeperioden sikringsskap på vegg i teknisk rom med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomta er for det meste flat og har skråning i front. Det er opparbeida gruslagt tun og gangbaner og veranda/terrasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

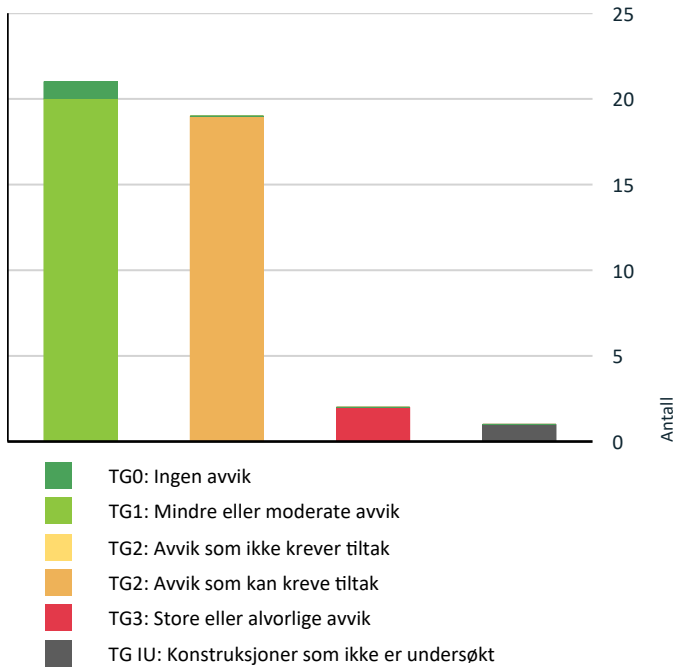
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på planløsning i andre etasje der eit soverom er utvida. I hovudetasjen er vaskerom og teknisk delt av, kjøken er ikkje delt av, og bod bak garasje er utvida i forhold til tegningane. Dette er normalt ikkje søknadspliktige tiltak. Ein bod inne ved bad i h.et. er teke i bruk som soverom.

Omdisponering av S-rom til P-rom er søknadspliktig og det føreligg ikkje dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent. Sidan planløsningar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

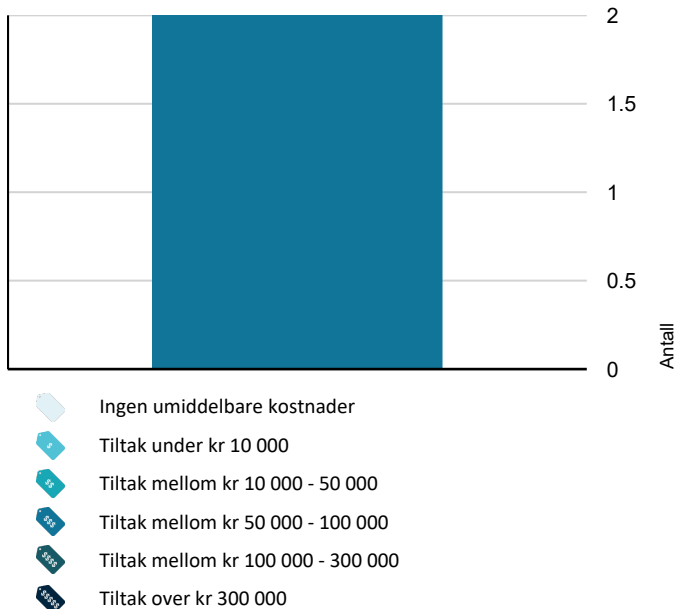
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2013

Kommentar

Kilde: Ferdigattest

Anvendelse

Bustad

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt, noko vedlikehaldsbehov er synleg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taknivå. Taket er tekka med asfaltpapp.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Beslag i overgang vegg/tak over tilbygg på takterrasse er montert feil. Nedløp ved takoverbygg foran inngang har ikkje tilfredsstillande avslutning på nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Beslaget bør monterast bak kledning, ikkje utanpå slik som er gjort her, slik at vatn som treff kledningen renn ned på beslag og ut på tak. Her vil vatn kunne samla seg bak beslaget og det kan føra til fuktskader.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasaden er kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikkje montert vannbrett over vindauger ihht preaksepterte løysingar.

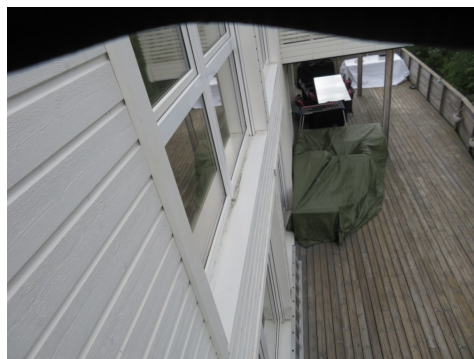
Beslagløsning under vindaug verkar å vera flate og somme har motfall.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monterast vannbrett over vindauger for å leia vatn vekk frå konstruksjonen. Avviket kan føra til fuktskader.

Feil fall på vannbrett vil føra til at vatn renn inn mot vindaug og kan føra til fuktskader.



Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har PVC hovedytterdør og PVC balkongdør. Det er brannklassifiserte dører til garasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger, terrasse og takterrasse i trekonstruksjoner. Rekkverk i glass med stålprofiler og treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er tegn på utettheter i golv over garasjen. Det er registrert fuktnivå over 20 vektprosent.

Det er fuktskader på listverk rundt altandør i 2. etasje og på takterrasse rundt dør og vindauge.

Det er registrert råteskader i golv på takterrasse over garasje. Rekkverk på balkong over kjøken har råteskader.

Ein del av terrassen mot aust er ikkje ferdig på synfaringstidspunktet. Den er underdimensjonert og har tydeleg svikt, og bør understøttast betre før ein legg golv.

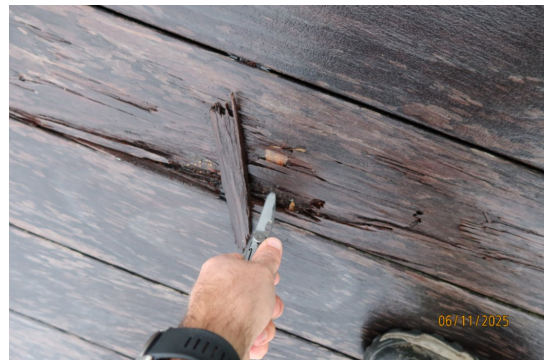
Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Alle avvik bør utbetrast.

Avviket i tekking vil føra til fukt- og råteskader om ikkje det vert utbetra. Dersom avvik ikkje utbetrast er det vera fare for vidare skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige trapper

Trapp til takterrasse i tre med rekkverk i glass med stålprofiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er laust innfesta, det er brukt tynne plastplater i glassfelt og desse er ikkje tilstrekkeleg festa.

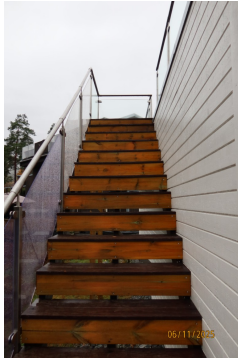
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ein vurderer rekkverket til å ikkje vera sikkert, innfesting og materialar må vera egna til bruken. Avvika må utbetrast av sikkerheitsmessig omsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvedig er det gulv av parkett, veggene har tapet og malte plater, og innvedige tak har malte plater.

Det er noko synleg slitasje rundt om.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon på utførte radonmålingar, eller at boligen er utført med radonsperre. Eigedommen ligg i område med aktomheitsgrad - moderat til lav i følge NGU radonkart.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikkje.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvedige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvedige dører

Innvedig har boligen malte glatte dører.

Andre innvedige forhold

Kunde opplyser å ha hatt rotter i boden. Dette skal vera take hand om av forsikringsselskap.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bygget er opplyst utført med godkjent membran/tetteskikt, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikkje fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningsen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikkje utføres er det fare for vidare skadeutvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikkje gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig i sluk og takstmann kan dermed ikke konstatere at det er lagt membran under flis. Kunde opplyser at badet har fungert godt og at det ikke slik dei kjenner til har vore utfordring med utett våtrom, eller at det at det er tegn på manglende membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er ikke fuga mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør fugast mellom benk og vegg for å hindra vatn å trenga ned i skapet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Aktuelle soner for hulltaking ligg mot yttervegg eller tungt møblert rom. Basert på at det registrert sprekker i flisfuger i dusjsone og at det ikke er konstatert bruk av membran vurderer ein punktet til TG 2

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vart gjort fuktsøk uten unormale utslag, men det blir opplyst badet har ikke vore i bruk over noko tid.

Kunde opplyser at badet har fungert godt og at det ikke slik dei kjenner til har vore utfordring med utett våtrom. Ein vurderer avviket til å ikke ha umiddelbar konsekvens, men følg med over tid og set i verk tiltak om naudsynt.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bygget er opplyst utført med godkjent membran/tetteskikt, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig i sluk og takstmann kan dermed ikke konstatere at det er lagt membran under flis. Kunde opplyser at badet har fungert godt og at det ikke slik dei kjenner til har vore utfordring med utett våtrom, eller at det at det er tegn på manglende membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er usikkert hva material det er målt i, men det gav ingen utslag på fuktmålar.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bygget er opplyst utført med godkjent membran/tetteskikt, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket er malt.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikkje synleg i sluk og taksmann kan dermed ikkje konstatere at det er lagt membran under flis. Kunde opplyser at vaskerommet har fungert godt og at det ikkje slik dei kjenner til har vore utfordring med utett våtrom, eller at det at det er tegn på manglande membran.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner støtter mot yttervegg eller teknisk rom.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av stein. Av kvitevarer er det kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vinkjøleskap og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hengsler til kjøleskap og frysenskap har synleg slitasje. Det er fuktmerker i glaskarm ved kjøkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dersom avvik ikkje utbetrast er det fare for vidare skadeutvikling

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er nedfellbar kjøkkenventilator ved koketopp. Det er ikkje kjent om ventilatoren har kullfilterløysing eller anna tilkobling, ventilator er ikkje funksjonstesta.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lekkasjespor rundt utekran på takterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket bør undersøkast av fagfolk.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglar luftespalte for sirkulasjon, eller tilluft ventiler i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket bør undersøkast nærare av fagfolk og utbetrast for å sikra god ventilasjon i heile huset. Konsekvens av avviket er at det kan bli dårlig innneklima og det kan gi grobunn for sopp og muggvekst.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det manglar dekklokk på fleire koblingspunkt for støvsugar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye dekklokk må monterast.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom og luft til væske varmpumpe er skifta nyleg vert det opplyst.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skjult elektrisk anlegg frå byggeperioden sikringsskap på vegg i teknisk rom med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Apparatet er nytt. Kunde skal fjerna gammalt apparat.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2013.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold

Eigedommen ligg i aktsemdsone for marin leire og jord- og flaumskred (kommunekart.com)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	111			111	114
Etasje 1	196			196	65
SUM	307				179
SUM BRA	307				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Kontor, stue, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe 2, bad, gang		
Etasje 1	Stue/kjøkken, entré, bad, vaskerom, soverom, teknisk rom, garasje, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik på planløsning i andre etasje der eit soverom er utvida. I hovudetasjen er vaskerom og teknisk delt av, kjøken er ikkje delt av, og bod bak garasje er utvida i forhold til tegningane. Dette er normalt ikkje søknadspliktige tiltak. Ein bod inne ved bad i h.et. er teke i bruk som soverom. Omdisponering av S-rom til P-rom er søknadspliktig og det føreligg ikkje dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent. Sidan planløsningar er endra frå utgangspunktet kan bruken av romma vera i strid med byggjeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Diverse vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Enebolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	213	94

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Ole Johnny Lerheim	Takstingeniør
	Harriet Susan Hamilton Frøiland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4640 SOGNDAL	1	236		0	762.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nylenda 11

Hjemmelshaver

Frøiland Harriet Susan Hamilton, Frøiland Stian
Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustaden ligg nesten innerst i blindgate og det er ikkje bebyggelse til sjenanse framom bustaden. Det er fin utsikt mot Storehogen og innover mot Kaupanger, og kort veg ut i naturen med populære turstiar og badestrender i nærleiken. Bustaden ligg i eit etablert boligfelt på Kjørnes i Sogndal, med einbustader og rekkehus. Det er eit roleg og barnevenleg område, og Kjørnes Barnehage ligg i gangavstand frå eigedommen. Til Sogndal sentrum er det opplyst gangveg og det er omlag 4 kilometer dit.

Adkomstvei

Eigedommen har tilkomst via privat stikkveg frå offentleg veg.

Tilknytning vann

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Tilknytning avløp

Eigedommen er knytt til offentleg nett.

Regulering

Eigedommen ligg i regulert område. Planen kan søkast opp på www.kommunekart.no.

Om tomten

Tomta er for det meste flat og har skråning i front. Det er opparbeida gruslagt tun og gangbaner og veranda/terrasse.

Tinglyste/andre forhold

Sjå grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 200 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Vert ettersendt	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	04.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt. hus	04.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger hus	04.06.2025		Gjennomgått	9	Nei
Tegninger garasje	04.06.2025		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	04.06.2025	Planen er søkt opp på www.kommunekart.com	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. garasje	11.11.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	04.06.2025	
3	04.07.2025	Endringar på diverse punkt etter motteke dokumentasjon på utbeta avvik.
4	08.07.2025	
5	08.07.2025	
6	10.07.2025	
7	15.10.2025	
8	15.10.2025	Fjerna vedlegg, markedsverdi og teknisk verdi
9	11.11.2025	Endring av punkt etter nærare undersøkingar og tilbakemelding
10	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR4619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Byggesak

STIAN JOHAN FRØILAND

Schweighofweg 14

CH-6010 Kriens

Delegert vedtak: 447/2025

Dykkar referanse:

Vår referanse:

Sakshandsamar:

Dato:

2025/9706- 3

Hildur

05.11.2025

Arinbjørnsdotter Kuld

Ferdigattest for garasjetilbygg gbnr. 1/236 Nylenda 11 Sogndal

Kommunen gjev ferdigattest for Garasjetilbygg. Ferdigattesten vert gjeve på grunnlag av søknaden vi fekk 27.10.2025, og er gjeve med heimel i plan- og bygningslova § 21-10.

Vi har gjeve ferdigattesten på bakgrunn av at det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 8-1, for tiltak gjeve i byggeløyve i sak 16/4126.

Vi gjer merksam på at ferdigattesten ikkje er ei stadfesting på tiltaket sine tekniske kvalitetar, men ei stadfesting på vår avslutning av saka.

Vi gjer òg merksam på at vi, om det viser seg å være trong for det, kan føre tilsyn og gje pålegg om utbetring av manglar som skuldast tilhøve til prosjektering og utføring i inntil fem år etter at det er gjeve ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 23-3 sjuande ledd. Ansvarlege føretak må arkivere sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan bli trekt tilbake om det viser seg at den er gjeve på feil grunnlag.

Sogndal kommune

Postboks 153, 6851 SOGNDAL | Telefon: (+47) 57 65 25 00 | Org.nr.: 922121893 |
postmottak@sogndal.kommune.no | www.sogndal.kommune.no

Bygningen, eller deler av den, må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det er gjeve løyve til.

Klagefristen er tre veker

Det er mogleg å klage på vedtaket. Klagefristen er tre veker frå du fekk dette vedtaket.

Med helsing

Sogndal kommune

Hildur Arinbjørnsdotter Kuld
avd. ingeniør

57652586 /

for Sigrid Ølmheim

konst. leiar plan og forvaltning

Brevet er elektronisk og er utan underskrift.

Kopi til:

Sogn brann og redning IKS

Vedlegg: Orientering om klage

Egenerklæring

Nylenda 11, 6856 SOGNDAL

16 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nylenda 11	Nylenda 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Per i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Frøiland, Harriet Susan

Selger

Frøiland, Stian Johan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Slurken under badekaret ble fikset. Sett inn ny flushplate

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggjar Bent Vikøren AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vindu i ett av soverommene

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Holvik glass



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sprek på kokeplata som ble byttet ut til ny.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny koketopp

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sogn elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Takrennen ble byttet it

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny takrenner

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Walte Sætre

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Varmepumpen

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Helt ny varmepumpe

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Cavarion

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2018

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Bygd ny garasje, bod og terrasse

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Molland

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 95441476

Egenerklærings skjema

Name
Frøiland, Harriet Susan
Hamilton

Date
2025-10-16

Identification

 **bankID** Frøiland, Harriet Susan
Hamilton

Name
Frøiland, Stian Johan

Date
2025-10-17

Identification

 **bankID** Frøiland, Stian Johan



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

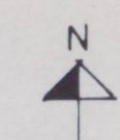
Frøiland, Harriet Susan
Hamilton
Frøiland, Stian Johan

16/10-2025
13:15:25
17/10-2025
07:05:32

BANKID
BANKID



A38



TEIKNFORKLARING :

PH. § 25 REGULERINGSFØREMÅL :

- 1. BYGGJOMRÅDE
 - BUSTADER TU=40%
 - BUSTADER TU=50%
 - BARNEHAGE
- 2. LANDBRUKSOMRÅDE
 - LANDBRUK
- 3. TRAFIKKOMRÅDE (OFFENTLEG)
 - KOYREVEI/GPARKERING
 - GANGVEI/FORTAU
- 4. FRIMRÅDE
 - PARK, LEIK, /BADEPLASS
- 5. FAREOMRÅDE
- 6. SPESIALOMRÅDE
 - FRISIKT VED VEGKRYSS
 - RENSEANLEGG
 - POSTSTATIV /SØPPELOPPSTILLING
- 7. FELLESOMRÅDE
 - FELLES AVKOYRSLE
 - FELLESOMRÅDE

PH. § 26 ANDRE BESTEMMELSER :

- SIKRESYMBOL
 - PLANAVGRENSING
 - FORMÅLSGRENSE
 - BYGGJEGRENSE
 - BYGGJEGRENSE MOT OFFENTLEG VEG
 - TOMTEGRENSE
 - STI
- SIKRESYMBOL
 - OMRISS AV PLANL. BYGG
 - OMRISS AV EKSTIST. BYGG
 - VÅTN
 - STØYSKJERM/VOLL

**REGULERINGSPLAN
FOR KJØRNES III
SOGNDAL KOMMUNE**

TEIKN. NR. : 9516 - 02
 DATO : 29.03.96
 MÅLSTOKK : 1:1000

REVIDERT : 25.11.96
 EKVIDISTANSE : 1M

SAKSHANDSAMING JER. PLAN OG BYGNINGSLOVA:
 1. GONGS HANDSAMING I BYGNINGSRÅDET:
 UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN I TIDA:
 2. GONGS HANDSAMING I BYGNINGSRÅDET:

KOMMUNESTYREVEDTAK:	9.12.96	96.1.12
---------------------	---------	---------

Arkitektkontoret A38 as, telefon 57 67 11 44, pb. 314, 5801 Sogndal



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nylenda 11, 6856 SOGNDAL								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1420-KPL-2013001
Navn	Arealdel til kommuneplanen 2013 - 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/2633/2013-20123-F%c3%b8resegner%20til%20arealdelen%20av%20kommuneplanen.pdf
Delarealer	Delareal 763 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B
	Delareal 763 m ² KPHensynsonenavn 1983001 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL-2023-2033
Navn	Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	1420-2018009
Navn	KDP Rv.5 Loftesnes - Kaupanger
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1420-1997001
Navn	Kjørnes 3 austre del
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.01.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/1995/1420-1997001-b.pdf

Føreslått avsett til bustad i framlegg til ny arealdel til kommuneplanen i Sogndal kommune

<https://arealplaner.no/4640/arealplaner/392>



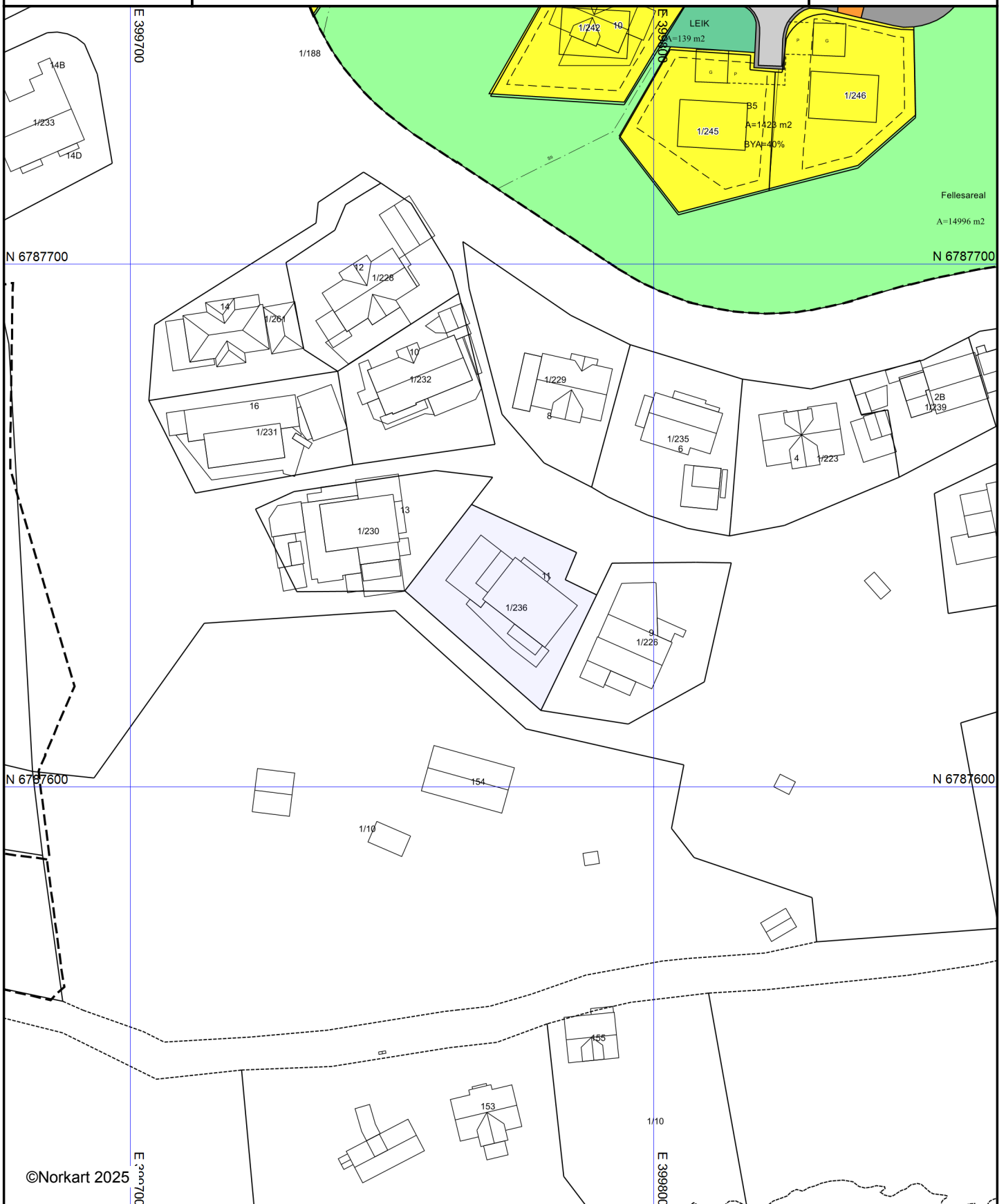
Sogndal kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 1/236
Adresse: Nylenda 11
Dato: 18.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

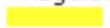



©Norkart 2025

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

-  Friområde










Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendom	4640 1/236		
Utskriftsdato	18.10.2025	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

10 Berørte datasett

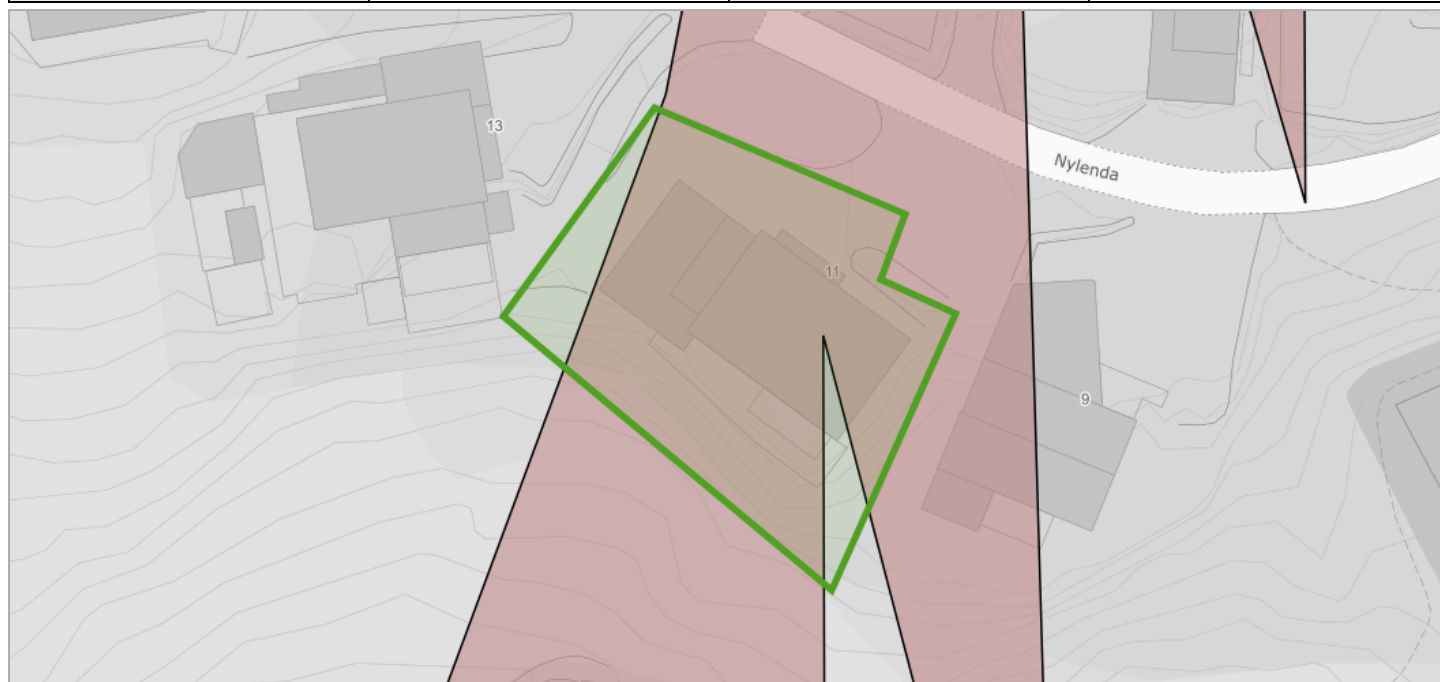
- ❗ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❗ Aktsomhetskart for snøskred
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Tettsteder

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssvake naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmittsområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon renekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift treklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAG
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Villreinområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



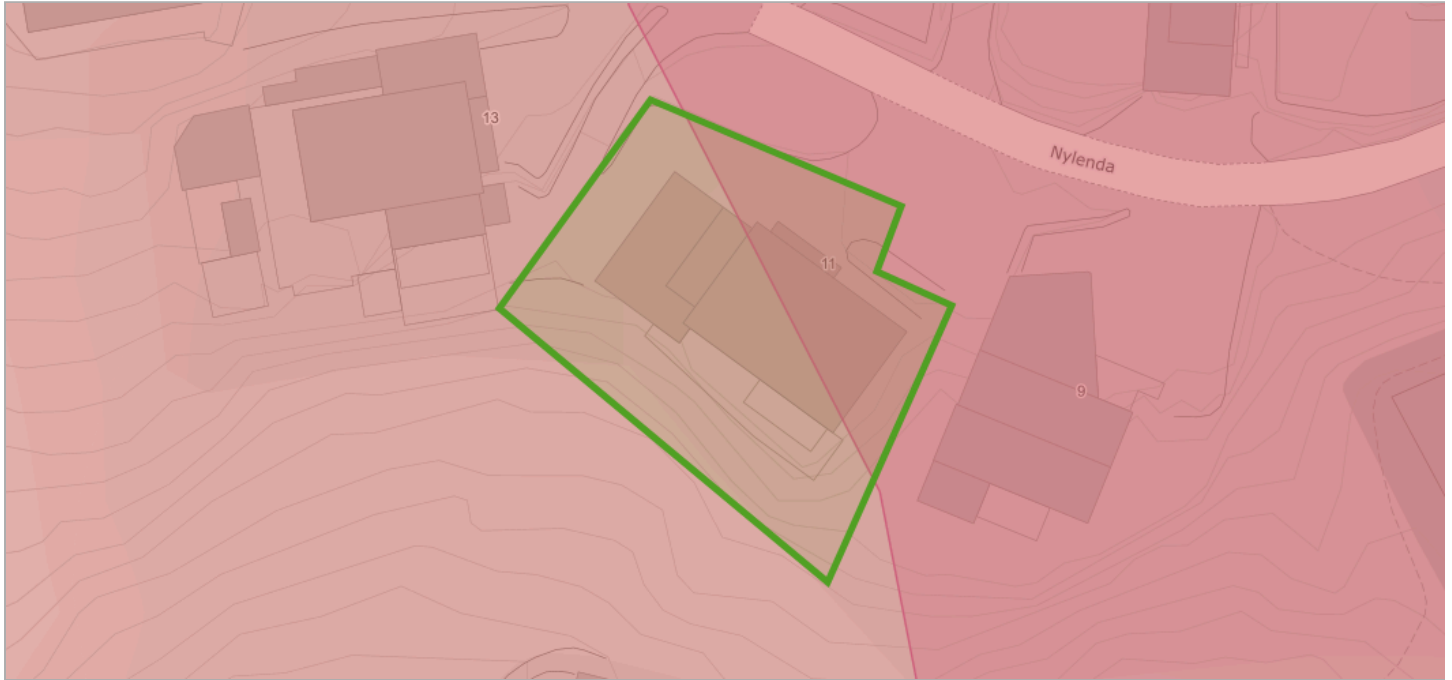
Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

Kilde	NVE	Versjon	17.10.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løснеområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreducerende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løснеområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

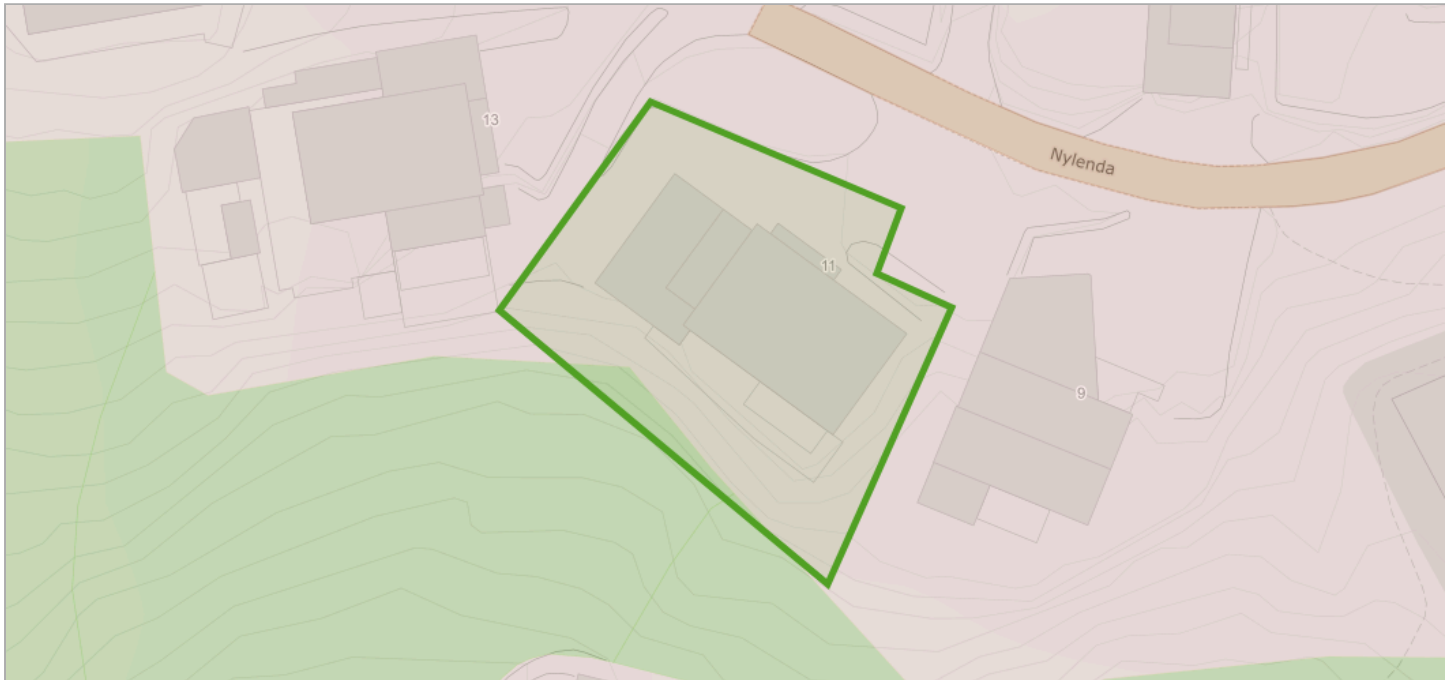
Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Objekter

Objekttype
Sikkerhetsklasse S3
Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt

Kilde	Geovekst	Versjon	14.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

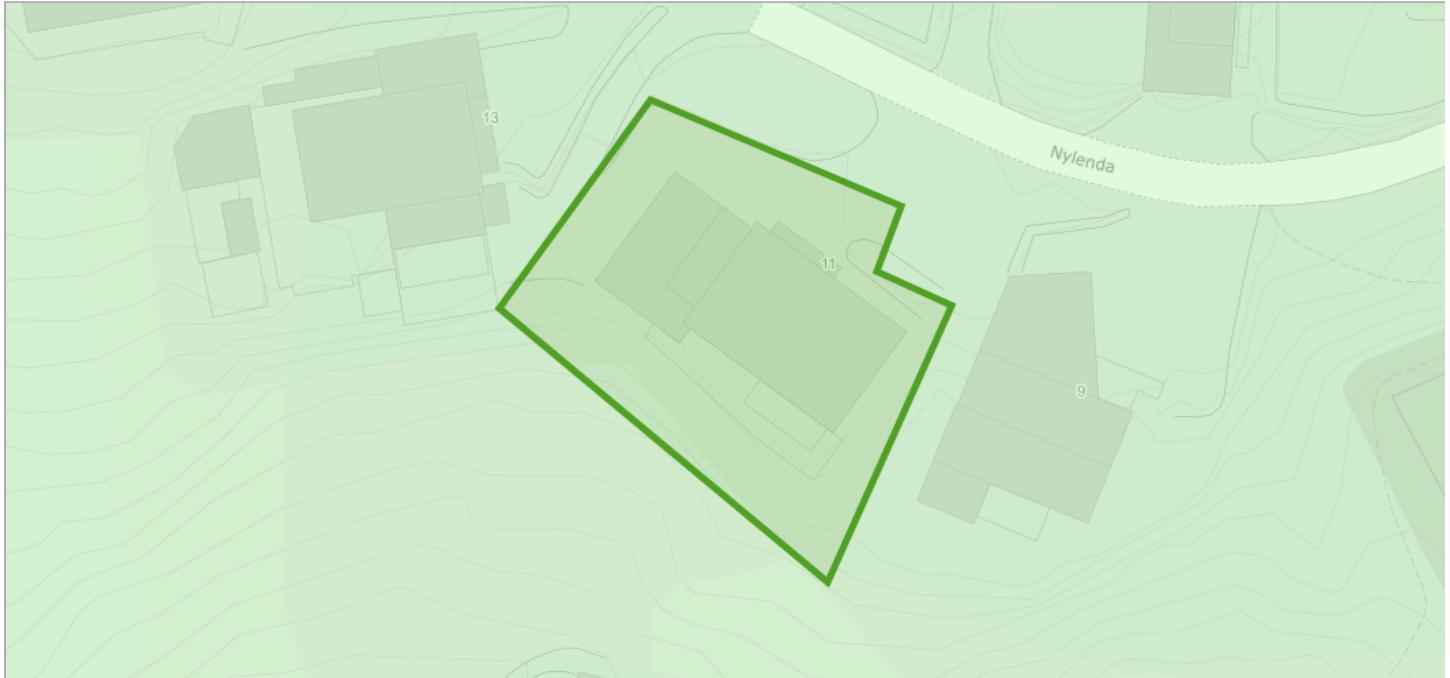
Tegnforklaring

■	Bebyggelse
■	Skog
■	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog
Skog	Jorddekt	Middels	Barskog
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

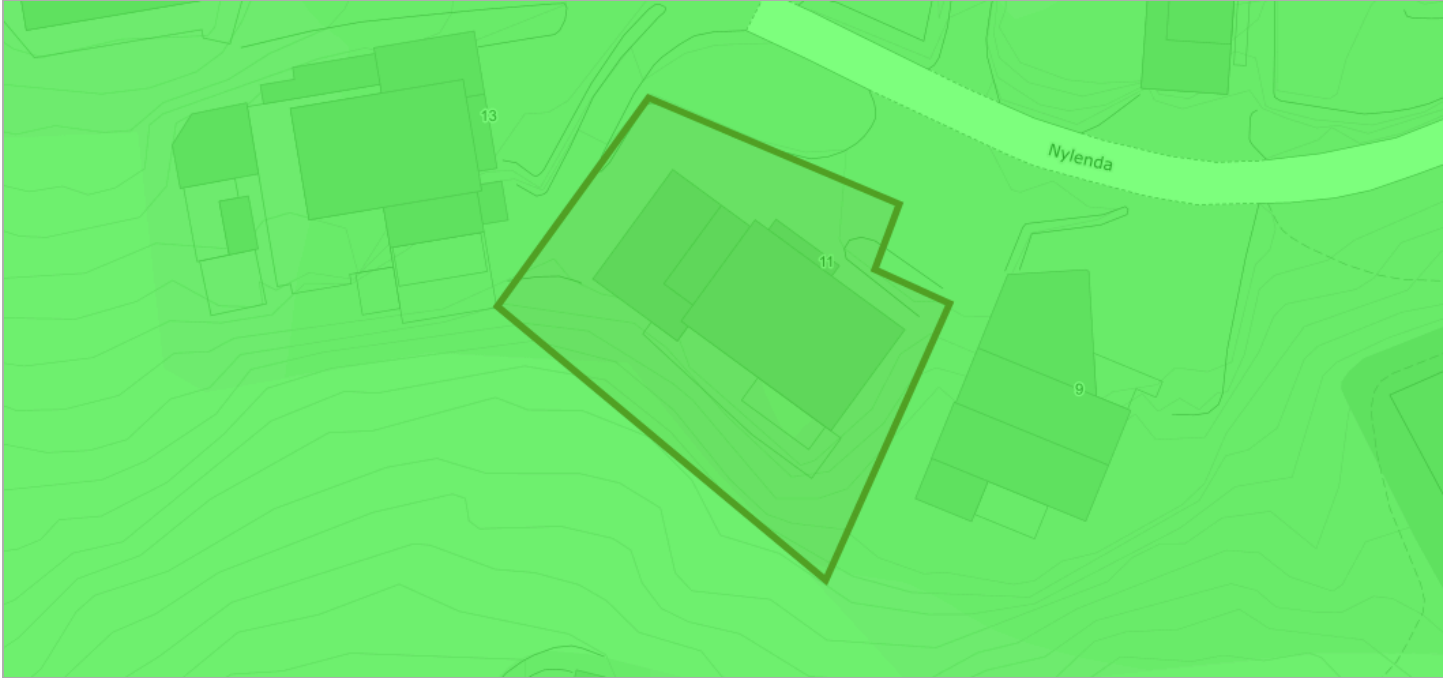
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

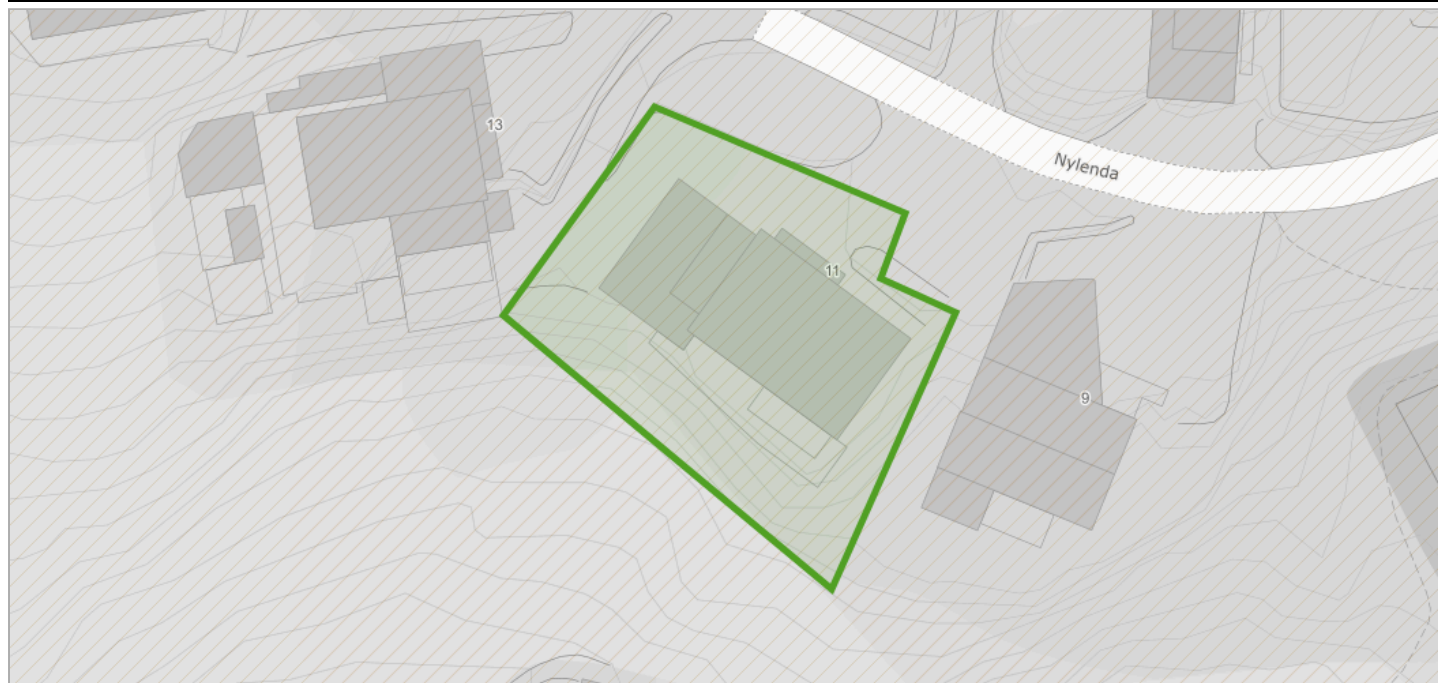
Kyst - fjordlandskap
 Kyst - fjordlandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_fjordlandskap	LA-TI-K-F	Nedskåret fjordlandskap med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.10.2025
-------	-------------------	---------	------------



Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kaupanger	Miljøfaglig Utredning AS	2021

Kilde	Nibio	Versjon	17.10.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

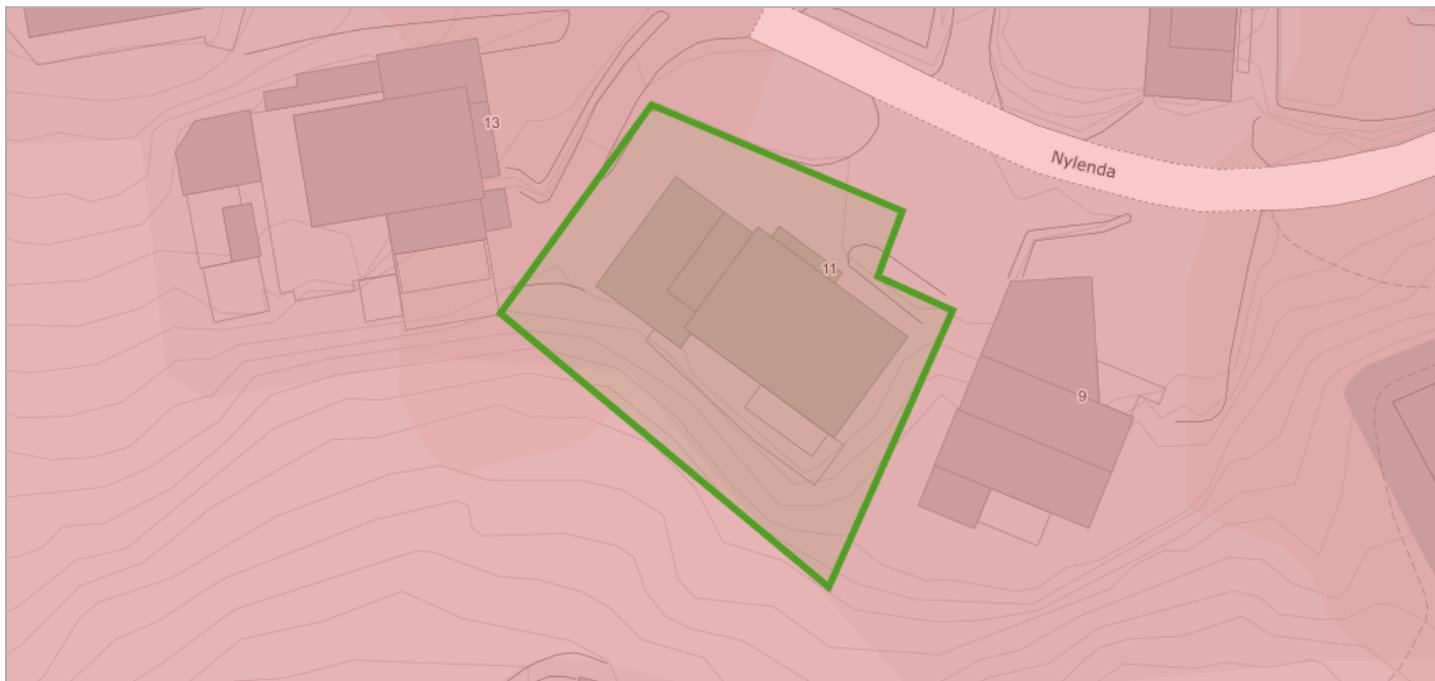
Biomasse - overjordisk masse	30 - 40 t/daa
	>40 t/daa
Biomasse - underjordisk masse	0 - 10 t/daa
	10 - 20 t/daa
Bonitet furu	B14
Bonitet gran	B20
Bonitet lauv	B14
Høyde	100 - 120 dm
Treslag sammenstilt	Furudominert
	Blanding
Volum med bark	>40 t/daa
Volum uten bark	30 - 40 t/daa
	>40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middel høyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
57	15	14	20	14	2019	120	2	SFR_2019_0	85	72

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
5563	Kjørnes	939	0.418404630337864

M Ø T E B O K

Utval	Møtedato
Kommunestyret	30.01.97

Sakstittel: REVISJON AV REGULERINGSPLAN FOR KJØRNES III
AUSTRE DEL.

Saksnummer	Utval	Møtedato	Saksb.
PU 95/0137	Planutvalet	20.09.95	KK
OMS 95/0005	Utval for omsorg	16.11.95	PEH
PU 95/0163	Planutvalet	30.11.95	EN
OMS 95/0010	Utval for omsorg	30.11.95	PEH
PU 96/0003	Planutvalet	11.01.96	KK
F 96/0015	Formannskapet	18.01.96	GFH
PU 96/0047	Planutvalet	18.04.96	EN
PU 96/0089	Planutvalet	22.08.96	EN
PU 96/0105	Planutvalet	19.09.96	EN
PU 96/0120	Planutvalet	17.10.96	EN
KOM 97/0003	Kommunestyret	30.01.97	EN

%%%

Kommunestyret den 30.01.97

:::

Sak -97/0003
REVISJON AV REGULERINGSPLAN FOR KJØRNES III
AUSTRE DEL.

Arkiv: L12 J.nr: 95/00245

Tilråding til kommunestyret:

I samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 27-2, vedtek kommunestyret revidert reguleringsplan for Kjørnes III austre del med føresegner, datert 25.11.96.

...

Saksopplysningar:

Sakshandsamar: Einar Nedrelo

Vedlegg: Nedfotgrafert plankart, utgreiing og reguleringsbestemmelsar, vedtak i sak PU 96/0105.

Uprenta vedlegg: Sak PU 96/105 og merknadene/fråsegnene etter utlegginga til off. ettersyn.
Sak PU 96/120 med fråsegnene.

I sak 96/0120 gjorde planutvalet fylgjande samrøystes vedtak:

Planutvalet finn ikkje nye moment i dei innkomne merknadene som skulle tilseie omgjering av reguleringsplanen.

Revisjon av reguleringsplan for Kjørnes III austre del vert sendt kommunestyret for handsaming, jfr.§27-2nr.1 i plan og bygningslova.

Før planen vert sendt kommunestyret skal planendingane i pkt.1,2a,2b,3.og 4 i vedtaket i sak PU 96/105 utførast.

Etter møtet i planutvalet den 17.10.96 er plankartet og føresegnene oppretta i samsvar med vedtaket i sak PU 96/0120. Revidert plankart, føresegner og utgreiing er datert 25.11.96.

Sogndal, 22.01.97

Arthur Langeland
-rådmann-

Kjell Kvåle
-tekn.sjef-

**BUSTADFELTET KJØRNES III
SOGNDAL KOMMUNE**

**FORSLAG TIL REVISJON AV REGULERINGSPLAN
14.09.95 / 29.03.96 / 25.11.96.
2.GONGS HANDSAMING.**

INNHALDSLISLE

1.0 UTGREIING

Bakgrunn, føresetnader
Plandokumenta
Tilhøve til overordna plan, lovverk
Planintensjon
Andre hovudtrekk i det reviderte reguleringsforslaget
Nærare om dei enkelte reguleringsføremåla

2.0 REGULERINGSBESTEMMELSAR

FORSLAG TIL REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR KJØRNES III 25.11.96.

1.0 UTGREIING

1.1 BAKGRUNN, FØRESETNADER

Framlegget til revisjon av reguleringsplanen for Kjøernes III vart handsama tredje gong i Planutvalet den 19.9.96, sak PU96/0105 og 17.10.96, sak PU96/0120.

Utvalet gjorde vedtak om planendring på fylgjande punkt:

1. Alternativ veg frå bustadfeltet til badeplassen i Vikane skal innteiknast på planen som offentleg køyreveg.
Anna areal i tilknytning til vegen skal planleggjast som landbruksområde.
2.
 - a. Felt B2 må endrast med ein høveleg tomt kring eksisterande bustadhus. Attverande del av felt B2 skal omgjerast til ein bustadfelt, i alt 4 tomter. Tiltak mot støy må medtakast i planane.
 - b. Felt B3 skal planleggjast som rekkehusfelt.
3. I reguleringsføresegner § 2.4 skal fylgjande medtakast:
" Før utbyggar leverer byggemelding skal det haldast førehandskonferanse med bygningsstyremaktene om retningsliner for utbygginga, jfr. føresegnene § 2.6 og 2.13.
4. I reguleringsføresegnene § 2.2 må " felles køyreveg" rettast til " felles avkøyrslé".

1.2 PLANDOKUMENTA

Reguleringsplanen er samansett av plankart datert 29.03.96, sist revidert 25.11.96, og tilhøyrande reguleringsbestemmelsar med same dato. Bestemmelsane saman med plankartet er juridisk bindande for utnyttinga av området.

Planen er utarbeidd som flatereguleringsplan med illustrert tomteoppdeling og husplassering.

1.3 TILHØVE TIL OVERORDNA PLAN, LOVVERK.

Av overordna formelle planar etter bygningslova, er kommunedelplan for Sogndal lagt til grunn for utarbeiding av denne planen.

I bestemmelsane er det nytta "tillaten tomteutnytting $TU = x \%$ ". Dette er eit forholdstal mellom bygningsareal og netto tomteareal. Bygningsarealet skal reknast som bruksareal etter NS 3940.

1.4 PLANINTENSJON

Hovudintensjonane med denne siste revisjonen av planen er nemnde i dei føresetnader som er gitt av Planutvalet og Teknisk Etat.

Prinsippa i planen er dei same som i plan av 29.03.96, men på grunn av ovannemnde justeringar, er tal på rekkehus redusert noko. Rekkehusomtene er gjennomsnittleg i overkant av 400 m².

For å halda nokolunde same tal tomter i feltet er tillaten tomtutnytting i felt B1 og B3 auka frå 40 til 50%. Gjennomsnittleg tomtestørleik på desse tomtene er ca. 450m².

Trafikksystemet er det same, med samleveg som tek opp stinginga i feltet og bustadveger som er lagt så horisontalt som terrenget tillet.

1.5 ANDRE HOVUDELEMENT I REGULERINGSPLANEN

Trafikkstøy og tiltak mot dette.

Ein syner her til tidlegare utgreiing om planen.

Tiltak mot støy vert utført med frittstående låg skjerm i vegrekkverkhøgde. Der det ikkje er rekkverk vil skjerminga verta utført som tilsådd og tilplanta jordvoll.

Omfanget av støyskjerm/-voll er synt på plankartet.

Dei fysiske tiltaka på bustader kan vera lydisolerte ventilar, lydisolerte glasruter eller ekstra gipsplate i vegger mot støykjelda.

I reguleringsbestemmelsane er det teke inn krav om at bustader i område B1 og B2 får pålegg om fysiske tiltak på husa sine for å tilfredsstilla krava i Byggeforskriftene kva gjeld støynivå.

Kostnader med desse tiltaka, og kven som skal svara for kostnadene er ikkje vurdeirt av oss.

Utforminga av bustadområda nærast vegen bør gjerast med tanke på mest mogeleg skjerming ved hjelp av sjølve bygningane.

I utgangspunktet har området ei heldig orientering - med riksvegen i nord og sol og utsikt andre vegen.

Gode uteplassar kan difor planleggjast rimeleg bra skjerma mot støy - noko som også går fram av rapporten.

I tillegg bør husa utformast slik at det vert minst mogeleg vindaugsopningar mot riksvegen.

Miljøverndepartementet sine retningsliner T-8/79, saman med Byggeforskriftene, er nytta som grunnlag for vurderingane.

1.6 NÆRARE OM DEI ENKELTE REGULERINGSFØREMÅLA

a) Offentleg trafikkareal.

Internt trafikksystem.

Dette er uendra, bortsett frå køyreveg ned til badeplassen i Vikane. Denne er planlagt med 3.0 meter køyrebane og 0.5 meter skuldrar

(reguleringsbreidde 4.0 meter) slik det er skissert frå Teknisk Etat. Der vegen ned til badeplassen startar er det sett av plass til parkering for 5 personbilar.

Vidare er fortau no stoppa ved starten av køyrevegen ned til badeplassen.

Til felt B2 er det sett av 2 felles parkeringsareal, det eine for fellesgarasje, det andre for gjesteparkering.

b) **Byggeområde - offentleg areal.**

Område H.

Planen stadfestar eksisterande tilhøve for barnehagetomten.

Føreslegen tomteutnytting gir rom for ei relativt romsleg utviding av byggearealet.

Barnehagen har fått reservert 10 parkeringsplassar like utanfor tomtegrensa.

c) **Byggeområde - bustadareal.**

Område A, B, C.

I dette reviderte planframlegget er det synt i alt 46 nye tomter med tillegg av 3 eksisterande bustadhus. Plan av 29.3.96 hadde i alt 47 nye tomter og 2 eksisterande bustadhus.

I felt B er det sett av 4 rekkehustomter i B2, elles er resterande tomter einebustader. For å oppretthalda talet på tomter er felt B1 synt med utnytting 50%, likeeins B3. B9 er utskilt som eigen tomt for det eksisterande bustadhuset - tomtestorleik 700 m². Tomtestorleik for einebustadtomtene er i snitt 690 - 700 m² ved TU 40%, og ca. 450 m² ved TU 50%.

Rekkehustomtene er i overkant av 400 m².

I områda A og B er synt ei prinsipiell utforming av områda og denne bør leggst til grunn for utbygginga.

For frittliggande einebustader har ein basert seg på at avstanden mellom husa vert 8.0 meter, men byggeavstand mot nabogrense i aust/nord aust/søraust på tomtene er redusert til 2.0 meter.

I resterande område er det for frittliggande einebustader synt ei tenkt utnytting av tomtene og med byggelinjer for kvar tomt. Også her er det lagt til grunn ein minsteavstand på 2.0 meter i aust-grense og 8.0 meter mellom husa.

For rekkehus/tett småhusbusetnad må det vera høve til å bygga i nabogrense i samsvar med dei retningslinjer for slik bygging som Byggeforskriftene gir.

Område A.

Uendra, med 8 nye tomter og 2 eksisterande bustadhus, derav 1 2-mannsbustad. TU 40%.

Område B.

12 nye tomter for einebustader med TU 40% (B4, 5, 6, 7, 8), 1 tomt for eksisterande bustadhus (B9, TU 40%) og 12 tomter for rekkehus/tett småhusbusetnad med TU 50% (B1, 2 og 3).

Rekkehusa bør utformast som kjedehus for å skjerma mot støy frå riksvegen.
B 4 - 8 er uendra.

Område C.

Dette er uendra, med 14 nye einebustadtomter, TU 40%.

d) Landbruksareal.

Område I 3, 4, 5 og 6.

I 3 og 4 er uendra.

I 5 og 6 er tilpassa den nye veggen ned til badeplassen.

Eksisterande tilhøve vert stort sett stadfesta.

Inngrep vert gjort i samband med sikring av tilfredsstillande areal for grøft/gjerde langs grendevengen, då denne er føreslegen med reguleringsbreidde 5.0 meter, og den nye køyrevegen ned til badeplassen.

e) Friareal.

Område M, O og Q + nærleikeplassar i bustadområda.

Område M er i store trekk uendra frå stadfesta plan, men parkeringskapasiteten er vesentleg utvida.

Område O er avsett til leikeområde med ei ballslette på 18x24 meter.

Ballsletta kan opparbeidast relativt enkelt, men det vert noko skjæring i bakkant, avhengig av hellinga på bana.

Område Q i nordaustre del er også avsett til leikeareal, 1.4 daa.

I kvart delområde er det avsett plass til nærleikeplassar på 35-60m² for mindre barn. Desse plassane vil naturleg vera lokalisert til enden av kvar bustadveg, då tomtene dei fleste stader er gruppert rundt denne og såleis er mest sentral og oversiktleg. Leikeplassen bør skjermast mot snuplassane.

f) Spesialområde.

Område N, R og S.

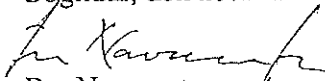
Område N er areal for kommunalt renseanlegg, uendra frå stadfesta plan.

Område R er mindre areal som i kvart bustadområde er avsett til å gi plass for poststativ, oppslagstavler o.l. og søppelstativ.

Område S er frisiktareal ved avkøyrsløse frå RV 5.

Dette arealet skal opparbeidast i samsvar med dei krav som vert stilte av Vegkontoret.

Sogndal, den 25.11.96


Per Navarsete

REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR KJØRNES III - SOGNDAL KOMMUNE

2.0 BESTEMMELSAR TIL REVIDERT REGULERINGSPLAN AV 25.11.95.

§ 2.1 Omfang av reguleringsbestemmelsane.

Bestemmelsane gjeld for det området som er merka av med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2.2 Reguleringsføremål.

Området er regulert til fylgjande føremål etter Plan- og bygningslova, § 25.1 :

BYGGEOMRÅDE

- Bustadområde med frittliggande einebustader
- Bustadområde med tett småhusbustad.
- Offentleg område for eksisterande barnehage/grendahus.

LANDBRUKSOMRÅDE

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- Offentleg køyreveg
- Offentleg gangveg.

FRIOMRÅDE

- Offentleg friområde
- Offentleg bade plass
- Leikeplass

SPECIALOMRÅDE

- Renseanlegg
- Frisiktsone ved riksveg
- Område for poststativ og søppelstativ

FELLESAREAL

- Felles avkøyrsløp
- Felles grøntareal

§ 2.3 Byggeområde - bustader med tillaten utnytting 40 %.

Området skal nyttast til oppføring av frittliggande bustader med tilhøyrande anlegg. Maksimal byggehøgde er 2 etasjar.

Område A, B4 - 9 og C skal i prinsippet utbyggast som synt i planen. Møneretning er synt på plankartet. Mindre justeringar kan tillatast av planutvalet.

Til felt B9 vert det stilt krav om fysiske tiltak mot reduksjon av trafikkstøy frå riksveg 5. Tiltaka må vera av ein slik karakter at krava til støyreduksjon i Byggeforskriftene vert tilfredsstilte.

Planutvalet stiller krav om at det på kvar tomt vert avsett min. 2 biloppstillingsplassar for hovudhusvære, og min. 1 biloppstillingsplass for kvart bihusvære.

Planutvalet stiller krav om detaljert utbyggingsplan for kvart delområde før byggeløyve vert gjeve. For delområde A, B og C er utbyggingsplanen synt på plankartet.

§ 2.4 Byggeområde - bustader med tillaten utnytting 50 %.

Området skal nyttast til oppføring av samanhengande rekkehus eller mindre frittliggande bustadhus med tilhøyrande anlegg. Maksimal byggehøgde er 2 etasjar.

Område B 2 skal i prinsippet utbyggast som synt i planen. Møneretning er synt på plankartet. Mindre justeringar kan tillatast av planutvalet.

Frittliggande bustader i inntil 2 etasjar kan oppførast i nabogrense.

Til område B1 og B2 vert det stilt krav om fysiske tiltak mot reduksjon av trafikkstøy frå riksveg 5. Tiltaka må vera av ein slik karakter at krava til støyreduksjon i Byggeforskriftene vert tilfredsstilte.

Planutvalet stiller krav om at det på kvar tomt vert avsett min. 2 biloppstillingsplassar for hovudhusvære, og min. 1 biloppstillingsplass for kvart bihusvære.

Planutvalet stiller krav om at før utbyggar leverer byggemelding skal det haldast førehandskonferanse med bygningsstyremaktene om retningslinjer for utbygginga, jfr. bestemmelsane § 2.6 og 2.13.

Det skal føreliggja detaljert utbyggingsplan frå utbyggar for kvart enkelt delområde før byggeløyve vert gjeve.

§ 2.5 Byggeområde - offentlig føremål. Tillaten utnytting 10%.

I området kan oppførast tilbygg til eksisterande barnehage med tilhøyrande leikeareal og anlegg.

§ 2.6 Fellesbestemmelsar for byggeområde.

Planutvalet skal ved handsaming av byggemeldingar ha for auge at busetnaden får ei god form og materialbruk.
Spesielt skal ein ha for auge at husgrupper i same område får ei harmonisk utforming og vert tilpassa kvarandre med omsyn til fargar og takvinkel.

Utvendige fargar - inkludert farge på tak - skal godkjennast av planutvalet.

Bygningane skal ha skråtak, og ved val av takvinkel skal det takast omsyn til heilheita i husgruppene.

§ 2.7 Landbruksområde.

Området skal nyttast til tradisjonell landbruksdrift.
Bygningar som er knytta til denne drifta kan oppførast i området.

§ 2.8 Offentleg trafikkområde.

I trafikkområda skal det opparbeidast:

- køyreveger med fortau
- gang- og sykkelveg
- parkeringsareal
- gjerde
- støyskjerm/-voll, jfr. § 2.12.

Terrenginngrep i samband med veganlegg skal gjerast mest mogeleg skånsomt.
Vegskjeringar og fyllingar skal søkast tilplanta eller utformast på annan til-
talande måte.

På samleveg er det ikkje tillate med avkøyrslar til dei enkelte tomtane, med unntak av tomtane B8 - 2 og C1 - 1 og 2. Dei to siste skal ha felles avkøyrslar.

§ 2.9 Friområde.

Friområde M skal nyttast til badeplass.
Det kan tillatast oppføring av bygningar som naturleg høyrer heime i dette området, t.d. toalett-/dusjanlegg.

Friområde O og Q skal nyttast til leikeplass.
I område O kan det tillatast opparbeiding av ballplass som synt på planen.
Leikeplassane skal vera grovplanerte før det vert gjeve byggeløyve for bustader.

Avsett areal for nærleikeplassar i dei ulike bustadområda som synt i planen skal tilsvarende også vera grovplanerte før det vert gjeve byggeløyve for bustader.

§ 2.10 Spesialområde.

Området N skal nyttast til renseanlegg for kloakk.
I området er det tillate å føra opp bygningar knytta til renseanlegget.

Område R skal nyttast til plass for poststativ og oppstillingsplass for søppelstativ.
I områda er det tillate å føra opp skjermvegger/skjermplantingar.

Område S er frisiktsone i kryss med riksveg 5.
Området skal opparbeidast i samsvar med dei krav Statens Vegvesen stiller til slike areal.

§ 2.11 Fellesareal.

I planen er det sett av felles grøntareal, felles avkøyrse og felles parkering.

I felles grøntareal er det berre tillate å føreta tynning av skog og anna skjøtsel for å vedlikehalda skogen.
Planutvalet skal godkjenna slikt arbeid.

Terrenginngrep i samband med felles avkøyrse kan, der det måtte vera naudsynt, føretakast på tilstøytande areal som er regulert til anna føremål.

Felles parkering i område B gjeld felt B2.
På vestre område er det tillate å føra opp fellesgarasje for 4 bilar.
På austre område skal det vera 4 gjesteparkeringsplassar.

§ 2.12 Anlegg av støyskjerm /- voll.

Det skal oppførast støyskjerm på rekkverk langs riksveg 5 vest for profil 8335.
Skjermen skal vera frittstående og ca. 0, 8 meter høg, og skal stå like utanfor rekkverket.
Aust for profil 8335, til ca. profil 8240 skal det oppførast jordvoll i høgde ca. 0, 5 meter over vegbana og 3 meter frå vegkant.

Planutvalet skal godkjenna utforming av desse anlegga.

Støyskjerminga skal oppførast samtidig med opparbeidinga av bustadfeltet.

§ 2.13 Fellesbestemmelsar.

Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast vare på i størst mogeleg utstrekning.

Ubygde område skal gjevast ei tiltalande form og behandling, og kan ikkje nyttast til lagring.

Materialbruk i og utforming av forstøtningsmurar, gjerde, skilt o.l. skal godkjennast av planutvalet.
Innafor same delområde skal slike innretningar ha ei harmonisk og/eller einsarta utforming.

Garasjar og bodar skal tilpassast bustadhuset med omsyn til materialval, takvinkel, form og farge.
Garasjar og bodar kan plasserast med ein vegg i nabogrense innafor råma av byggeforskriftene.

Plassering av garasje og bodar skal vera synt på situasjonsplan som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal oppførast samtidig med dette.

Mindre vesentlege unntak frå plankartet og desse bestemmelsane kan, når særskilte grunnar talar for det, tillatast av planutvalet innanfor rāmene av bygningslova og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande vedtekter er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og tilhøyrande bestemmelsar.

Sogndal, den 25.11.96 PN

3.

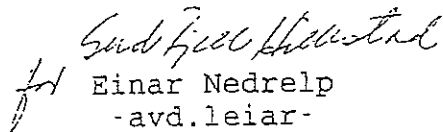
I føresegnene §2.4 skal fylgjande inntakast: "Før utbygger leverer byggemelding skal det haldast førehandskonferanse med bygningstyresmaktene om retningslinjer for utbygginga, jfr. føresegnene §2.6 og §2.13.

4.

I reguleringsføresegnene §2.2 må "Felles køyreveg" rettast til "Felles avkøyrslø".

Retts utskrift

Sogndal den 23.09.95.


Einar Nedreip
-avd.leiar-

Går til: Arkitektkontoret A38, Postboks 314, 5801 Sogndal.

Kopi til: Naboane.

: Landbruksstyresmaktene.



Sogndal kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eigedom: 1/236
Adresse: Nylenda 11
Dato: 18.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Føresegner til arealdelen av kommuneplanen

Innhald

Føresegner til arealdelen av kommuneplanen	1
Innhald	1
Kap. I. Generelle føresegner og retningslinjer	3
Innleiing	3
1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1	3
1-2 Tilhøvet til gjeldande reguleringsplanar, jf. §§ 1-5 og 11-6	3
1-3 Grad av utnytting, jf. § 11-9 nr. 5.	4
1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4.....	4
a) Krav til nærmare oppgjevne løysingar for teknisk infrastruktur	4
b) Uteopphaldsareal og parkering	4
1-5 Utbyggingsavtalar, jf. § 11-9 nr. 2 og § 17.....	4
1-6 Fysiske krav til tiltak, jf. § 11-9 nr. 5.....	4
a) Universell utforming, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5	4
b) Born og unge sine interesser, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.	5
c) Uteopphaldsareal, jf. § 11-9 nr.5	5
d) Kulturminne og kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7 og kulturminnelova.	7
e) Blå og grønne verdiar, jf. § 11-9 nr. 6	7
f) Transport, jf. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4.....	7
g) Parkering, jf. § 11-9 nr. 5, §§ 28-5 og 28-7	8
h) Skilt og reklame, jf. § 30-3	9
1-7 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik, jf. § 11-9 nr. 6.....	9
a) Risiko og sårbarheit	9
b) Støy	10
c) Krav til byggje- og anleggsfasen	10
d) Energibruk i bygningar	11
e) Hushald- og næringsavfall.....	11
f) Vatn, avløp og overvasshandtering.....	11
g) Arkitektur og landskapsarkitektur	12
1-8 Tettstadforming og arkitektur, jf. § 11-9 nr. 6.	12
Kap. II Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2 og 3	13
2-1 Fysisk utforming av bygningar og anlegg, jf. § 11-9 nr. 5	13
a) Bustad	13
b) Fritidsbustad	13
c) Fritids- og turistføremål	14
d) Sentrumsføremål	15
e) Tenesteyting	15
f) Næringsverksemd	16
g) Råstoffutvinning	16
h) Idrettsanlegg	16
i) Anna type bygningar og anlegg	17
j) Kombinerte føremål bygningar og anlegg	17
2-2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2	18
a) Avkøyrslar, jf. § 11-10 nr 4	18
b) Særskilte føresegner.....	18
2-3 Grønstruktur, jf. § 11-7 nr. 3.....	18
Kap. III Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 5 og 6.....	19
3-1 Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), jf. § 11-7 nr. 5	19
a) Landbruksområde, jf. § 11-7 nr. 5 bokst. a.....	19

b)	Spreidd bustadbygging, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b og 11-11.	20
c)	Spreidde fritidsbustader, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.	21
d)	Spreidd næringsverksemd, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.	22
3-2	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. § 11-7 nr. 6.	23
a)	Båthamn.	23
b)	Ferdsle og farleier.	24
c)	Drikkevatn.	24
d)	Naturområde vatn.	24
e)	Friluftsområde i sjø.	25
f)	Akvakultur.	25
g)	Fiske.	25
h)	Kombinerte føremål.	25
Kap. IV	Føresegner og retningslinjer til omsynssoner, jf. § 11-8.	25
4-1	Sikrings-, støy- og faresoner, jf. § 11-8 a.	26
a)	Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatn.	26
b)	Andre sikringssoner.	26
4-2	Soner med krav til infrastruktur, jf. § 11-8 b.	26
4-3	Sone med særlege oppgjevne omsyn, jf. § 11-8 c.	27
a)	Omsynssone friluftsliv.	27
b)	Omsynssone landskap.	27
c)	Omsynssone naturmiljø.	27
d)	Omsynssone kulturmiljø.	27
4-4	Bandleggingssone, jf. § 11-8 d.	27
a)	Verneområde.	27
b)	Freda område.	28
c)	Bandleggingssone for regulering.	28
4-5	Soner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, jf. § 11-8 e.	28
4-6	Soner kor gjeldande reguleringsplan fortsett skal gjelde, jf. § 11-8 f.	28

Kap. I. Generelle føresegner og retningslinjer

Innleiing

Arealdelen til kommuneplanen viser hovudtrekka i arealdisponeringa i Sogndal kommune i perioden 2013 til 2023. Planen set rammer og vilkår for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan setjast i verk og kva omsyn som skal verte teken i vare ved disponering av areala.

Kommuneplanen er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak og gjeld frå kommunestyret gjer vedtak i saka. Arealdelen til kommuneplanen er sett saman av plankart, planomtale, føresegner med retningslinjer, konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse. Der ikkje anna er nemnt, viser lovheimel til Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Tiltak (etter § 1-6) må ikkje vere i strid med arealføremåla i planen og generelle føresegner, og føresegner knytt til arealføremål og omsynssoner. Juridisk bindande føresegner i dette dokumentet er trykte med normal font, *retningslinjer for sakshandsaming er trykte med liten font i kursiv*. Føresegnene vert lagde til grunn for kommunen sin handsaming av framlegg til reguleringsplanar og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller føresegnene og oppgjev viktige omsyn og vurderingstema for sakshandsaminga.

1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1

Ikkje utbygde område sett av til bygningar og anlegg etter § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan etter § 12-1.

For område sett av til sentrumsføremål vert det stilt krav om utarbeiding av områdeplan, jf. § 12-2, før detaljregulering, jf. § 12-3, kan finne stad. Kravet om områderegulering for sentrumsføremål gjeld ikkje for areal til sentrumsføremål på Kaupanger.

Sogn og Fjordane fylkeskommune sitt rettleiingsmateriale for reguleringsplanar bør nyttast ved utarbeiding av planforslag.

For sentrumsføremål med krav til områderegulering vert det lagd opp til slik rekkefølge:

- 1. Fjøra vest, frå kaia til Stedje bru*
- 2. Rutlin*
- 3. Fjøra aust, resterande område aust for område i punkt 1.*
- 4. Frå Billagsstoma til Fosshaugane campus, mellom elva og Trolladalen.*
- 5. Nestangen*
- 6. Øyane*

1-2 Tilhøvet til gjeldande reguleringsplanar, jf. §§ 1-5 og 11-6

Kommuneplanen gjeld føre reguleringsplan i den grad slik plan strir mot kommuneplanen sitt innhald, med følgjande unntak:

1. Reguleringsplanar og utbyggingsplanar yngre enn 10 år gjeld føre kommuneplanen.
2. Areal regulert etter pbl. (1985) til fareområde (§ 25 nr. 5) og spesialområde (§ 25 nr. 6) gjeld framfor kommuneplanen.
3. Eldre reguleringsplanar skal vurderast i kvart enkelttilfelle.

1-3 Grad av utnytting, jf. § 11-9 nr. 5.

Alt bruksareal heilt eller delvis under terreng og parkeringsareal på overflate skal verte rekna med i grad av utnytting.

1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4

a) Krav til nærmare oppgjevne løysingar for teknisk infrastruktur

Innanfor områder sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan utbygging ikkje finne stad før naudsynte samfunnstenester og teknisk infrastruktur er sikra opparbeidd.

b) Uteopphaldsareal og parkering

I sentrumsområde, næringsområde og bustadområde skal leike- og uteopphaldsareal og parkering vere sikra opparbeidd eller ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

1-5 Utbyggingsavtalar, jf. § 11-9 nr. 2 og § 17.

1. Utbyggingsavtale kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades, jf. § 17-2.

Utbyggingsavtale kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

1. Veg – veganlegg
2. Gangveg – gangvegdrag
3. VAR – løysningar
4. Parkeringsplassar – og anlegg, parkeringsordningar
5. Park, friområde, friluftsområde
6. Samlingsplassar for ålmenta
7. Forkjøpsrett

2. Utbyggingsavtale er føresett inngått før igangsetjingsløyve vert gjeve, der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegner også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

3. Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene i eit prosjekt.

1-6 Fysiske krav til tiltak, jf. § 11-9 nr. 5.

a) Universell utforming, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5

1. Prinsippa om universell utforming skal leggst til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygningar og anlegg, for å sikre god tilgjenge til uterom og bygningar for alle.

2. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke.

3. Hovudgangsamband i bustadområde og andre gangsamband med offentleg funksjon skal vere trinnfrie og ha maksimal stigning 1:12 så langt dette er muleg ut i frå topografi.

4. Gangvegnettet kan verte supplert med brattare snarvegar, trapper og liknande.

Funksjonskrav bør kombinerast med estetiske kvalitetar i utforminga av tiltak, særskild der desse kan kombinerast med verneomsyn (knytt til bygningar, byrom, natur og landskap). Eksisterande historiske eller verdifulle bygningar, anlegg og miljø bør gjerast tilgjengeleg ved at naudsynte tiltak vert utført som gjennomtenkte tilføyningar av høg kvalitet.

b) Born og unge sine interesser, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.

1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggst til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Gode oppvekstmiljø skal sikrast gjennom tilgjengeleg kunnskap om barn og unge sine behov i høve fysiske, sosial og kulturelle kvalitetar. Det skal takast særleg omsyn til trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelsamband og gode og varierte aktivitetsområde. Ei føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for leik er at det vert sikra høvelege erstatningsareal i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

2. Erstatningsareal skal regulerast eller sikrast på annan måte. Områda skal liggje i rimeleg nærleik av arealet som vert omdisponert og skal ha god og trygg tilgjenge og minst tilsvarende storleik, kvalitet og bruksmoglegheiter.

3. Barn og unge skal inviterast til å medverke i saker som gjeld dei. Dei skal få uttale seg om utforminga av felles uterom og leikeplasser. Uttalar frå born og ungerepresentanten og ev. ungdomsrådet skal følgje saker som gjeld barn og unge.

c) Uteopphaldsareal, jf. § 11-9 nr.5

I arealplanar og søknader om tiltak skal byggjeområde disponerast og bygningar plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteområde. Alle bueiningar skal ha tilgjenge til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande areal- og kvalitetskrav:

A. Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)

1. Privatareal:

- Minimum 150 m² for einebustader*
- Minimum 150 m² pr. bueining for tomannsbustader*
- Minimum 75 m² pr. bueining for rekkjehus*
- Minimum 50 m² pr. bueining for andre bygningar med 3 bueiningar
- Minimum 7 m² pr. bueining for andre bygningar med 4 eller fleire bueiningar

*Ved etablering av fleire bueiningar, t.d. utleigeeining i kjellar, vert kravet til privat uteareal auka med areal tilsvarende den nye eininga sitt bruksareal.

2. Fellesareal i prosjekt med 4 eller fleire einingar (minimumsareal rekna per bueining):

- For leilegheitsbygningar/blokk: 15 m² innanfor sentrumsføremål, 30 m² i andre område.
- For andre typar bygningar: 50 m².

3. Ved gode fellesløysingar i leilegheitsbygningar kan kravet til privat uteopphaldsareal reduserast.

4. Leikeplassar skal utformast på ein slik måte at dei stimulerer til motorisk aktivitet og kreativ leik. Leikeplassar skal ha universelt utforma og trafikktrygg tilkomst.

Type	Avstand	Storleik	Funksjonar
Nærleikeplass	50 meter	Minimum 200 m ² .	Fast dekkje, benk og minimum fire apparat
Områdeleikeplass	200 meter	Minimum 1500 m ² .	Fast dekkje, benk og minimum fire apparat. Balleik, aking, sykling og liknande.

- 1. Det bør byggjast nærleikeplass i alle område kor det vert etablert 4 eller fleire bueiningar.*
- 2. Det bør byggjast områdeleikeplass i alle område kor det vert etablert 15 eller fleire bueiningar.*
- 3. Kommunen kan krevje at utforming av leikeareal vert gjort i samråd med representant for born og unge.*
- 4. Område for leikeplassar skal etablerast etter utomhusplan godkjent av kommunen. Planen skal vise at barn sine behov for allsidig leik året rundt er teken omsyn til, sørgje for planting og skjerming, sittemoglegheiter og inngjerding.*

B. Kvalitetskrav

Leike- og opphaldsareal som vert rekna med som naudsynte minimumsareal skal ha følgjande kvalitetar:

1. Alle bueiningar skal ha tilgjenge til fellesområde. Fellesområda skal primært liggje på bakkeplan, sekundært vere lagt på opparbeidd dekkje med god terrengkontakt og god kontakt med hovudinngang. Fellesareala kan verte dekt av nærliggjande offentlege areal som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjenge. I dei same områda kan inntil 50 % av fellesareala verte dekt av takterrassar/ opparbeidd dekke med god tilgjenge.
2. Alt privatareal for universelt utforma bueiningar og minimum 50 % eller 100 m² av fellesarealet skal planleggjast og utformast etter prinsippa om universell utforming.
3. Areal skal ingen stader vere brattare enn 1:3. Brattare areal kan likevel reknast med dersom det har særskilde bruksverdiar (til dømes som akebakke).
4. Areal skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare, jf. pkt. 1-7 om miljøkvalitet.
5. Areal skal ha tenleg form, fordeling av storleik og plassering, og restareal vert ikkje medrekna. Minst 50 % av fellesareala skal liggje samla og sentralt i bustadområdet. Dette kan nyanserast i større prosjekt og planområde.
6. Areal skal plasserast og opparbeidast med sikte på best muleg utnytting av soltilhøve og lokalklima. *Dei bør vere skjerma mot vanleg vindretning og området bør ha sol på minst halve arealet kl. 15 ved jamdøger.*
7. Areal skal opparbeidast med god og varig kvalitet, og skal vere sikra opparbeidd samstundes med at det vert gjeve bruksløyve for bustadene, jf. rekkjefølgjekrav pkt. 1-4. *Dei bør invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gi rom for ulike typar av aktivitetar. Privatareal og delar av fellesareala bør skjermast mot uheldig innsyn.*

d) Kulturminne og kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7 og kulturminnelova.

1. Omsynet til kulturminne og kulturmiljø skal integrerast i all planlegging og ved søknad om tiltak. Kulturminnemiljø skal undersøkast og det skal synast korleis utbyggjar har søkt å ivareta dette gjennom planframlegg og søknad om tiltak. Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013 skal leggjast til grunn.
2. I plan- og byggjesaker som omfattar freda kulturminne skal utbyggjar hente inn godkjenning frå kulturminnestyresmakt, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

e) Blå og grønne verdier, jf. § 11-9 nr. 6

1. Samanhengande grøntdrag, grønne lunger, turvegar og område for leik og rekreasjon skal takast i vare og styrkast, særleg i sentrum og nærleiken av bustadområde.
2. Areal med registrerte verdier for naturmangfald, område med utheva landskapsverdi, kulturlandskap og område som på anna måte inngår i grønstrukturen skal takast i vare på lang sikt.

Tiltak etter § 20-1 bør ikkje tillatast innanfor område registrert med verdi A og B for naturtypar og vilt.

3. Planforslag og søknad om tiltak skal vise korleis tilhøvet til naturmangfald innan planområdet er vurdert, i høve krava til utgreiing i naturmangfaldlova kapittel II. Der kunnskap om naturmangfaldet ikkje er tilfredsstillande, gjeld føre-var-prinsippet. Kommunen kan krevje at tiltakshavar gjennomfører undersøkingar som betrar kunnskapsgrunnlaget. Krava til henting av kunnskap skal vere rimeleg i høve det planlagde tiltaket sin karakter og risikoen for at naturmangfaldet kan verte skada.
4. Eksisterande bekker skal sikrast så nær opptil sin naturlege form som mogleg. Bekkelukking vert ikkje tillate. *Lukka vassveger bør opnast att og restaurast i den grad det er praktisk mogleg.*
5. I reguleringsplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast. Overvatn skal tilbakeførast til grunnen og til vegetasjon nærast mogleg kjelda i tråd med prinsippa for lokal overvasshandtering, jamfør Overvassnorm for Sogndal kommune 2013. *Vatn og overvatn bør nyttast som positive element i tettstadane. Sjå punkt 1-7 f for krav til overvasshandtering.*

f) Transport, jf. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4

1. Alle planforslag skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport, og verknadane for trafikktryggleik og –avvikling på råka vegnett.
2. Hovudruter for sykkel på plankart skal sikrast og etablerast i samsvar med sykkelplan. *Sykkelplass for Sogndal sentrum 2013-2023, ref. kommunestyrevedtak i sak 10/13.*
3. Nye utbyggingsområde skal leggjast til rette med effektive gang- og sykkelsamband til hovudrutene for sykkel.
4. Korte og sikre gangsamband til viktige målpunkt, slik som lokale tenestetilbod, særleg skule, og haldeplassar for kollektivtransport skal ivaretakast i all planlegging. *Hovudstrukturen på gangvegnettet bør vere universelt utforma. Dersom korte gangsamband ikkje kan stette krava til universell utforming, bør andre alternativ vurderast.*
5. Ved etablering av næringsverksemd skal det leggast til rette for trafikkisikker og effektiv varelevering, fortrinnsvis på eiga grunn.
6. Hovudvegar skal gi god og trafikkisikker framkomst, gjennom ein restriktiv haldning til nye avkjørsle og opparbeiding av sikre trasear og kryssingspunkt for gåande og syklande.

7. Tilkomsveggar skal som hovudregel regulerast til felles veg. Dersom vegen skal nyttast av buss eller er del av gang- og sykkelvegnettet skal tilkomstvegen regulerast som offentleg. Offentleg veg i reguleringsplanar skal vere i tråd med VVA-norma til Sogndal kommune.
8. Langs offentleg veg vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre opplag av snø innanfor ein avstand av minimum 1 meter frå ytre eller regulert vegkant.

g) Parkering, jf. § 11-9 nr. 5, §§ 28-5 og 28-7

1. Parkeringsdekning skal dokumenterast ved alle søknader om tiltak etter § 20-1 bokst. a, b, d, e, g, j og l. Det skal settast av plass for bilar og sykklar på eigen grunn i samsvar med krav i parkeringstabell.
2. Framlegg til reguleringsplan eller søknad om tiltak skal vise totalt parkeringsbehov og korleis dette er løyst med omsyn til plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar og hente- og bringeløysing etter tiltaket sitt behov. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering og tenesteparkering kan skje utan å vere til hinder eller fare for andre trafikantar. Kommunen kan forby parkering på ubygd areal.
3. Med grunnlag i dokumentert parkeringsdekning kan kommunen godkjenne at biloppstillingsplassar vert dekkja utanfor eigedommen til tiltaket. I slike tilfelle skal det leggjast fram ein tinglyst erklæring om bruk, som ikkje kan opphevast utan at alternative plassar er etablert. Tilsvarande gjeld for sambruk av parkeringsplassar.
4. I samsvar med § 28-7 kan kommunen gje samtykke til at det i staden for oppstillingsplassar på eigen grunn eller på felles areal vert innbetalt eit beløp for bygging av offentleg parkeringsanlegg. Frikjøp frå kravet til oppstillingsplassar vert berre tillate innanfor sentrumsføremål. Ordninga gjeld berre for personbil. For kvar manglande parkeringsplass betalar utbyggjar eit beløp etter gjeldande satsar vedtekne av kommunestyret. Frikjøpsbeløpet må vere dokumentert innbetalt til kommunen før ferdigattest/bruksløyve vert gjeve. Beløpet vert prisjustert årleg etter SSB sin byggekostnadsindeks for bustadblokk. Innbetalte midlar vert plassert i kommunalt parkeringsfond. Midlane i fondet vert disponert av Sogndal kommune. Midlane i fondet skal berre nyttast til kjøp av grunn og opparbeiding for offentleg parkeringsanlegg, med tilhøyrande infrastruktur.

Ved bygging av parkeringsanlegg bør parkeringsplasser på gategrunn takast vekk. Kommunen har ansvar for å fjerne eventuelle tekniske installasjonar og oppmerking for offentlege parkeringsplassar som opphøyrar.

Parkeringstabell med parkeringsplasskrav	Utrekningsgrunnlag	Sykkel	Personbil	
			Sentrumsføremål	Andre område
Bustad	100 m ² BRA	2	1,2	1,4
Fritidsbustad	100 m ² BRA			1,4
<i>Verksemd:</i>				
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	6	12-20	20-35
Kontor	1000 m ² BRA	10	10	12
Industri/verkstad	1000 m ² BRA	2	6	8
Lager/engros	1000 m ² BRA	2	3	4
Bevertning	1000 m ² BRA	4	3	4
Treningsstudio	1000 m ² BRA	4	6	10
Hotell/overnatting	Gjesteseng	0,2	0,5	0,6
Småbåthamn	Båt plass	0,2	0,5	0,5

Kiosk/gatekjøkken/bensinstasjon	Årsverk	0,4	3	5
Sjukeheim/omsorgsbustader	Sengeplass/bueining	0,1	0,3	0,6
Barnehage	Barn	0,1	0,2	0,3
Idrettsanlegg	Tilskodarplass	0,1	0,1	0,1
Forsamlingslokale (kino/kyrkje/ol.)	Sitjeplass	0,2	0,3	0,3
Frikjøpsordning		Nei	Ja	Nei

Parkeringskrava i tabellen er minimumskrav. Der krav er oppgjevne som eit intervall er lågaste tal minimumskrav og høgaste tal maksimum for tal plassar. Andre tal i tabellen er faste (absolutte) krav til tal parkeringsplassar.

Ved utrekning av tal plasser skal det alltid rundast av oppover til næraste heile tal.

Av tal utrekna plassar skal minimum 5 % vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast muleg gangavstand til hovudinngang i ein gunstig trasé. Dette gjeld og ved parkering til bustadområde med meir enn 8 bustader. Av krav til bustadparkering vert 80 % rekna som eigenparkering og 20 % som gjesteparkering.

Tabellen er ikkje utfyllande i høve typar verksemdar. For tiltak som ikkje inngår i kategoriane over, skal parkeringsdekninga vurderas i høve samanliknbare verksemdar.

For studentbustader kan parkeringskrava for bil reduserast, dersom det er dokumentert tiltak som vesentleg aukar storleik og kvalitet på felles uteopphaldsareal ut over minstekrava og dersom avstanda til studiestad og sentrumsformål er kort.

Retningslinjer for sykkelparkering

1. Sykkelparkering bør ha ein plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet og som ikkje er til hinder for fotgjengarar. Større byggjeprojekt langs hovudrutenettet for sykkel bør knytast direkte til sykkelnettet.
2. Ved sykkelparkering for bebuarar i hus med 4 einingar eller meir, bør utbyggar søkje løysingar med særskild tjuverisikker parkering, til dømes innandørs sykkelparkering med lett tilgjenge frå gateplan. For større bustadkompleks må ein i tillegg ta omsyn til gjesteparkering.
3. Sykkelparkeringsplassar for lengre tidsrom, t.d. ved skule, arbeidsplassar og kjøpesenter, bør i størst muleg grad vere utforma med ly for nedbør og vind, og slik at sykkeltjuveri vert avgrensa.
4. Ved etablering av bygningar for meir enn 20 tilsette, bør det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod med dusj, garderobeskåp og plass for å tørke våte klede og liknande.

h) Skilt og reklame, jf. § 30-3

Oppføring av skilt og reklame er søknadspliktig.

1-7 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik, jf. § 11-9 nr. 6.

a) Risiko og sårbarheit

1. ROS-analysar skal inngå i arealplanlegging, og i naudsynt grad ved søknad om tiltak og byggjesakshandsaming, jf. § 4-3. Analysen skal vise alle tilhøve av risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagd utbygging.

2. I ROS-analyser skal det gjerast vurderingar med omsyn til framtidige klimaendringar i høve auka nedbørsmengder, auka sannsyn for skred og flaum, havnivåstigning og stormflo med meir. Frå Sogndal kommune sin Klima- og energiplan skal dei høgste verdiane frå klimaframskrivingane leggjast til grunn. For tiltak langs vatn og vassdrag skal eit tryggleiksnivå tilsvarande ein 200-års flaum leggjast til grunn, jf. flaumsonekart frå NVE.

Utarbeiding av ROS-analyser bør ta utgangspunkt i kommunen sin klima- og energihandlingsplan (2009) og rettleiarar i høve aktuelt faretema og leggje det høgaste nivå for klimaendringar til grunn, jamfør Meld. St. 33 (2012-2013) Klimatilpassning i Norge.

3. Bygningar med varig opphald for mindre enn 10 personar vert ikkje tillatne innanfor område der største nominelle årlege sannsyn er over 1/200 for flaum/stormflo og 1/1000 for skred. Bygningar med varig opphald for 10 personar eller fleire vert ikkje tillatne innanfor område der største nominelle årlege sannsyn er over 1/5000 for skred. Unntak kan gjerast der avbøtande tiltak, gjennom dimensjonering eller sikring, dokumenterer akseptabel konsekvensgrad av slik hending.

4. Aktsemdskart for stein- og snøskred skal leggjast til grunn for handsaming av tiltak. I potensielle fareområde, vert det stilt krav om sakkunnig geoteknisk vurdering—Aktsemdskart frå NGI er lagt til grunn for aktsemdsområde for skred (føresegn 4-1 b) nr. 4) og er vist i temakart til kommuneplankartet. I Fjærland er kart frå NGU lagt til grunn.

5. Tiltak innanfor flaumsona for 200-års flaum i Sogndalselva, i flaumsonekart frå NVE, skal følgje retningslinjer for avbøtande tiltak.

6. Vurdering av branntryggleik skal integrerast som del av ROS-analyse. «Håndbok i kartlegging av branntisiko i kommunene», kapittel 1-3, vil vere rettleiande for denne vurderinga. For bygningar spesielt vil også risikovurdering etter TEK 10 §§ 11-1, 11-2 og 11-3 vere rettleiande.

7. Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade. I område der det er mistanke om forureina grunn, skal det utarbeidast og godkjennast tiltaksplan etter forureiningsforskrifta kap. 2. Leikeareal skal tilfredsstillende tilstandsklasse 2 i klima- og forureiningsdirektoratet si rettleiar «Helsebaserte tilstandsklasser for forureina grunn». Rettleiar for undersøking av jordforureining i nye barnehagar og leikeplassar bør nyttast for planlegging av undersøkingar og tiltak.

b) Støy

1. Alle tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innom- og utomhus vert tilfredsstillande. Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggjast til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslova. Retningslinjene skal og nyttast ved planlegging av: landingsplass og nye trasear for helikopterflyging, skytebaner, anlegg for motorsport og andre støyproduserande aktivitetar.

2. Innanfor raud støysone, jf. omsynssone i plankartet, vert det ikkje tillate å føre opp eller endre bruk til støyutsette føremål. Innanfor gul støysone kan støyutsette bygningar verte vurdert, dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve. Med støyutsette føremål meiner vi bustader, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skuler, barnehagar og rekreasjonsareal.

3. Med planframlegg eller søknad om tiltak som kan produsere auka støy, eller som ligg nær støykjelder, skal det følgje ein støyfagleg utgreiing. Utgreiinga bør vise ei utrekning og kartfesting av støysoner, og påverknad på nærliggjande støyutsette føremål og forslag til avbøtande tiltak og ei vurdering av effekten av desse.

c) Krav til byggje- og anleggsfasen

Plan for trygging av omgivnadene i byggje- og anleggsfasen skal godkjennast før igangsetjingsløyve vert gjeve. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, støytilhøve, ristingar og vibrasjonar, reinhald og støvdemping. Naudsynte tryggingstiltak skal etablerast før byggje- og anleggsarbeider vert sett i gang.

Utarbeiding av slik plan bør følge Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy og luftkvalitet, (T-1442 og T-1520).

d) **Energibruk i bygningar**

I byggjeområde utanfor konsesjonsområde for fjernvarme og i byggjeprojekt som ikkje er tilknytt fjernvarme skal anna energikjelde for oppvarming enn elektrisitet vurderast. Det skal også spesielt takast omsyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggjeområdet, og til bruk av alternative fornybare energikjelder. Søknad om tiltak skal gjere greie for dei vurderingar som er gjort for å oppnå redusert energibruk og klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder.

e) **Hushald- og næringsavfall**

1. Alle framlegg til reguleringsplanar og søknader om byggjetiltak skal vise korleis oppsamling og tøyming av avfall er tenkt løyst, i tråd med retningslinjer frå renovasjonsleverandør (SIMAS).
2. Handtering av næringsavfall skal løysast på eigen grunn og helst innomhus på økonomiside av næringsbygningar. *Utomhus bør det vere etablert nedgravne oppsamlingsløysingar.*
3. Nedgravne avfallsløysingar for hushald skal vere universelt utforma. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løysast på eigen grunn. Felles oppsamlingsplass for avfall skal etablerast maksimalt 100 meter frå kvar bustad i eit prosjekt.
4. Krav til avfallsløysing for nye hushald etter storleik på bustadprosjekt:

Oppsamlingseining	Tal bueningar
Bosdunkar	Under 10
Botntømd behaldar/ felles avfallsrom	10-50
Nedgraven botntømd behaldar	50-300

f) **Vatn, avløp og overvasshandtering**

1. Alle framlegg til reguleringsplanar og søknader om byggjetiltak skal vise korleis handtering av vatn, avløp og overvatn er løyst gjennom VA-plan. Utarbeiding av VA-plan skal ta høgde for ein forventet auke i nedbør, jf. føresegn 1-7 a) punkt 2 og følgje Sogndal kommune sin overvassnorm (2013) og VVA-norm (2004). Der planområde vert kryssa av elv eller bekk skal retningslinjer for forvaltning av vassdrag, under føresegn 3-4 d, leggjast til grunn for utarbeiding av planforslag og tiltak. *I hovudsak skal overvatn takast hand om lokalt (LOH), jf. 1-6 f), gjennom infiltrasjon eller liknande løysing, slik at vassbalansen vert oppretthalden tilnærma lik naturtilstanden. Overvatn bør gjerast synleg og tilgjengeleg i nærmiljøet. «Retningslinjer for handsaming av utsleppssaker i Sogndal kommune» skal nyttast ved sakshandsaming for områda Fjærlandsfjorden, Dalavatnet/Sogndalselvi, Sogndalsfjorden, Barsnesfjorden, Amlabukti.*
2. Kommunen vil leggje til rette for nye bustadfelt innafør tettstaden Sogndal og ved gradvis utviding av bustadområde knytt til eksisterande bustadfelt som er knytt til kommunalt VA-anlegg, ved å føre fram og dekkja kostnadene over sjølvkost for utbygging av nytt VA-anlegg fram til nye bustadfelt. For utbyggingar som ikkje er lokalisert i tilknytning til eksisterande bustadfelt må utbyggjar sjølv dekkja kostnadene ved framføring av ny VA-infrastruktur til utbyggingsområdet.

g) Arkitektur og landskapsarkitektur

1. Nye bygningar, anlegg og landskapstiltak skal utformast slik at eksisterande særpreg og kvalitetar vert ivareteke.
2. Arkitektur og landskapsarkitektur skal verte omtala som eige tema i alle reguleringsplanar og søknader om tiltak for nye bygningar, anlegg og landskapstiltak. Saman med byggeløyve skal det følgje med grunngjeving og dokumentasjon som viser korleis tiltaket ivaretek dette.
3. Det skal så langt råd er nyttast miljøvenlege materiale på bygningar og anlegg.

1-8 Tettstadforming og arkitektur, jf. § 11-9 nr. 6.

Sogndal sentrum sin identitet er knytt til ein avgrensa tettstad i samspel med verdifulle natur- og kulturområde mot fjell og fjord. Tettstaden sine viktigaste landskapstrekk er fjella og fjorden, strandsona, Sogndalsvassdraget, ravinlandskapet, jordbrukslandskapet med frukthagar og samanhengande grøntdrag.

1. Nye bygningar og tiltak skal utformast slik at tettstaden vert vidareutvikla som ein velfungerande tettstad med lokale særtrekk.
2. Ved fortetting skal utbyggar legge vekt på stadkarakter og gode heilskaplege løysingar. Der høg tettleik gir brot med eksisterande karakter i bygningsstrukturen, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvalitetar til området.

Særskild gatar og plassar for opphald ute bør ha god kvalitet. Bygningane bør utformast og plasserast slik at dei ikkje er til hinder for at heile bygningsmassen i området vert omforma med tilsvarende tettleik.

3. Reguleringsplanar skal definere rammer for heilskapleg utforming av byrom, grønne samband og trafikk-løysingar innanfor tilgrensande område. I fortettingsprosjekt skal det takast stilling til heilskapen i bygningsstrukturen.
4. Bygningar skal vere underordna viktige landskapstrekk og landemerke. Høge hus på inntil ti etasjar innanfor tettstadgrensa skal ta omsyn til landskapsverdiar og omgjevnader.
5. Bygningar i sentrum skal plasserast slik at dei dannar gode, klare offentlege rom og fellesareal.

Tettstadstrukturen bør formast slik at den gir kortast muleg avstand for gåande og syklende. Dette er særskild viktig i Fjora og aksen mot campus og i gater som bind saman fleire andre gater, t.d. Fjoregata og Gravensteinsgata. Byromma bør formast med vekt på tryggleik og attraktivitet for fotgjengarar. Bygningar bør nyttast som støyskjerming framfor støyskjermer. Parkeringsanlegg bør ikkje vende mot gata.

6. Offentleg tilgjengelege rom i tettstaden skal ha god form, vere universelt utforma, ha god samband med eksisterande og planlagd tettstadstruktur, historiske element, grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer og gangsamband.

Byrom bør invitere til opphald for alle brukargrupper.

7. Arkitektonisk utforming skal knytast til bygningen sin funksjon og betydning for allmenta og vere i samspel med karakteren og forma på omgjevnadane.

Bygningar bør ha ein heilskapleg form- og volumoppbygging som bidreg til å streke under og forsterke gate- eller plassrommet.

8. For tiltak inntil eksisterande bygning som i seg sjølve eller som del av eit bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi, skal omsynet til desse verdiane vektleggast.

Det bør leggast til rette for ny bruk av historisk verdifulle bygningar.

9. Offentleg tilgjengelege bygningar og utomhusanlegg med tilgjenge for publikum, skal vere universelt utforma.

Kap. II Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2 og 3 Bygningar og anlegg, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur og grønstruktur, med underføremål.

2-1 Fysisk utforming av bygningar og anlegg, jf. § 11-9 nr. 5

Her er det gjeve føresegner og retningslinjer for kva funksjonar som vert tillatne innanfor dei ulike arealføremåla, og kva omsyn som skal takast ved planlegging og byggjetiltak. Plankartet skil mellom eksisterande og framtidige arealføremål. Opparbeida område er i hovudsak vist som eksisterande arealføremål, medan framtidig arealføremål er område som enno ikkje er utbygd. Dette gjeld og ubygd område som vart teken inn ved førre arealdel.

a) Bustad

1. Det skal utarbeidast reguleringsplan for nye bustadområde. Område sett av til bustadføremål i plankartet omfattar i hovudsak bustader, men det kan opnast for andre føremål som ikkje er i strid med bustadføremål og som elles er i tråd med strategiane i kommuneplanen.
2. Ved regulering av område på 1 – 6 dekar i eksisterande bustadområde skal det vere ein arealutnytting på minimum 3 bueiningar per dekar.
3. Ved regulering av nye bustadområde i Sogndal sentrum, eller ved regulering av meir enn 6 dekar i eksisterande bustadføremål, skal det vere ein arealutnytting på minimum 6 bueiningar per dekar.

4. I bustadområder i andre delar av kommunen skal det vere ein arealutnytting på minimum 1,5 bueiningar per dekar.

70 m² BRA vert nytta som gjennomsnittleg storleik på ein bueining ved utrekning av tettleik. I eksisterande byggjeområde bør nytt byggjeareal med tilhøyrande uterom, parkering og tilkomst leggst til grunn for utrekning av tal bueiningar. I framtidig utbyggingsområde bør areal vist på plankartet leggst til grunn for utrekning av tal bueiningar.

5. I reguleringsplanar med småhus skal minimum 30 % av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og universelt utforma uteareal. *Med småhus er det meint bustadhus med storleik opp til rekkje- og kjedehus. Hovudfunksjonar inkluderer stove, kjøkken, soverom, bad og toalett.*
6. Varierte bygningstypar og bustadstorleiker skal vektleggast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i nærområdet. Nye leilegheiter skal ikkje vere mindre enn 30 m² BRA pluss bodareal.
7. Det må liggje føre løyve frå kommunen for å slå saman eller dele opp bustader eller husvære til hyblar. *Hyblar er definert som 1-roms leilegheit.*
8. I fall ein bustad eller eit husvære er gjort om til hyblar i strid med føresegna kan kommunen vedta at eigar skal føra eigedommen attende til det opphavlege og godkjende føremålet for bruk.
9. Oppføring av areal til bustadføremål i frittliggande garasjebygning vert ikkje tillaten.
10. I felt B8 på Hovland er det tillate å føre opp 4-8 bueiningar.

b) Fritidsbustad

1. Nye hytter skal gå fram av vedteken reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.
2. Bygging av hytter over skoggrensa vert ikkje tillaten.

3. Storleik på hytter:

Hovudbygg kan førast opp i ein etasje med maksimalt 100 m² BYA, og mønehøgde 5,5 meter. På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp 1 anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med bruksareal (BYA) inntil 30 m². Føresetnaden er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygg og anneks skal ikkje overstige 4 meter. Anneks/sidebygg skal vere underordna hovudbygget i høgde. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.

4. Utviding av eksisterande hytter:

- under skogrensa: Maks 100m² BYA totalt inkl. uthus.

- over skogrensa: Maks 50 m² BYA totalt inkl. uthus.

5. Hytter skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Reguleringsplan skal illustrere terrengtilpassinga. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygningar i området og eksisterande situasjon. Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe eller lyse fargar vert ikkje tillate som hovudfarge. Taktekket skal vere av materiale med mørk overflate som ikkje er lysreflekterande.

6. Plan for vatn og avlaupsløysing skal leggjast fram for handsaming samtidig med reguleringsplan. Inntil godkjent kloakk-løysing ligg føre vert det ikkje tillate å leggje inn vatn i hytte.

7. Anleggsveg fram til hytte/hytteområde skal fjernast før det vert gjeve bruksløyve for hytta. Permanente vegar skal leggjast mest mogleg tilpassa terrenget. Vegskråning skal ha vegetasjonsdekke av stadbunden vegetasjon.

- Eksisterande stølsområde bør ikkje forstyrast av hyttebygging, jf. retningslinjer knytt til stølar.

- Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.

- Reguleringsplan for større utbyggingsområde bør greie ut konsekvensane for nærliggjande utfartsareal til planområdet. På grunnlag av utgreiinga bør det utarbeidast plan for stiar og løyper slik at utfarten vert styrt på best mogleg måte for omliggjande naturområde.

Særskilde føresegner:

8. Fritidsbustader innanfor reguleringsplan Hodlekve – Stedjekammen, vedteken 25.10.2007, kan førast opp med større utnytting dersom reguleringsplan viser at fritidsbustadene er godt tilpassa terrenget.

9. Hytter som er open for allmenta, t.d. hyttene til turistforeininga, kan utvidast ut over grensene i punkt 4, dersom situasjonsplan viser at terrengtilpassinga er god.

c) Fritids- og turistføremål

Føremålet gjeld turistverksemd, utleiehytter og andre fritidsbustader som vert driven kommersielt.

Turistverksemd:

Område avsett til turistverksemd skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.

Campingplass:

1. Område avsett til campingføremål skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk. Eventuell endring til utleiehytter krev endring av reguleringsplan.

2. Oppføring av bygningar krev byggjeløyve, jf. § 20-1, pkt. j. Dette gjeld og for

oppføring av terrassar, "spikartelt" o.l., jf. gjeldande byggjeforskrifter. Kommuneplanen sine retningslinjer for bygg- og anleggstiltak skal leggjast til grunn.

3. Avløp skal handsamast etter forureiningslova og forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. VA-plan for området skal godkjennast av kommunen.

5. Før campingplassar / oppstillingsplassar for campingvogner kan takast i bruk skal det liggja føre godkjenning etter forskrift om miljøretta helsevern, jf. lov om helsetenestene i kommunen § 4.

Utleiehytter:

Område avsett til utleiehytter skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk. *Sjå føresegn 3-1 d) punkt 2 for utleiehytter på landbrukseigedom.*

d) Sentrumsføremål

1. Arealkategorien sentrumsføremål omfattar grønstruktur i høve § 11-7 nr. 3, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur i høve § 11-7 nr. 2 og alle former for bygningar og anlegg i høve § 11-7 nr. 1, med unntak av industri, lager og råstoffutvinning. *Arbeids- og/eller besøksintensive verksemdar bør lokaliserast i område med god tilgjenge for fotgjengarar og sykkistar og ha god kollektivdekning, fortrinnsvis innanfor sentrumsføremål. Kontor kan også verte plassert i desse områda. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd og campus, bør det settast av areal til uterom for tilsette og studentar.*

2. Nye bygningar skal vere underordna kommuneplanen sine krav til tettstadforming og arkitektur. Byggehøgda skal vurderast i høve til høgden i eksisterande bygningsstruktur. Største tillatne byggjehøgde er 10 etasjar over lågaste gatenivå. Kommunen kan fastsetje at byggjehøgda skal varierast innanfor kvart enkelt prosjekt. *Gesimshøgde bør vere maksimalt 125 % av tilstøytande gaterom sine breidder for å sikre gode lystilhøve i gateromma.*

3. I bygningar med fasade mot gaterom i Fjóra skal første høgda vere tilrettelagd for publikumsretta verksemd med tilstrekkeleg etasjehøgde, open fasade mot og tilkomst direkte frå gata.

4. I område for sentrumsføremål skal nye bustadprosjekt ha ein arealutnytting på minimum 8 bueiningar per dekar. Nye leilegheiter skal ikkje vere mindre enn 30 m² BRA pluss bodareal.

5. Parkeringsplassar skal i hovudsak vere lagd i underjordisk anlegg, kjellar eller i bygning som ikkje har fasade mot byrom.

I byggesaker som gjeld nybygg eller utbetring av eigedommar som grenser til gaterom, bør ein høveleg del (minimum 4 meter) av naturleg tilgrensande uteareal som køyrebane, fortau, sykkelsti og opphaldsareal verte opparbeidd og godkjend før det vert gjeve bruksløyve. Der det er ønskeleg med samordning av fleire aktørar, kan det vere tilstrekkeleg med bankgaranti for opparbeidingskostnadane før mellombels bruksløyve vert gjeve.

e) Tenesteyting

1. Areal synt som tenesteyting skal nyttast til offentlege anlegg, slik som barnehagar, barne- og ungdomsskuler eller helse- og omsorgssenter.

2. Barnehage: Uteopphaldsareal skal vere eigna for leik og opphald, ha gode lokalklimatiske tilhøve, god samanheng og gjerdast inne. *Det bør settast av minimum 25 m² uteopphaldsareal per barn. Barnehagetomtar bør primært plasserast i nærleiken av bustadområde, sekundært i nærleiken av arbeidsplasskonsentrasjonar. Tomta bør liggje i nær tilknytning til hovudvegnett for sykkel og bil, men tilstrekkeleg langt unna trafikkåre for å unngå problem med støy og trafikktryggleik.*

3. Skule: Uteopphaldsareal skal vere eigna for leik og opphald, ha god samanheng og liggje i direkte tilknytning til skuletomta. Delar av areala kan vere regulert som offentlege friområde

og inngå som ein del av grøntstrukturen i nærområda. *Det bør settast av minimum 25 m² uteopphaldsareal per elev.*

4. Dersom arealkrava ikkje let seg oppfylle, skal skuleområdet planleggast på ein slik måte at minst muleg areal går bort til bygningar, parkering, kjøreareal og andre restareal som er ueigna som uteopphaldsareal for elevane. *Skuleområde bør leggast til rette for god tilgjenge til hovudvegnett for sykkel. Skular og barnehagar bør vere tilknytt offentlege friområde, turdrag eller naturområde som kan nyttast av barna.*

5. Ved opphør av eksisterande verksemd innanfor område sett av til tenesteyting, skal behovet for å nytte areala til offentleg tenesteyting vurderast.

f) **Næringsverksemd**

1. Næringsverksemd skal primært lokalisrast i arealføremåla næringsområde eller sentrumsføremål ut ifrå ein vurdering om kva som er rett verksemd på rett stad.

Arbeids- og/eller besøksintensive verksemder bør lokalisrast i område med god tilgjenge for fotgjengarar og syklistar og ha god kollektivdekning, fortrinnsvis innanfor sentrumsføremål. Kontor kan også verte plassert i desse områda. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd og campus, bør det vere sett av areal til uterom for tilsette og studentar. Næringsområde med god tilgjenge for bil og dårleg tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport vert halden av til lager og industriverksemd.

2. Innanfor område sett av til næring vert det ikkje tillate bustader, forretning og handel. Det kan etablerast arealkrevjande handel med behov for utomhus lagringsplass, som t.d.

byggjevare, bilsal, maskinutleige, gartneri og liknande. Det kan også etablerast mindre verksemder som nærbutikk, frisør og liknande, som er dimensjonert for å dekke lokale behov.

3. Større kjøpesenter som vil vera i strid med overordna / nasjonale retningslinjer er ikkje tillate.

4. Effektiv arealutnytting skal ivaretakast gjennom høg tettleik tilpassa omgjevnadane, tilgjenge til området og type verksemd. *Alle planforslag bør vise korleis plassering og utforming av bygningar og tilkomst kan bidra til maksimal utnytting av tomte.*

g) **Råstoffutvinning**

1. I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nemnt i § 1-6 og frådeling til slike føremål ikkje skje før det føreligg godkjent driftsplan frå Direktoratet for mineralforvaltning og området inngår i reguleringsplan, jf. § 11-9 nr.1

2. Ved regulering til råstoffutvinning skal det m.a. takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø, jf. § 11-10, nr. 2

3. Ved regulering til råstoffutvinning skal det utarbeidast framdriftsplan for uttak og plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng, jf. § 11-9, nr. 6

h) **Idrettsanlegg**

Områda er sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande funksjonar. For søknad om tiltak som ikkje ligg til tilhøyrande funksjonar skal det utarbeidast reguleringsplan. Det er sett av følgjande arealbruksføremål i plankartet:

- Alpinanlegg – til nedfartar og naudsynte skiheisar.

- Skytebane – med regulerte skytetidspunkt for å ta omsyn til omgjevnadane.

- Travbane- Motorsportsanlegg – med regulerte tidspunkt for bruk, for å ta omsyn til omgjevnadane.

i) Anna type bygningar og anlegg

Kommunaltekniske anlegg

Områda er sett av til kommunaltekniske anlegg.

Naust

1. Nye naust skal tilpassast terreng og eksisterande naustmiljø i utforming og storleik. Naust skal førast opp i ein høgde med BYA maks 40 m².
2. Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35° og 45°. Det vert ikkje tillate balkong, altandør eller store vindaugsflater.
3. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan regulering til føremål fritidsbustad, jf. § 11-9 nr. 1, og føresegn 3-4.

j) Kombinerte føremål bygningar og anlegg

Sjøbuer

I naustområdet (BK1) aust for Kaupanger ferjekai, er det høve til å innreie fritidsdel i 2. høgda i naust.

Hodlekve

1. Område avsett til kombinerte føremål fritidsbustader, fritids- og turistføremål og idrettsanlegg i Hodlekve (BK2). For kvar av underføremåla gjeld dei tilhøyrande føresegnene i 2-1 b, c og h. Arealbruken i området skal avklarast i områdeplan, jf. omsynssone punkt 4-5.
2. Reguleringsplan skal vise korleis nettet av køyreveger, parkeringsplasser, gang/sykkelveg, alpinanlegg med skiheisar, turdrag/skiløyper heng saman og eventuelle behov for opprustingar/omleggingar av vegane. *Planen bør vise løysingar for ski inn/ski ut, vegar og tilknytning til sti- og langrennsløypenettet. Desse skal ta omsyn til og henge saman med skivegar også utanfor området som vert regulert i sjølve planen. Langrennsløyper skal i minst mogleg grad krysse brøyta veg i same plan. Der nye vegar/brøyta vegar kryssar hovudskiløyper/alpintrasear skal det etablerast planfri kryssing med kapasitet både i høve noverande og framtidige behov. Nærare omtale av slike løysingar skal gjevast i føresegnene til områdeplan.*
3. Kulvertar skal dimensjonerast (6m breidde, 4,5m høgde) slik at tråkkemaskin, brann- og redningsbil kjem fram.
4. Reguleringsplan skal vurdere kva konsekvensar snøbrøyting kan få for løypenett, friluftsliv eller liknande. *Det kan gjevast føresegn med forbod mot eller restriksjonar på brøyting. Vegen skal då regulerast til kombinert føremål, privat veg om sommaren og skiløype om vinteren. Reguleringsplanen sin fjernverknad bør illustrerast for det einskilde utbyggingsområdet. Der kommunen finner det naudsynt, kan fjernverknad illustrerast for fleire område under eitt. Illustrasjonar skal fortrinnsvis vere i form av digitale modeller eller fotomontasjar.*
5. Naturleg terreng og vegetasjon skal i størst muleg grad takast i vare. Det vert ikkje tillate planering i større utstrekning enn kva som er naudsynt for ein føremålstenleg plassering av hytter. Plassering av bygningar og interne vegar skal ta omsyn til terrengtilhøve slik at skjemma skjeringar, fyllingar og store terrenginngrep vert unngått.
6. Framtidig trasé for skiheis/gondol er teikna inn i kartet frå Stedjekammen til Kambafjellet. Etablering av slikt anlegg med tilhøyrande føremål kan ikkje skje utan reguleringsplan med utgreiing av konsekvensar for naturverdiar og vassdrag, landskap med inngrepsfrie naturområde, friluftsliv, og transport. Kommunen kan setje krav til fleire utgreiingstema.

2-2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2

Områda er nytta til samferdsleanlegg eller teknisk infrastruktur.

a) Avkøyrslar, jf. § 11-10 nr 4

Etablering av ny avkøyrslar eller utvida bruk av eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg eller hovudveg skal vurderast i høve «Rammeplan for avkøyrslar på riks- og fylkesvegar i Region Vest», dersom avkøyrslar ikkje er heimla i godkjent reguleringsplan. Etablering av ny avkjøring eller utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå kommunal veg skal godkjennast av kommunen i medhald av veglova § 40.

b) Særskilte føresegner

Tilkomst til framtidig parkeringsanlegg i fjell

I området mellom avkøyrslar frå Hovevegen til Hovsmarki, gbnr. 16/1, og Leitevegen på motsett side av avkøyrslar Aarvollvegen, gbnr. 17/1, er det sett av framtidig tilkomst til parkeringsanlegg i fjell. Tiltak i området som kan vere i strid med slik tilkomst vert ikkje tillate før slikt anlegg er endeleg avklart.

Tilkomst til Fosshaugane campus

På eigedomane gbnr. 19/106 og nordre del av 19/21 er det sett av framtidig tilkomst frå Trolladalen til nytt parkeringsanlegg for Fosshaugane campus, gbnr. 19/118. Tiltak i området som kan vere i strid med slik tilkomst vert ikkje tillate før slikt anlegg er endeleg avklart.

2-3 Grønstruktur, jf. § 11-7 nr. 3.

1. Plan for oppfølging og utbygging av gangvegar/stiar og grøntkorridorar i Sogndal sentrum, 2010, skal leggjast til grunn for sakshandsaminga. Større område for grønstruktur som er offentleg eller inngår i samanhengande grøntdrag er vist på plankartet..
2. For område sett av til sentrumsføremål skal avgrensing av grønstruktur i kart takast omsyn til i områderegulering. *Desse avgrensingane bør oppdaterast i plankart ved neste revisjon eller rullering av kommuneplanen, i tråd med vedteken områdeplan.*
3. Tiltak for å fremje friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjoner vert oppretthalden. Andre tiltak vert ikkje tillate.

Kap. III Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 5 og 6

Kapittelet gjeld areal med landbruks-, natur- og friluftsføremål og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

3-1 Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), jf. § 11-7 nr. 5

Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. § 20-3

1. Fritak for søknadsplikt for mellombelse konstruksjonar i § 20-3 tredje ledd, gjeld ikkje i LNF-område.
2. Fritak for søknadsplikt for mindre frittliggande byggverk knytt til drift av jordbruks- og skogbruksområde i § 20-3 bokstav b. gjeld ikkje tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav a. i LNF-område.
3. Tiltak for å fremje friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjoner vert oppretthalden.

Retningslinjer for handtering og bruk av matjord ved utbygging.

1. I samband med utbygging av areal med eit lag matjord, skal matjorda takast av og lagrast på ein slik måte at matjorda seinare kan nyttast som vekstmedium.
2. Før det vert gjeve løyve til oppstart skal det føreliggje ein plan for korleis matjorda vert teke vare på. Matjorda kan mellomlagrast på utbyggjar sin grunn.
3. Matjorda skal nyttast som vekstmedium så snart som råd er og kan straks plasserast permanent på område.
4. Kostnaden med transport til, og mellomlagring på lagerstad skal dekkast av utbyggjar.
5. Det kan i særlege høve gjerast unntak frå desse reglane.

a) Landbruksområde, jf. § 11-7 nr. 5 bokst. a.

Føremålet gjeld landbruks- natur- og friområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sine ressursar. (Tidlegare LNF-I).

Vilkår for dispensasjon til bygging av bustadhus nr. 3 på gardsbruk, jf. § 19-2

Det kan tillatast dispensasjon, i høve § 19, til omdisponering av dyrka jord ved bygging av bustadhus nr. 3 på garden, dersom eitt eller fleire av fylgjande vilkår er oppfylt:

1. Bustadhus nr. 2 er ikkje tilfredsstillande for dagens krav til bustandard og let seg ikkje erstatte av eit nytt bustadhus på same tomte. Det kan vera ulike årsaker til dette, t.d. at eldste generasjon på bruket bur der og har burett, bygningen har historisk verdi eller at bygningen vert nytta permanent til næringsverksemd (ikkje bustad for utleige).
2. Eigedommen skal vera i drift som sjølvstendig driftseining, søke produksjonstilskot og det er grunn til å tru at eigedommen i framtida vil halde fram som eigen driftseining og oppfylle vilkåra for produksjonstilskot i jordbruket.
3. Generasjonsskifte er på gang eller nært føreståande.
4. Plassering av hus bør vere i tilknytning til tunskipnad og ikkje medføre driftsulemper.

Retningslinje: STØLAR

Stølsområda i kommunen er i arealdelen inndelt i 4 kategoriar, avhengig av korleis situasjonen er når det gjeld bygningsmiljøet sin tilstand, verneverdiar i området m.m.

a) Stølar der bygningane er borte

1. Ved handsaming av søknader om tiltak i stølsområde som er nedlagde og der alle bygningane er borte, vil området bli vurdert på lik linje med andre naturområde. Dette gjeld også ved søknad om oppføring av driftsbygningar i landbruket i samsvar med reglane i § 81 i plan- og bygningslova.

b) Stølar der det er eit bygningsmiljø, men som det ikkje knyter seg spesielle verneverdiar til

1. Bygningar som skal oppførast eller restaurerast i stølsområde som fell inn under B, der det framleis ligg stølshus, bør utformast som tradisjonelle sel, dette bør også vere nemninga.
2. Bygningar som ikkje inngår i stølsområdet og som har annan bruksfunksjon, kan normalt ikkje oppførast på stølsvollen eller nærare stølsvollen enn om lag 200 m.
3. Nye bygningar bør plasserast i samsvar med tradisjonen på stølen, dersom det er mogleg, på tidlegare grunnmurar/tufter.
4. Ved nybygging/restaurering av bygningar vert det lagt vekt på at form, storleik, materialbruk og farge er i samsvar med tradisjonen på stølen. Dokumentasjon på dette skal følgje byggjemeldinga. Reflekterande taktekking er ikkje tillate. Taktekking, kledning og farge bør vere av tradisjonell type. Selet bør byggjast på grunnmur av naturstein. Storleik og utforming av vindauge bør vere tilpassa opphavleg byggjeskikk. Veranda og takoppbygg vert ikkje tillate
5. Dersom det er aktuelt å omdisponere uthus til sel eller byggje opp sel på uthustufter, må det nye selet få ein storleik og ei utforming som samsvarer med reglane for sel ovanfor.
6. Nye naudsynte landbruksvegar til stølsområda skal avsluttast i rimeleg avstand frå stølsområda og ikkje nærare enn 200 m frå stølen.
7. Dersom det er aktuelt å gi dispensasjon frå arealbruk fastsett i arealdelen, for å gi løyve til oppføring av fritidshus ved stølsområde, vil kommunen normalt vektleggje følgjande forhold: - Fritidshus kan ikkje plasserast inne på stølsvollen/stølsbøen. - Bygningsform, taktekking, kledning og farge må vere av tradisjonell type. - Fritidshuset skal byggjast på grunnmur av naturstein. - Storleik og utforming av vindauge må vere tilpassa opphavleg byggjeskikk
8. Utviding av sel bør normalt skje ved påbygging i lengderetninga. Breidde, høgde og takvinkel bør såleis vere som tidlegare. Vinkeltilbygg bør ikkje tillatast med mindre dette var vanleg i den tida stølen var i aktiv drift.
9. I staden for eit stort sel, bør det vurderast om det vil vere betre med eit mindre nytt sel bygd nær det eksisterande. I stølsområde kan det berre oppførast enkle bygningar med grunnflate inntil 50m².

c) Stølar og stølsområde som har spesielt høg verdi som kulturlandskap og kulturminne

Dette gjeld følgjande stølsområde:

- | | |
|---------------------|--------------|
| 1. Anestølen. | 5. Vassløysa |
| 2. Drevdal | 6. Øyestølen |
| 3. Turrli | 7. Bjønndal |
| 4. Dal – Helgasete. | 8. Hyllsete |

Stølane Anestølen, Drevdal, Turrli, Dal – Helgasete, Øyestølen, Bjønndal og Hyllsete er på plankartet til arealdelen vist som LNF-område, med følgjande retningslinjer for handsaming av tiltak som kan endre opphavlege bygningsmiljø og kulturlandskap:

1. I desse områda skal det generelt leggjast til grunn ei sær streng haldning ved handsaming av saker som gjeld dispensasjon frå føremålet i arealdelen.
2. Ved godkjenning av bygningstiltak skal reglane som gjeld for stølar under kategori B leggjast til grunn for utforming. Unntaket er Anestølen. På denne stølen skal søknader om driftsbygningar/stølshus knytte til drifta handsamast spesielt i kvart einskilt tilfelle.

Plassering av fritidshus ved desse stølsområda bør fastsetjast etter reguleringsplan/ utbyggingsplan.

d) Område som skal regulerast før det vert gjeve løyve til nye byggjetiltak

Vassløysa på Kaupanger skal regulerast før det vert gjeve løyve til nye byggjetiltak i området.

b) Spreidd bustadbygging, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b og 11-11.

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidd bustadbygging. (Tidlegare LNF-II).

Innanfor områda lista under kan det gjevast løyve til frådelling og bygging av nye bustader, dersom vilkåra under er oppfylt.

1. Maksimalt 2 bueiningar på kvar bustadeigedom.

2. Bustadhus skal ikkje ligge lenger enn 100 m frå offentleg veg.
3. Bustadhus og vegframføring skal ikkje byggjast på fulldyrka mark, i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag eller i omsynssone der føremålet med sona vert tilsidesett.
4. Tomtar for bustadhus skal maksimalt vere ein dekar (1000 m²) og ha maks utnytting 30 % - BYA.
5. Maksimalt 200 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og 70 m² BRA.
6. Krava til kommuneplanen om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk skal følgjast.
7. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
8. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før bygningen kan takast i bruk.
9. Utbygging kan skje innanfor avgrensa område som einskildtomter. Dersom utbygging inneber bygging av meir enn 4 bueiningar samstundes, skal det utarbeidast reguleringsplan.
10. For samstundes utbygging av 2-4 bueiningar skal det saman med byggjesøknaden liggja ved situasjonsplan som viser plassering av bygg, avkøyring, tilkomstveg, parkering og terrengtilpassing.

Det bør ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.

I planperioden kan det tillatast utbyggt følgjande tal bustader, i tillegg til eksisterande, innafør dei einskilte områda:

Område 1, Øvstedalen,	11 bustadhus
Område 2, Øyragrendi,	2 bustadhus
Område 3, Reppen,	4 bustadhus
Område 4, Lauvhaug – Notsete,	9 bustadhus
Område 5, Vikheim - Hundere,	10 bustadhus
Område 6, Kollsete,	3 bustadhus
Område 7, Torstad – Gunvordal	9 bustadhus
Område 8, Olstad,	3 bustadhus
Område 13, Stølaholmen,	2 bustadhus
Område 14, Haugen,	4 bustadhus
Område 15, Våtevik,	3 bustadhus

c) Spreidde fritidsbustader, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidde fritidsbustader. (Tidlegare LNF-II).

Innanfor områda lista under kan det gjevast løyve til frådelling og bygging av nye hytter, dersom vilkåra under er oppfylt.

1. Hytter og vegframføring skal ikkje byggjast på dyrka mark, dvs. fulldyrka og overflatedyrka mark, jf. § 9 i jordlova, innmarksbeite over 50 dekar i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag eller i omsynssone der føremålet med sona vert tilsidesett.

2. Det skal ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
3. Fritidsbustader skal ha maksimalt 100 m² BYA, inkl. uthus og 5,5 meter mønehøgde.
4. Krava til kommuneplanen om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk skal følgjast.
5. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
6. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk.
7. Utbygging av hytter i areal for spreidde bustader krev utarbeiding av reguleringsplan.

I planperioden kan det tillatast utbygt følgjande tal hytter, i tillegg til eksisterande, innanfor dei einskilde områda:

Område 9, Jordal,	5 hytter
Område 10, Rauboti,	5 hytter
Område 11, Distad, Hatlestad, Homraneset,	5 hytter
Område 15, Våtevik,	3 hytter
Område 16, Hamrum,	5 hytter.

d) Spreidd næringsverksemd, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidd næringsverksemd.

1. Småkraftverk

Småkraftverk inn til 1 MW kan verte tillate for elvane lista under, dersom det vert fremja reguleringsplan med utgreiing av konsekvensar, føresett at konsekvensane ikkje har vesentleg negativ verknad.

- Mundalselvi, Horpedalselvi og Tverrdalselvi.
- Bøyaelvi (alternativ A)

Byggjeforbodet langs vassdrag, 1-4, gjeld generelt for alle elvar. Småkraftverk er konsesjonsbelagde etter vassressurslova og energilova, og vert handsama etter plan- og bygningslova. Rapporten «Samla vurdering av småkraftutbygging i Fjærland» (2006) vert lagt til grunn ved handsaming av framtidige konsesjonssøknader. Dersom det vert gjeve konsesjon til vasskraftverk langs fjorden, bør turbinhusa liggje ovanfor strandsona og slik at utløpsvatnet følgjer dei naturlege elvane ut i fjorden. Eventuelle moloar og brygger over vassflata bør ikkje vere av utfylt tippa tunnelmasse, men av treverk eller mura stein. Av omsyn til den inngrepsfrie heilskapen, er det ein klar føremon å unngå nye luftspenn over fjorden. Sjå elles retningslinjer generelt for strandsona.

2. Spreidd næringsverksemd, utleigehytter

På følgjande eigedommar kan det førast opp til saman inntil 2 utleigehytter utan krav om reguleringsplan, dersom vilkåra under er oppfylt.

Område	Gnr./bnr.
Hillestad	37/2,3
Litlabø	45/1,2
Svidal	46/1,2
Timberlid	106/16
Norane	81/18
Øygardsneset	157/2

1. Hytter og vegframføring skal ikkje byggjast på dyrka mark, dvs. fulldyrka og overflatedyrka mark, jf. § 9 i jordlova, innmarksbeite over 50 dekar, eller i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
2. Avkjørsle frå hovudveg skal vere via eksisterande avkjørsle.
3. Det skal ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
4. Utleiehytter skal ha maksimalt 90 m² BYA, inkl. uthus og 5,5 meter mønehøgde.
5. Kommuneplanen sine krav om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk er vareteken.
6. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
7. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart, jf. § 1-7 bokstav a pkt. 5. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk.

3-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. § 11-7 nr. 6.

1. Tiltak som inneber arealbruksendringar i områder avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jamfør punkt a-h nedanfor, kan ikkje utførast før området inngår i reguleringsplan. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan regulering til føremål fritidsbustad, jf. § 11-9, nr. 1.
2. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan eksisterande bygg førast opp ved brann eller naturskade.
3. Nye landbruksbygg som er naudsynte som ein del av drifta, kan førast opp innanfor 100-metersbeltet, jf. § 11-11 nr. 1 og 4. Dette femnar også om andre naudsynte bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel. *Plassering av bygning/anlegg bør knytast til eksisterande tun, og det bør takast særleg omsyn til allmenne interesser.*
4. Naturvennleg tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsiinteresser og som føreset tilkomst til, ferdsel langs, opphald ved eller kryssing av vassdrag og strandsone er tillate, jf. §§ 1-8, 5. ledd og 11-11, nr. 5.
5. Kystverket er kommunal hamnemynde, då det ikkje er oppretta hamnedistrikt i Sogndal kommune. Tiltak som bygging av kaier, utfyllingar og utlegging av flytebrygger m.m. krev løyve av Kystverket, jamfør hamne- og farvasslova § 27 og § 9 om kommunen sitt forvaltningsansvar.

a) Båthamn

1. Småbåtanlegg

Området er sett av til småbåtanlegg for fellesbrygger med båtplass for nærare bestemte brukarar (t.d. bustad- eller fritidseigedommar, samt naudsynte gjesteplassar). I område for småbåtanlegg skal det særleg takast omsyn til eksisterande naustmiljø, naturmiljø og friluftsliv.

For følgjande områder er det sett av småbåtanlegg i plankartet, 1-3 er nye:

VS1 Stølaholmen - Fjærlandsfjorden: berre flytande installasjonar er tillatne.

VS2 Bjåstad - Fjærlandsfjorden

VS 3 Ylvisåker

VS 4 Vetlasundet - Kvam

VS 5 Hagelenneset
VS 6 Øyane
VS 7 Nyhagen-Loftesnes
VS 8 Leirviki – Fjærlandsfjorden
VS 9 Eide (N og S)
VS 10 Ingebrigtsneset – Nornes
VS 11 Naglatun – Nornes
VS 12 Fardal (N og S)
VS 13 Stedjetunnelen
VS 14 Strondi – Kaupangerbukta
VS 15 Amla nedre, ved BK1

2. Småbåthamn

I område for småbåthamn kan det etablerast anlegg for småbåtar av meir allmenn karakter. Bruken er ikkje avgrensa til nærare bestemte eigedommar som for småbåtanlegg. For område sett av til småbåthamn er det tillate med båtopplag på land, tilhøyrande bygningar, servicebygg, kai og flytebrygger i sjøen. Kai og moloar skal ikkje vere dominerande og gje vesentleg negative landskapsverknader.

For følgjande områder er det sett av småbåthamn i plankartet:

VS 16 Skrivarholmen - Loftesnes
VS 17 Ylvisåker (sør for skulen)
VS 18 Kaupangerbukta
VS 19 Mundal - Fjærlandsfjorden

b) Ferdsla og farleier

1. Områda er i bruk til ferdsle på sjø og ankringsplass. Tiltak og aktivitetar som kan vere til hinder for ferdsle vert ikkje tillate.
2. Søknad om tiltak som er planlagt i nærleiken av skipslei må leggast fram for Kystverket før det vert gjeve løyve til tiltaket, jf. hamne- og farvasslova.

c) Drikkevatt

Områda er nytta som drikkevasskjelde for Sogndal og Leikanger kommunar. Det vert ikkje tillate tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

- Breisetevatt – noverande drikkevasskjelde
- Store Vatnasetevatt med omkringliggjande vatn – framtidig drikkevasskjelde
- Nipevatnet, Rundavatnet, Bollesteinsvatnet og Storavatnet – noverande drikkevasskjelde.

d) Naturområde vatn

Områda sett av til naturområde vatn gjeld innsjøar, småvatn og vassdrag. Sogndalsvassdraget er verna i verneplan IV for vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, skal leggast til grunn for handsaming av tiltak i nærleiken av vassdraget.

Sogndalsvassdraget inkluderer Sogndalselvi, Dalavatnet, Anestølsvatnet, Rundavatnet, Kollsetevattnet, Halsavatnet, Selsengelva, Langedalselva, Reipa og Gunvordalselva.

Retningslinjer for forvaltning av vassdrag

- 1. I dei verna vassdraga i kommunen skal det leggest spesielt stor vekt på å sikre at verneinteressene som ligg til grunn for vernet ikkje vert skada. Generelt skal følgjande interesser vurderast ved søknad om ulike tiltak; biologisk mangfald, landskap, inngrepsfri natur, kulturminne, landbruk, friluftsliv og reiseliv.*
- 2. Forvaltning av vassdraga skal skje etter ei differensiert vurdering av verneverdiar og arealtilstand. I 100-metersbeltet til vassdrag som alt er utbygd og/eller er prega av ulike inngrep skal det vera lettare å få godkjent nye tiltak enn i område som har mindre inngrep eller område som står fram som tilnærma urørde. Viktige friluftsområde og grøntområde i sentrumsområde skal likevel skjermast for inngrep som kan skade desse verdiane.*
- 3. Det skal leggest vekt på å oppretthalde eller tilbakeføre funksjonelle kantsoner langs vassdraga i kommunen. Innanfor sentrumsområde kan vassdragsbelte opparbeidast med eit parkmessig preg. I andre område skal naturtilstand ivaretakast i størst mulig grad, særleg kantvegetasjon som er viktig for biologisk mangfald. Omsyn til verneverdiar og allmenn tilgang for friluftslivet (jf. friluftsløven) skal leggest til grunn for sakshandsaminga.*
- 4. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag vert lagt til grunn som retningslinjer i sakshandsaminga.*
- 5. Tiltak som vedkjem vassdrag skal vurderast opp mot «Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag» frå NVE. Elver og bekker er viktige ledd i handtering av auka nedbørsmengder og skal ikkje verte lukka.*

e) Friluftsområde i sjø

Områda sett av til friluftsområde i sjø gjeld badeplassar og liknande. Tiltak som er i strid med føremålet vert ikkje tillate.

f) Akvakultur

Områda er nytta til akvakultur og tilhøyrande aktivitetar, med tilhøyrande verksemd på land med føremål næring. Fortøyning kan ha utstrekning utover område merka akvakultur på arealkartet, så lengje det ikkje kjem i konflikt med skipslei eller andre aktivitetar.

g) Fiske

Områda er nytta til fiske, eller er registrert som viktige gyteområde og liknande. Aktivitetar og tiltak som er i strid med føremålet eller som kan føre til endring av økologiske tilhøve i fjorden vert ikkje tillaten utan godkjenning av Fiskeridirektoratet.

h) Kombinerte føremål

For område avsett til kombinerte underføremål av «Bruk og vern av sjø og vassdrag» gjeld dei tilhøyrande føresegnene for kvart av underføremåla. Der desse er i strid med kvarandre skal interessene underføremåla er meint å ivareta avklarast med aktuell mynde.

Kap. IV Føresegner og retningslinjer til omsynssoner, jf. § 11-8.

Omsynssoner er vist i plankart del II og III. Følgjande omsynssoner er sett av i plankartet:

Sikrings-, støy og faresoner

- Sikringssone nedslagsfelt drikkevatt
- Sikringssone byggjeforbod rundt veg, bane og flyplass
- Støysone raud
- Støysone gul
- Faresone høgspantanlegg
- Faresone skred og flaum

Soner med krav til infrastruktur

Soner med særlege oppgjevne omsyn

- Friluftsliv
- Landskap
- Naturmiljø
- Kulturmiljø

Bandleggingssone

- Vern etter lov om naturmangfald
- Freda etter lov om kulturminner
- Bandlegging med krav om regulering

Gjennomføringsssone med krav om felles planlegging
Detaljeringssone der reguleringsplan skal framleis gjelde

4-1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. § 11-8 a.

a) Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatt

Nedslagsfelt for drikkevasskjelde Sogndal og Leikanger kommunar. Det vert ikkje tillate tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

b) Andre sikringssoner

1. Byggeforsbodssone Sogndal Lufthamn, jf. § 11-10 nr. 2.

Innanfor sona skal tiltak som kan auke tal bueiningar eller arbeidsplassar, og tiltak med byggehøgde utover dei generelle rammene i lova, sendast til Avinor for uttale.

Maksimal tillaten byggehøgde er sett i restriksjonsplan frå Avinor.

2. Støysoner

Støysoner er merka i kart med omsynssoner etter grenseverdier for raud og gul sone, i høve T-1442 rettleiar om støy i arealplanlegging.

Sjå føresegn om støy 1-7 b).

3. Faresone høgspantanlegg

Fareområde omfattar området under og rundt høgspantliner. Bygningar eller andre tiltak innanfor området vert ikkje tillate utan godkjenning frå linjeeigar.

4. Faresone skred

Område innanfor faresone skred er merka av som aktsemdsområde for snø- og steinskred i eige temakart. Innanfor sona gjeld føresegn om ROS-analyse, jf. 1-7 a).

Før utbygging i felt B3 og B4 på Barsnes skal det gjerast ny skredvurdering for området.

5. Faresone flaum

Område innanfor faresone flaum er vurdert av NVE til å verte råka ved ein 200-års flaum.

Faresonene er vist i eige temakart. Innanfor sona gjeld føresegn om ROS-analyse, jf. 1-7 a).

4-2 Soner med krav til infrastruktur, jf. § 11-8 b.

1. Sone med krav om tilknytingsplikt til fjernvarmeanlegg:

Innanfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg i Sogndal sentrum er det tilknytingsplikt for nye bygningar, jf. §§ 11-9 pkt. 3 og 27-5. *Der alternativ løysing for energikjelde er dokumentert betre*

enn tilknytning, ut i frå ei miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt, kan kommunen gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikten.

2. Sone med krav til løysing for avløp

Tiltak etter § 20-1 i bustadområde B3 og B4 Barsnes vert ikkje tillatne før løysing for avløpsvatn er sikra opparbeidd, jf. § 18-1 tredje ledd. Løysinga skal ha dokumentert høgare reinseeffekt enn 90 % for fosfor og 70 % for organisk stoff (BOF5), i tråd med forureiningsforskrifta.

4-3 Sone med særlege oppgjevne omsyn, jf. § 11-8 c.

a) Omsynssone friluftsliv

Innanfor omsynssoner friluftsliv, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i høve aktiviteten det er lagt til rette for.

1. Stisykling

Omsynssone for stiar som er særskilt gode for stisykling. Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig. Sona er ei buffer på fem meter langs kvar sykkelsti. Stiane ligg på Stedjeåsen, Røvhaugane, Loftesnesfjellet, området Bjørkastølen – Eidsgrenda - Kvernhusaugen, Kaupangerholten, Dalåker, Hungerhaug, Svartahol og Amlaholten.

2. Klatring

Omsynssone for område som er særskilt tilrettelagt for klatring. Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig. Sona er sett av mellom Kvam og Ølnes.

3. Turområde / utfartsområde

Omsynssone for særskilt viktige turområde (tidlegare LNF-F). Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig. I plankartet har følgjande områder fått denne omsynssona: Hodlekve, Røvhaugane, Stedjeåsen.

b) Omsynssone landskap:

Innanfor omsynssone landskapsvern på Kvernhusaugen, Kaupanger, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere verdien av områda vesentleg i høve verdiane som er sikra.

c) Omsynssone naturmiljø

- Innanfor omsynssoner for naturverdiar, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere naturverdien av områda vesentleg i høve verdiane som er sikra.*
- Tiltak i registrerte naturtypelokalitetar kan normalt ikkje tillast før nærare utgreiing av tiltaket sin verknad på det biologiske mangfaldet er avklart.*
- Utgreiinga er normalt tiltakshavar sitt ansvar.*
- Kommunen skal bidra med underliggjande informasjon og avklare omfanget av utgreiinga.*

d) Omsynssone kulturmiljø

Innanfor sona gjeld føresegn 1-6 f om bevaring av kulturmiljø.

Tiltak i omsynssone kulturmiljø bør leggjast fram for kulturavdelinga i fylkeskommunen for uttale.

4-4 Bandleggingssone, jf. § 11-8 d.

a) Verneområde

Bandleggingssone etter naturmangfaldlova.

Innanfor omsynssone bandlegging etter naturmangfaldlova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i verneforskriftene for områda:

- 1. Jostedalsbreen nasjonalpark**
- 2. Bøyaøyra naturreservat**
- 3. Fimreiteholmane naturreservat**
- 4. Stedjeberget naturreservat**

b) Freda område

Bandleggingssone etter lov om kulturminner (kulturminnelova). Områda er freda etter kulturminnelova. Dette gjeld og automatisk freda kulturminne som er merka i plankartet med rune-R. Innanfor omsynssone bandlegging etter kulturminnelova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i vernevedtak for områda. Tiltak i nærleiken av automatisk freda kulturminne skal leggast fram for kulturminnestyresmaktene for uttale før vedtak.

c) Bandleggingssone for regulering

Innanfor område bandlagt i påvente av regulering vert det ikkje tillate tiltak som skil seg frå dagens bruk før ny arealbruk er avklara i reguleringsplan. Dette gjeld:

Trafostasjon på Ylvisåker

Utgreiing av tryggleik for skred må følgje reguleringsplan.

Utviding av skisenteret i Hodlekve vestover

Utgreiing av konsekvensar i høve føresegn 2-1 bokstav j må følgje reguleringsplan.

Bustadområde nordre Bjørk

Utgreiing av konsekvensar i høve føresegnene 1-6 bokstav f og 4-3 bokstav c må følgje reguleringsplan.

4-5 Soner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, jf. § 11-8 e.

Hytteområde Vatnasete.

Ved fortetting må heile det regulerte område inngå i ny reguleringsplan.

Campingområde Kollsete.

Endring til hytteføremål krev omregulering av området slik at løypetraseen for Hodlekve vert sikra.

Skianlegg Hodlekve

Krav om områderegulering for områda avsett til kombinerte føremål i Hodlekve. Sjå føresegn 2-1 j.

Bustadområde Kaupangsvegen – Løypet – Amla

For uregulerte eksisterande bustadområde Kaupangsvegen, Løypet og Amla skal det utarbeidast samla reguleringsplan, jf. § 12-1, , jf. § 11-9 nr. 1.

4-6 Soner kor gjeldande reguleringsplan fortsett skal gjelde, jf. § 11-8 f.

Områda er merka av i kartet som omsynssone med plan-id frå Sogndal kommune sitt planregister.



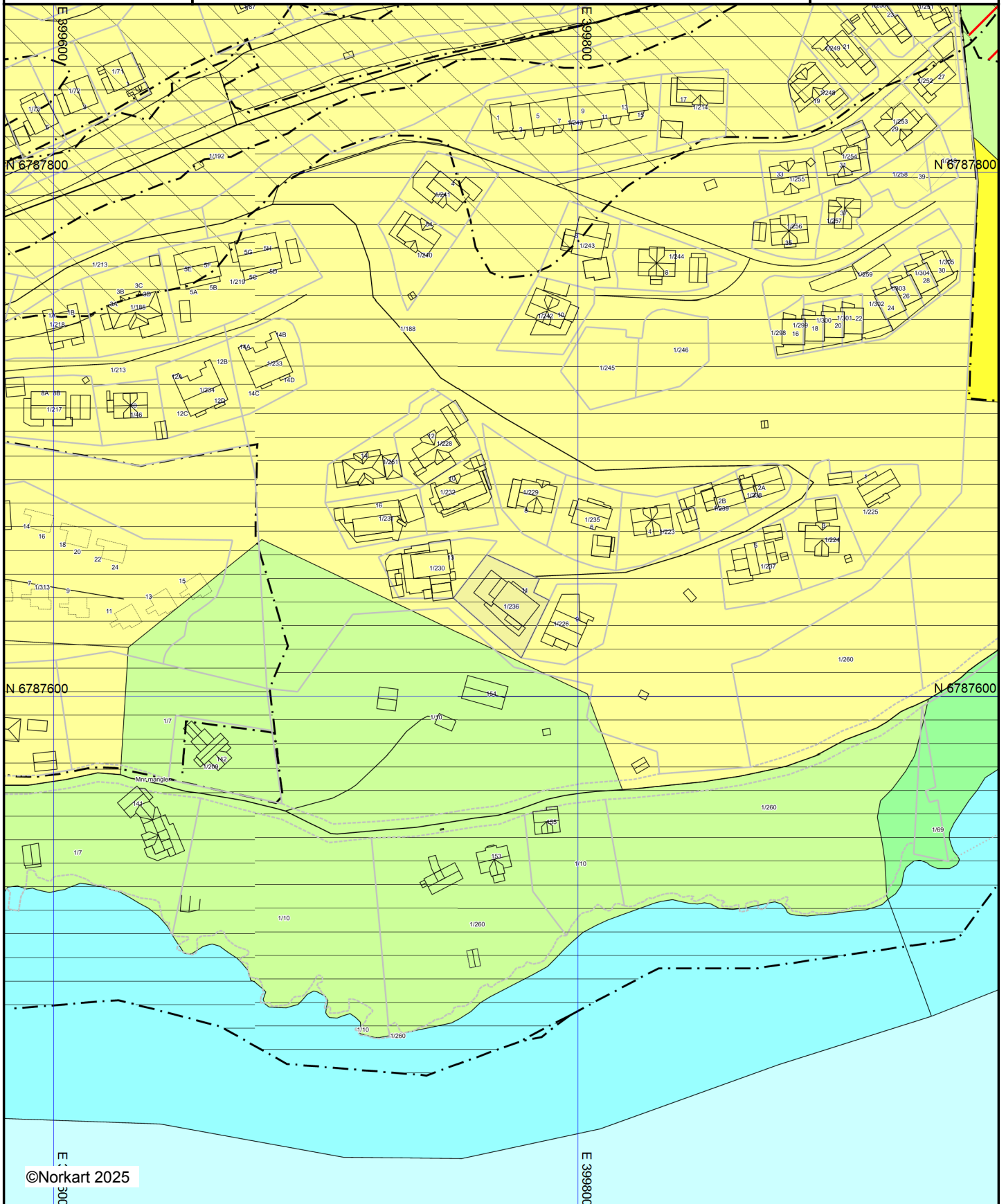
Sogndal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 1/236
Adresse: Nylenda 11
Dato: 18.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

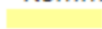
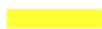


©Norkart 2025

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

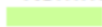
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig

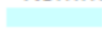


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - nåværende





Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende




Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc
-  Fiske - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

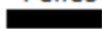





Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde











Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |













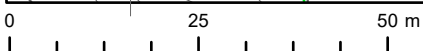
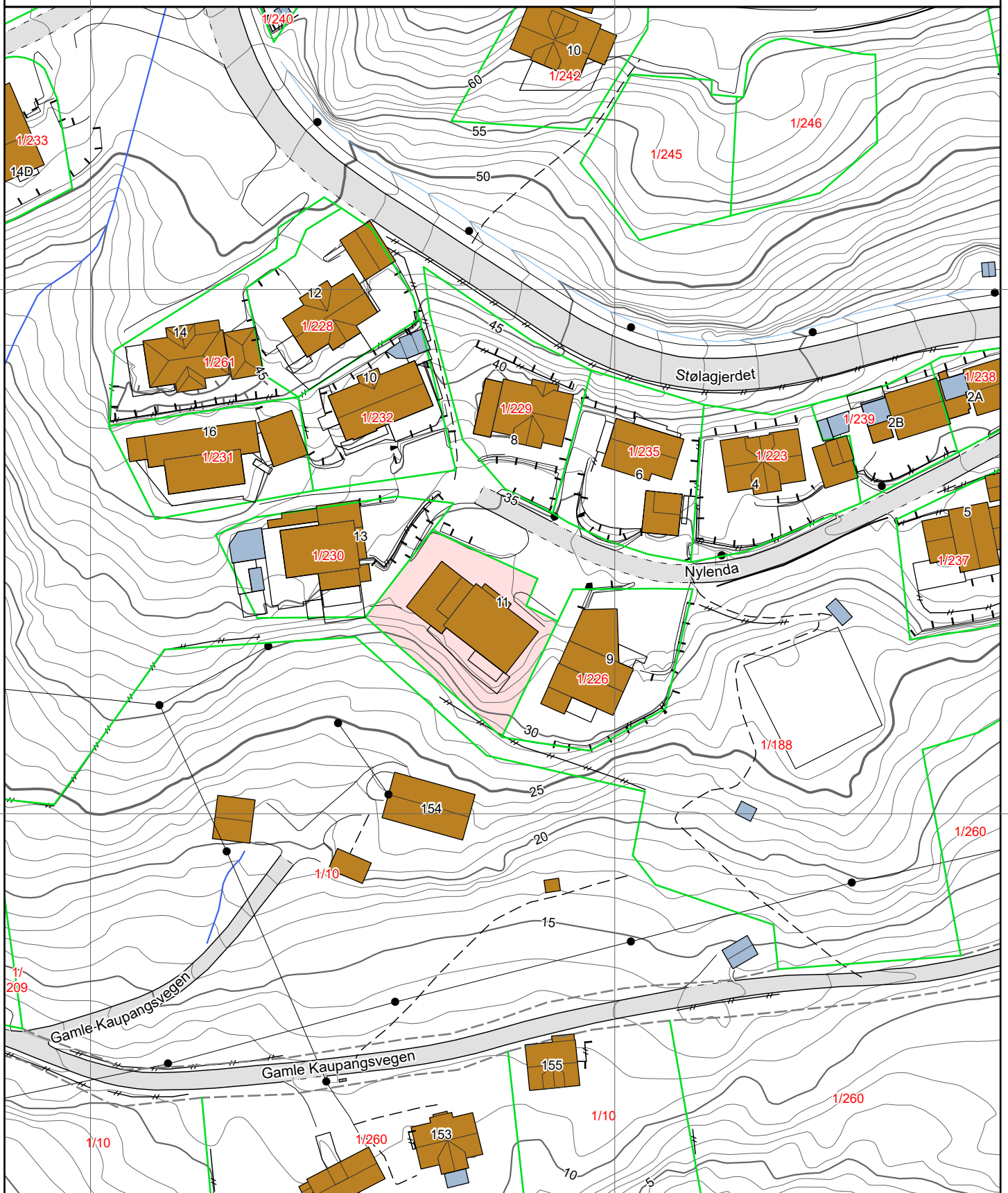
Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2025










0 25 50 m

Eiendomsgrenser





- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |









Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 1, Bruksnr 236	Kommune:	4640	Sogndal	
Adresse:		Grunnkrets:	301	Barsnes-Loftnes-Kjøernes	
Veiadresse:	Nylenda 11, gatenr 11100 6856 Sogndal	Valgkrets:	1	Sogndal	
Oppdatert:	22.02.2024	Kirkesogn:	7090101	Stedje	
		Tettsted:	5563	Kjøernes	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.03.2011	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	762,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:				
Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	010767	Frøiland Harriet Susan Hamilton Nylenda 11, 6856 Sogndal	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	010173	Frøiland Stian Johan Schweighofweg 14 CH-6010 Kriens Sveits	1/2	Utvandret

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020		
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.02.2014	Avgiver	-662,8
		Matrikkelført:	19.02.2014	Berørt
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Mottaker	662,9
	Oppmålingsforretning	Forretning:	12.12.2012	Avgiver
Matrikkelført:			12.12.2012	Berørt
			Mottaker	750,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.02.2011	Avgiver	-746,6
		Matrikkelført:	17.02.2011	Berørt
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Mottaker	746,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.02.2011	Avgiver	-762,5
		Matrikkelført:	17.02.2011	Berørt
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Berørt	0,0
			Mottaker	762,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 1: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nylenda 11	Bolig	223,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	145,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	223,0	Igangset.till.:	16.01.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	25.01.2018
Oppvarming:		BRA totalt:	223,0	Midl. brukstil.:	02.01.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300345972			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		111,5		111,5				
H02			111,5		111,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nylenda 11	Bolig	58,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	62,8	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	58,0	Igangset.till.:	10.02.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	58,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	300345972 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			58,0		58,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Asperanden Lasse Vikøren	997595491

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kollsete & Liheim Byggteam as
Middalen

6856 SOGNDAL

BD SAK
38/18

FERDIGATTEST

Søknadspliktige tiltak skal jf. pbl § 21-10 avsluttast med ferdigattest, som blir utskrive av kommunen når det finst naudsynt sluttdokumentasjon og fråsegn om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar. For tiltak som krev uavhengig kontroll skal det finnast dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og vilkår i eller i medhald av plan og bygningslova. Kommunen kan også skrive ut ferdigattest der det finst bagatellmessige avvik av krav i eller i medhald av lova. Når det står igjen mindre vesentleg arbeid og kommunen finn det uproblematisk, kan det skrivast ut mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på tiltakets tekniske kvalitet, men stadfesting på at bygningsmyndigheita har avslutta saka.

Ferdigattesten erstattar tidlegare bruksløyve av 02.01.2014

Arbeidsstad (adr.):

Nylenda 11, 6856 Sogndal

Gnr./bnr./festenr:

1/236

Type arbeid:

Nybygg

Type bygg:

Einebustad

Dato søknad:

07.01.2013

Dato vedtak:

16.01.2013

Sak nr:

25/13

Tiltakshavar:

**Harriet Susan og Stian Johan Frøiland
(tidlegare Are Oxholm)**

Adresse:

Nylenda 11, 6856 Sogndal

Ansvarleg søkjar:

Kollsete & Liheim Byggteam as

Adresse:

Middalen, 6856 Sogndal

Den framlagte dokumentasjon stadfester at alle krav og føresetnader som er stilt i løyve, og som elles følgjer av gjeldande vilkår/ krav, er dokumentert og oppfylt for tiltaket.

Følgjande opplysningar ligg til grunn for utskriving av ferdigattest:

- Søkjar har stadfesta at tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eigar.
- Komplette gjennomføringsplan som stadfestar at alle ansvarsområda er avslutta.

Bebyggd areal: **145 m²** Bruksareal: **223 m²** Tal bueiningar: **1** Tal røykløp: **1**

Tiltaket er tilknytt: **offentleg vassverk og offentlig avløpsnett**

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i ramme- og/ eller igangsetjingsløyve med ev. seinare tillegg.

Stad, dato

Sogndal, 25. januar 2018

Svein Ålhus

Attesten er elektronisk godkjent og er utan underskrift

Kopi til: Tiltakshavar, økonomiavdelinga, SIMAS



Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal

Telefon: 57 65 25 00

Utskriftsdato: 08.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nylenda 11, 6856 SOGNDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 927,50 kr
Eiendomsskatt	16 941,00 kr
Vann	6 412,50 kr
Sum	27 281,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vatn >110 m2	15%	1 Stk	4011.20	1/1	0 %	4 011,20 kr
Vatn fastledd	15%	1 Abon.	2221.80	1/1	0 %	2 221,80 kr
Avløp >110 m2	15%	1 Stk	2615.10	1/1	0 %	2 615,10 kr
Avløp fastledd	15%	1 Abon.	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr
Eigedomsskatt bustad (bustadverdi/FG Skatteetaten)	0%	4832800 Prom	4.00	1/1	0 %	19 331,00 kr
					Sum	29 647,65 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Ambita

Infoland



Opplysningar til eigedomsmeklar

Kommune: 4640, Sogndal

Gnr 1

Bnr 236

Fnr 0

Snr 0

Adresse: Nylenda 11, 6856 Sogndal

Sist utført feiing: - **Sist utført tilsyn:** -

Hyppegheit for feiing og tilsyn skal vurderast av feiar i det enkelte objekt, basert på ei risikovurdering.

Type Skorstein: -

Type eldstad: -

Avvik: -

Anmerking: -

Andre tilhøve:

Ifølgje våre opplysingar er det per no ikkje tilkopla eldstad til røyklaup på denne adressa.

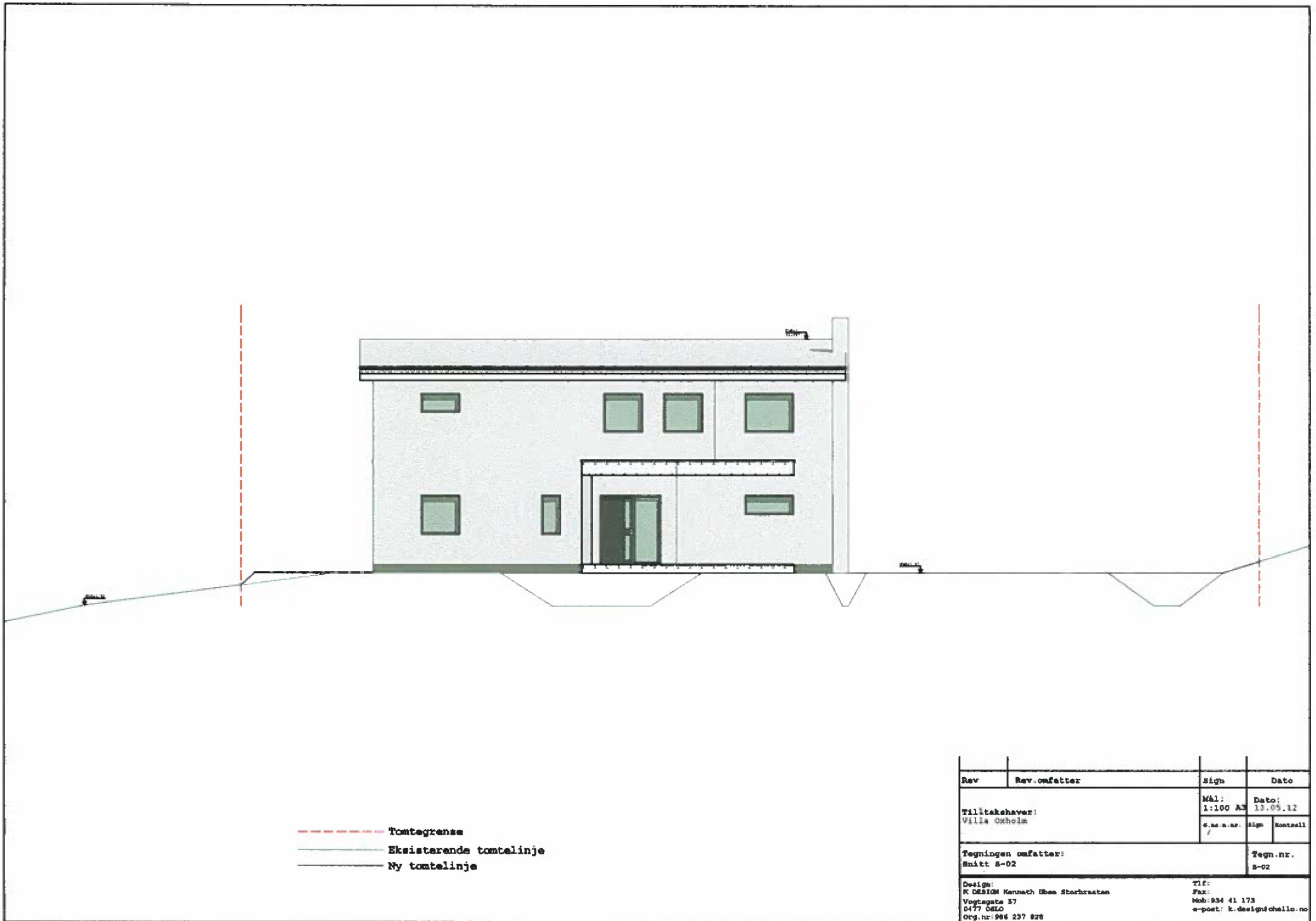
Me minner samstundes om at huseigar alltid er ansvarleg for å melda til kommunen (Sogn brann og redning IKS) viss det blir gjort endringar på fyringsanlegget, som t.d. utskifting, nymontering eller fjerning av eldstad.

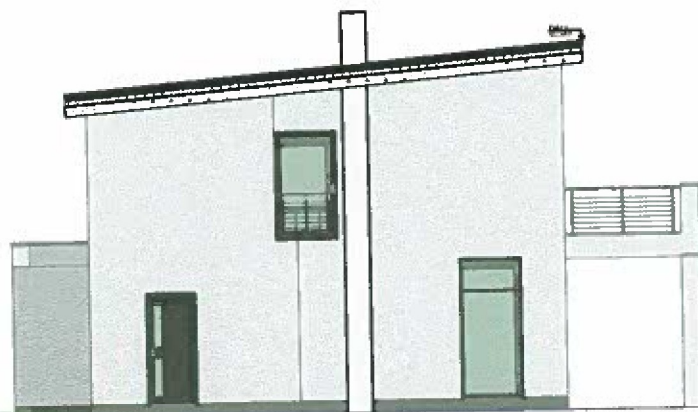
Nymontering, rehabilitering eller vesentleg reparasjon av skorstein er søknadspliktig jf. plan og bygningslova § 20-1



- - - - - Tomtegrense
 — Eksisterende tomtelinje
 — Ny tomtelinje

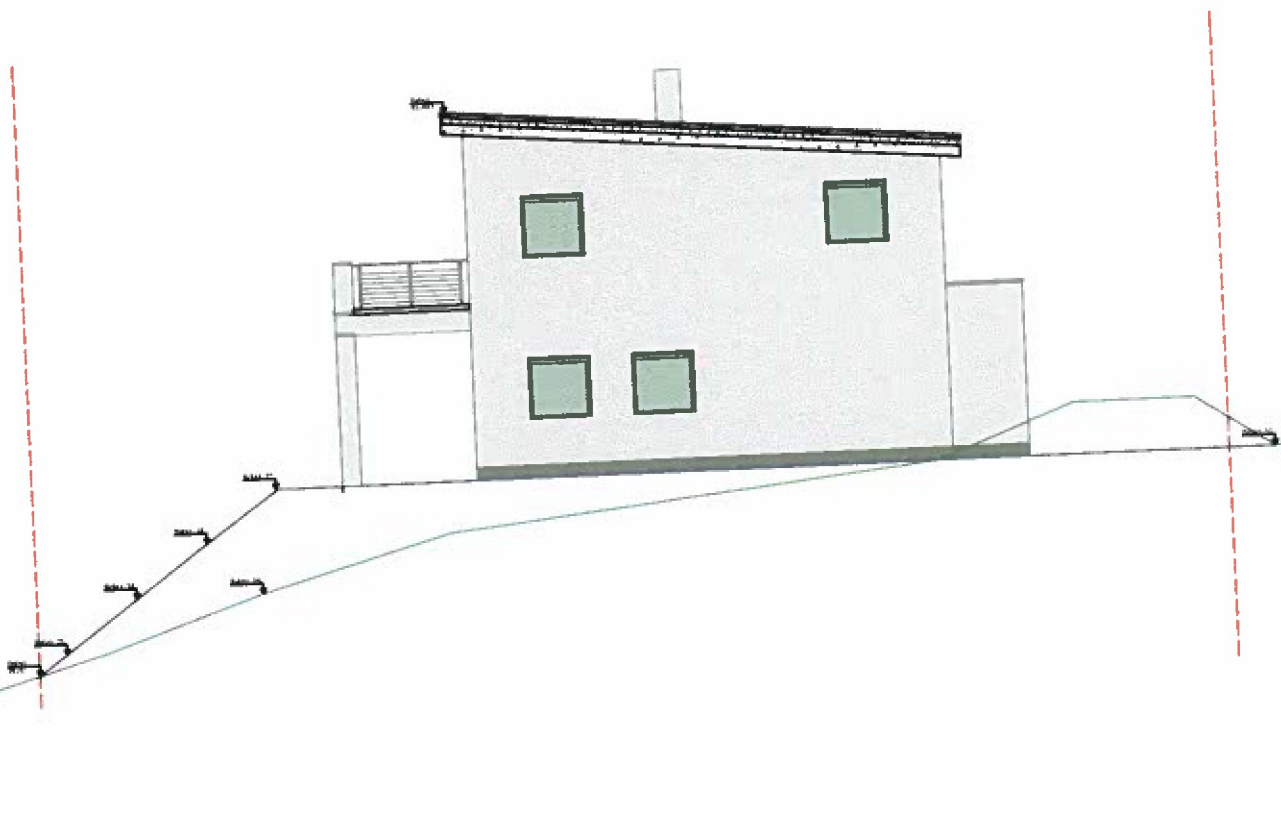
Rev	Rev-omfatter	Sign	Dato	
			Mål:	Dato:
			1:100 A3	13.05.12
Tiltakshaver:			Ø nr n nr:	Sign
Villa Orholm			/	Kontroll
Tegningen omfatter:				Tegn-nr.
Snitt S-01				S-01
Design:			TIF:	
K DESIGN: Ketmath Ubes Storbrøsten			Fax:	
Vogtegate 57			Mob: 934 41 173	
0477 OSLO			e-post: k.design@helle.no	
Org nr: 986 237 828				





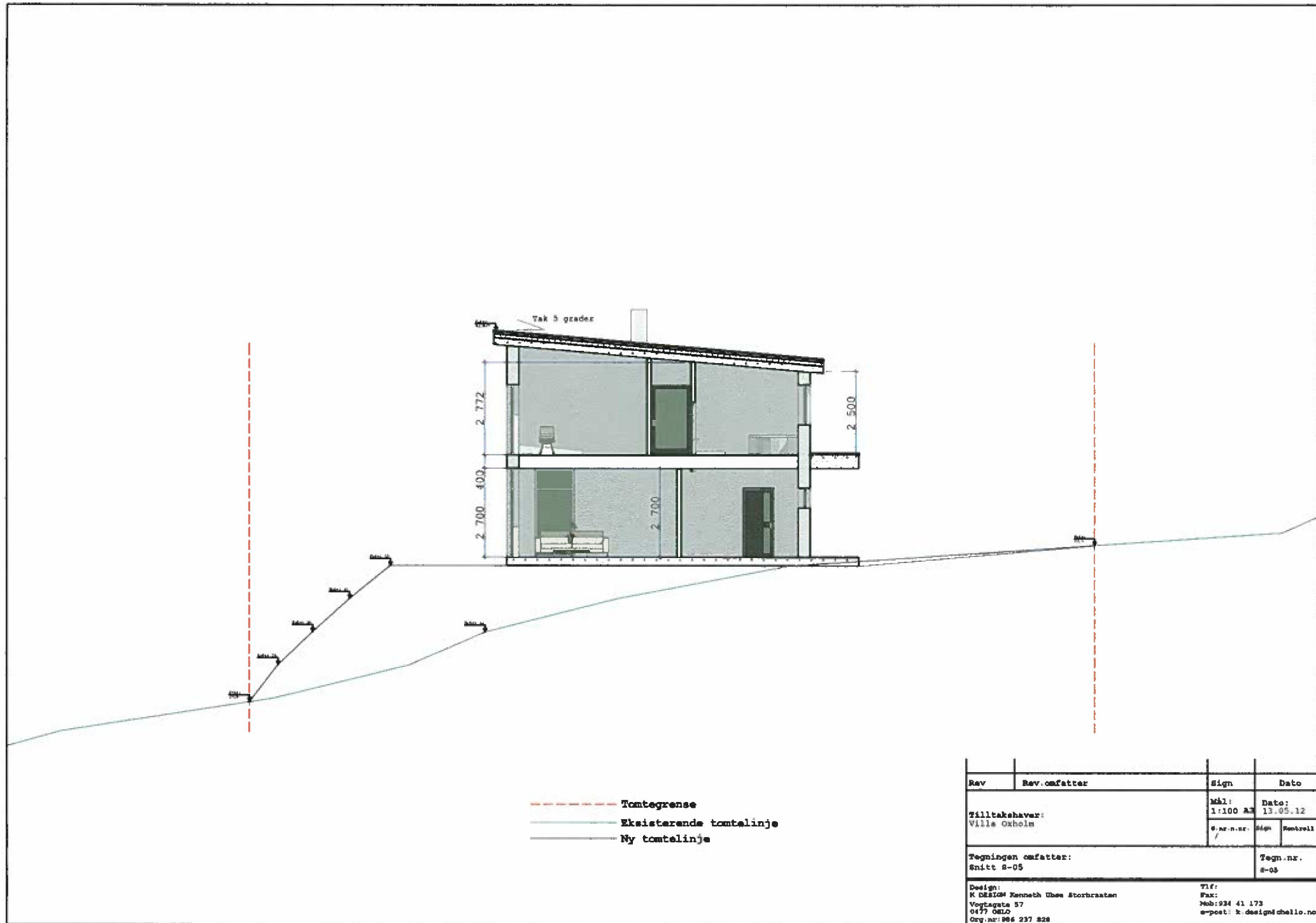
- - - - - Tomtegrense
- — — — — Eksisterende tomtalinje
- — — — — Ny tomtalinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
Tiltaksbærer: Villa Gxholm		Mål: 1:100 AS	Dato: 13.05.12
Tegningen omfatter: Snitt S-03		S.nr s.nr /	Sign Kontroll
Design: K DESIGN Kenneth Ubes Storbraten Vogtsgate 57 0477 ØSLO Org nr 986 237 828		Til: Fak: Mob:934 41 173 e-post: k.design@chello.no	Tegn.nr. S-03

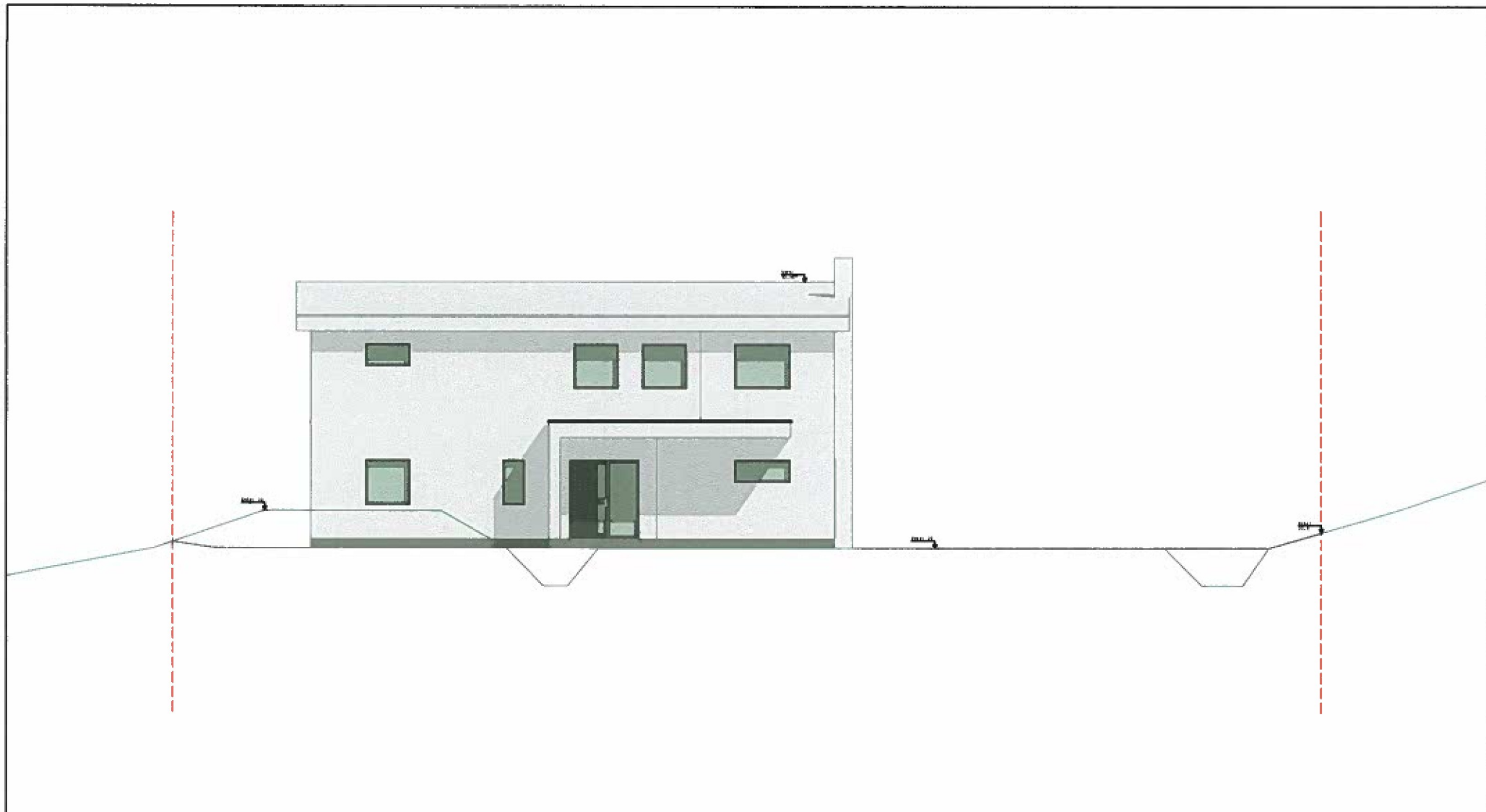


- - - - Tomtegränse
 ——— Eksisterande tomtelinje
 ——— Ny tomtelinje

Rev	Rev. omfattare	Sign	Dato
		MÅL:	Dato:
		1:100 A3	12.05.12
Tilltaksnavn:		S. as. n. nr.	Sign
Villa Oxholm		/	Kontroll
Tegningen omfattar:			Tegn. nr.
Snitt S-04			S-04
Design:			Tlf:
K DESIGN Kenneth Uben Storbraaten			Fax:
Vogtegate 57			Mob: 934 41 173
0477 OSLØ			e-post: k.design@chello.no
Org.nr: 985 237 828			



Rev	Rev. omfatter	Sign	Dato	
Tiltakshaver: Villa Oxholm		Mål: 1:100 A3	Dato: 13.05.12	
		S. nr. n.nr. /	Sign	Relevell
Tegningen omfatter: Snitt S-05			Tegn. nr. S-05	
Design: K DESIGN Kenneth Ubes Storbraaten Vogtgate 57 0477 OSLØ Org.nr: 986 237 828		Tlf: Fax: Mob: 924 41 173 e-post: k.design@chello.no		



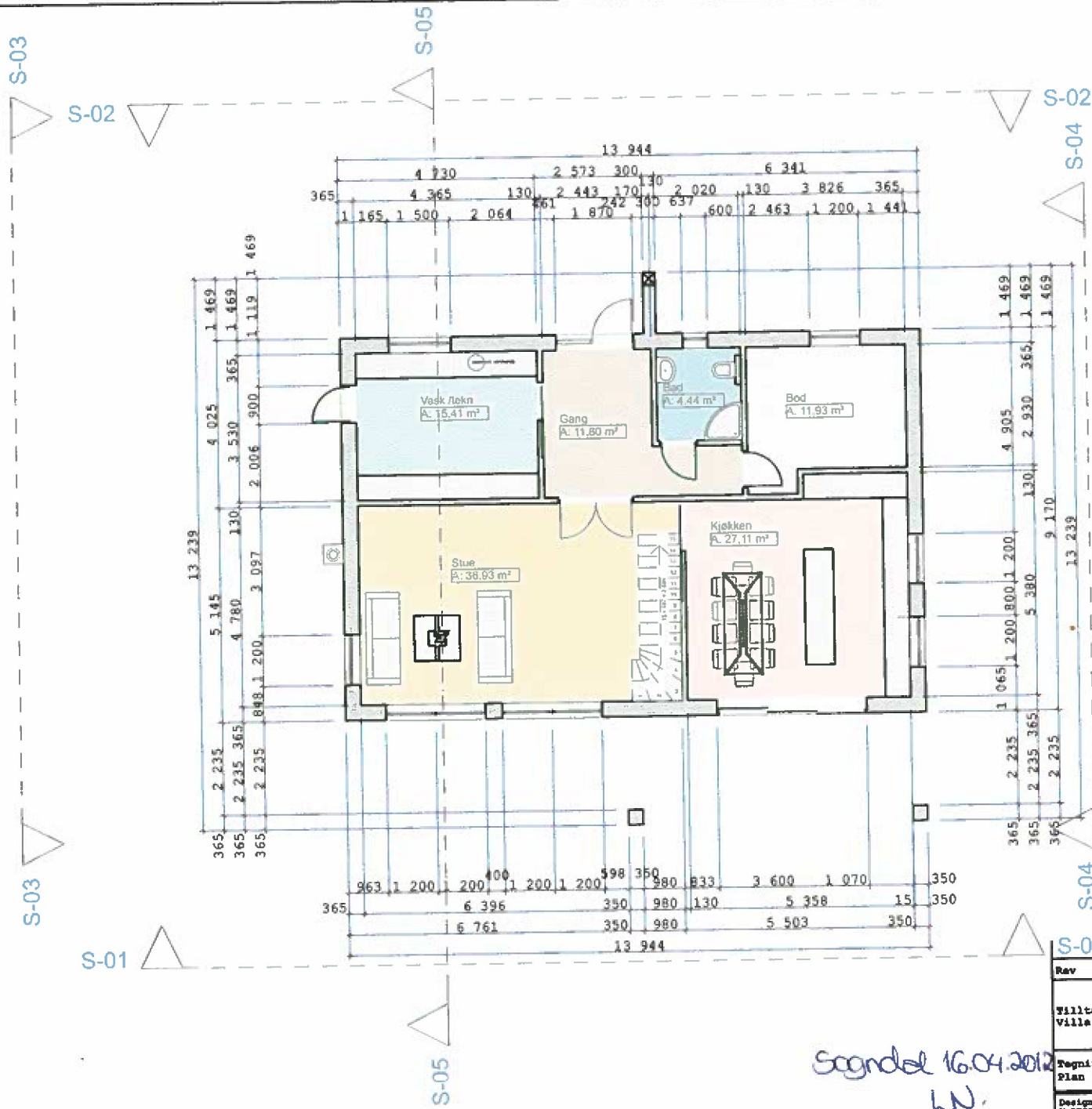
- - - - - Tontegrense
- Eksisterende tomtelinje
- Ny tomtelinje

Rev	Rev. omfatter	Sign	Dato
Tiltakshaver: Villa Oxholm		Mål: 1:100 A3	Dato: 13.05.12
		Sk. nr. nr.	Sign
Tegningen omfatter: Snitt S-06		Tegn. nr. S-06	
Design: K DESIGN Kenneth Uboe Storbrøsten Vogtsgata 57 0477 ØSLO Org. nr: 986 237 828		Tlf: Fax: Mob: 234 41 173 e-post: k.design@chello.no	



- - - - - Tomtegrense
 ——— Eksisterende tomtelinje
 ——— Ny tomtelinje

Rev	Rev.omfatter	Sign	Dato
			Mål: 1:100 A3 Dato: 13.05.12
Tillaksbever: Villa Osheim		S.nr. n.nr. /	Sign Kontroll
Tegningen omfatter: Snitt S-07			Tegn.nr. S-07
Design: K DESIGN Kenneth Ubes Storbråtan Vogtegate 57 0477 OSLO Org.nr: 996 237 828		Tlf: Fax: Mob: 924 41 173 e-post: k.design@chello.no	

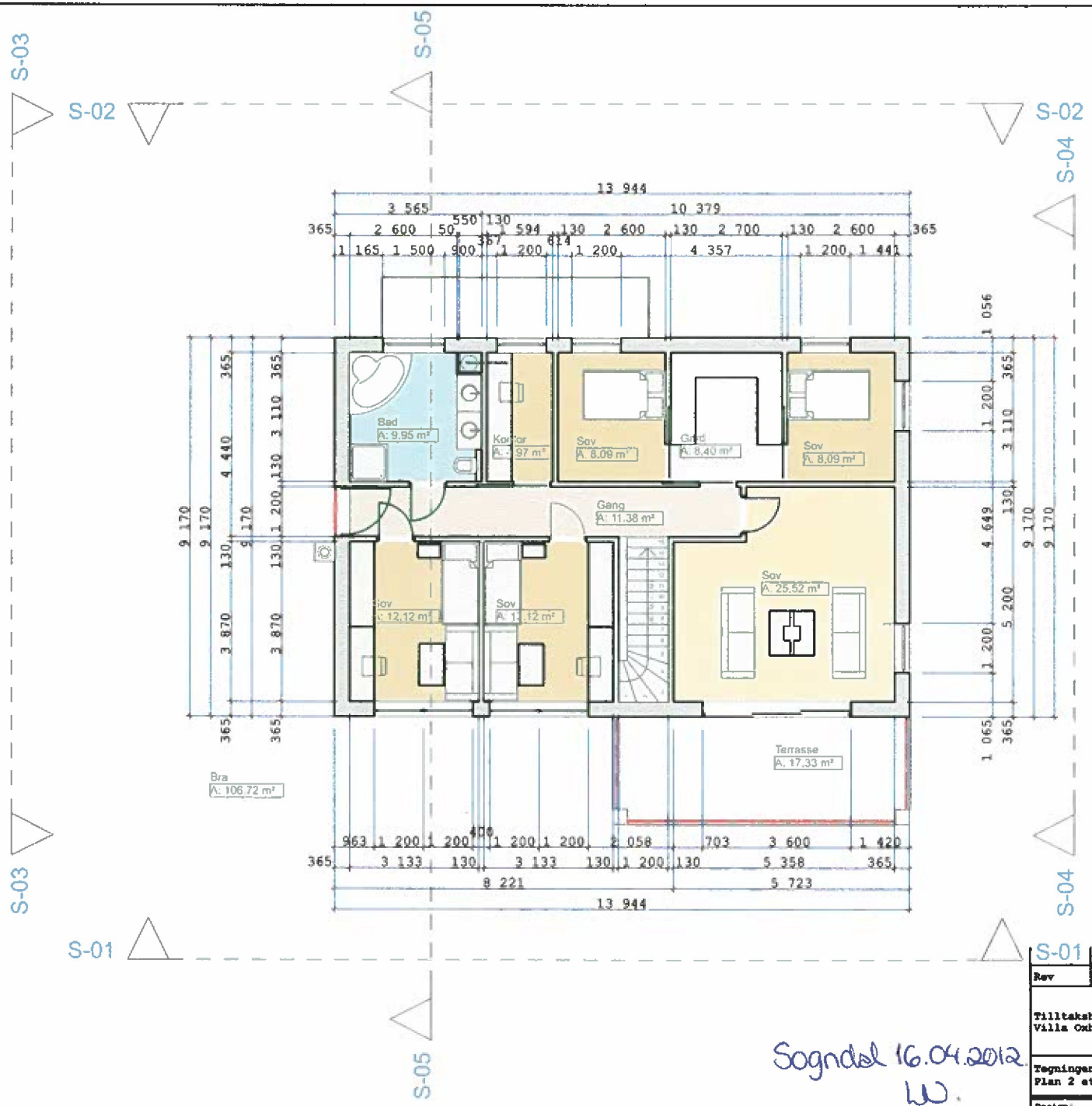


Brå
A: 111,52 m²

BYA
A: 156,08 m²

Se nedel 16.04.2012
LN.

Rev	Rev. omfatter	Sign	Dato
		Mål:	Dato:
		1:100 A3	16.04.12
Silltaksbærer: Villa Oxholm		g.ar.n.nr.	Sign
Tegningen omfatter: Plan 1 etg		Tegn.nr.: E-01	
Design: K DESIGN Kenneth Osee Storbredden Vogts gate 57 0417 Oslo Org.nr: 986 237 828		Tlf: Fax: Mob: 934 41 173 e-post: k.design@chello.no	



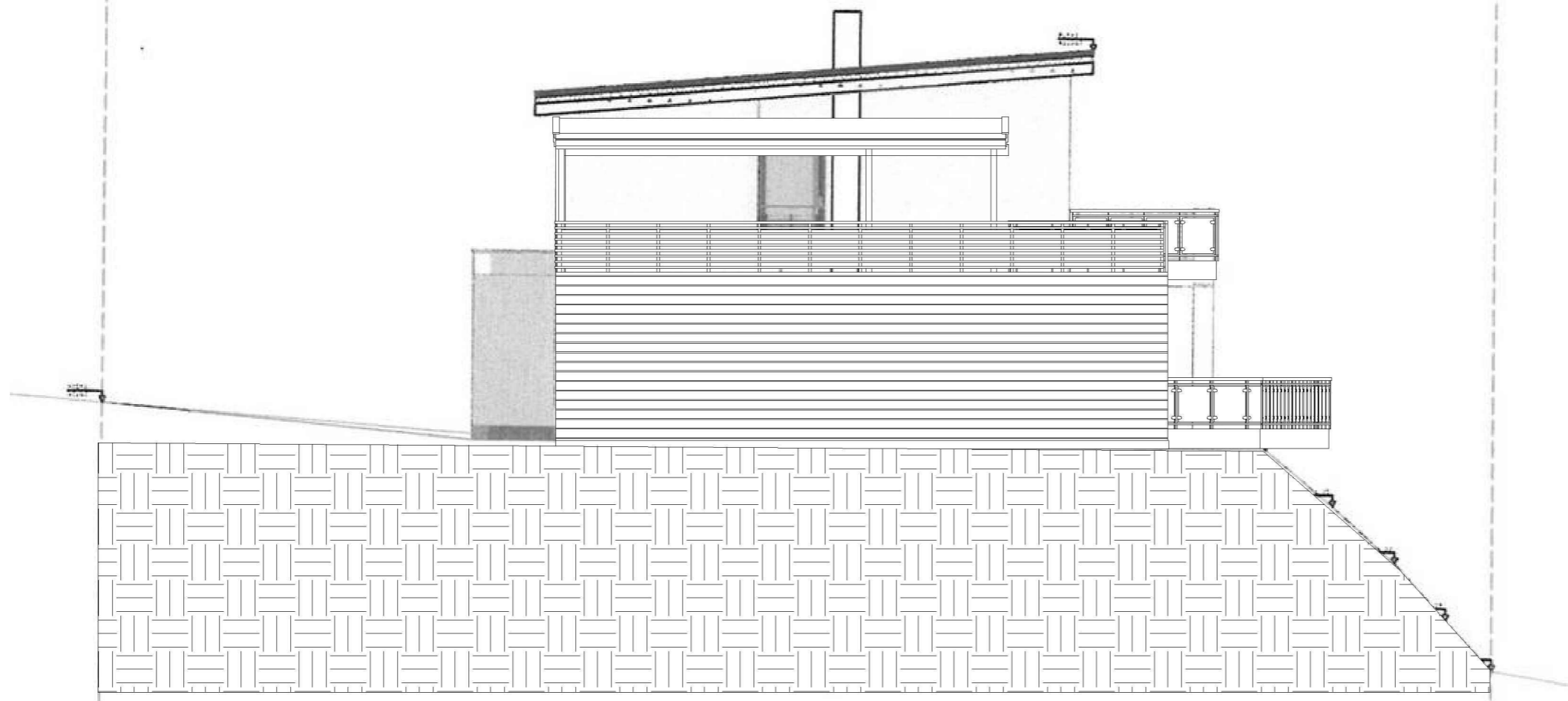
Sogndal 16.04.2012
 LW.

Rev	Rev. omfatter	Sign	Dato
Tilittakshaver: Villa Oxholm		MÅL: 1:100 A3	Dato: 16.04.12
		G. nr. a. nr. /	Sign Kontroll
Tegningen omfatter: Plan 2 etg			Tegn. nr. x-02
Design: K DESIGN Kenneth Owe Storbranten Vogtgate 57 0477 ØRLO Org. nr. 986 237 828		Tlf: Fax: Mob: 934 41 173 e-post: k.design@bello.no	



1 Utenomhus
1 : 500

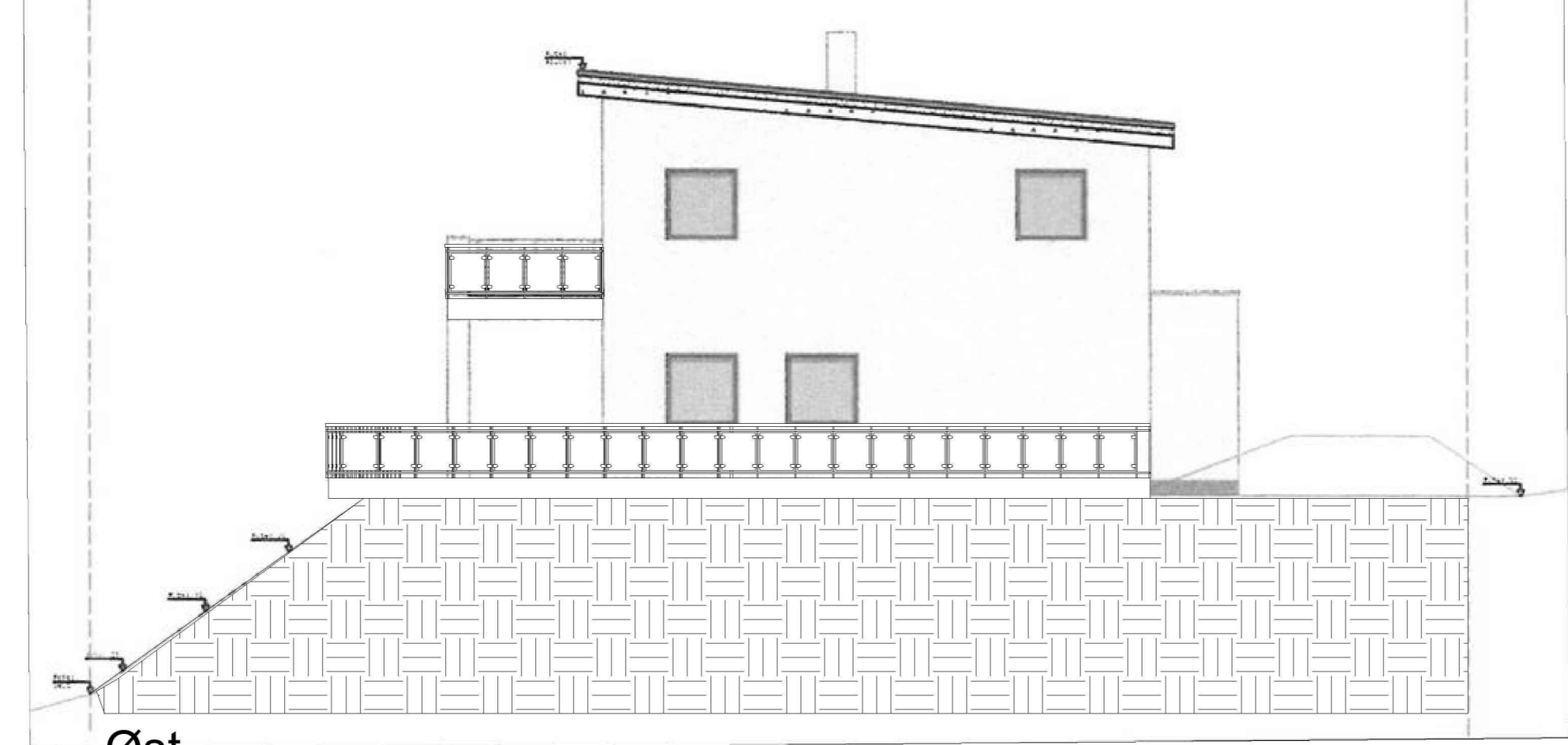
LA-BIM	
Teikning: Situasjonsplan	Prosjekt nr.: 2016-040 Dato: 15.08.16 Teikna av: Lasse Byggherre: Stian Frøiland Prosjekt Status: SØK
Målestokk: 1 : 500	Prosjekt namn: Nylenda 11
14/9/2016 13:34:22	



1

Vest

1 : 100



2

Øst

1 : 100

Prosjekt nr. 2016-040

Dato 15.08.16

Teikna av: Lasse

Byggherre: Stian Frøiland

Prosjekt Status: SØK

Teikning:

Fasade

Målestokk

1 : 100

Prosjekt namn:

Nylenda 11



1 Nord
1 : 100



2 Sør
1 : 100

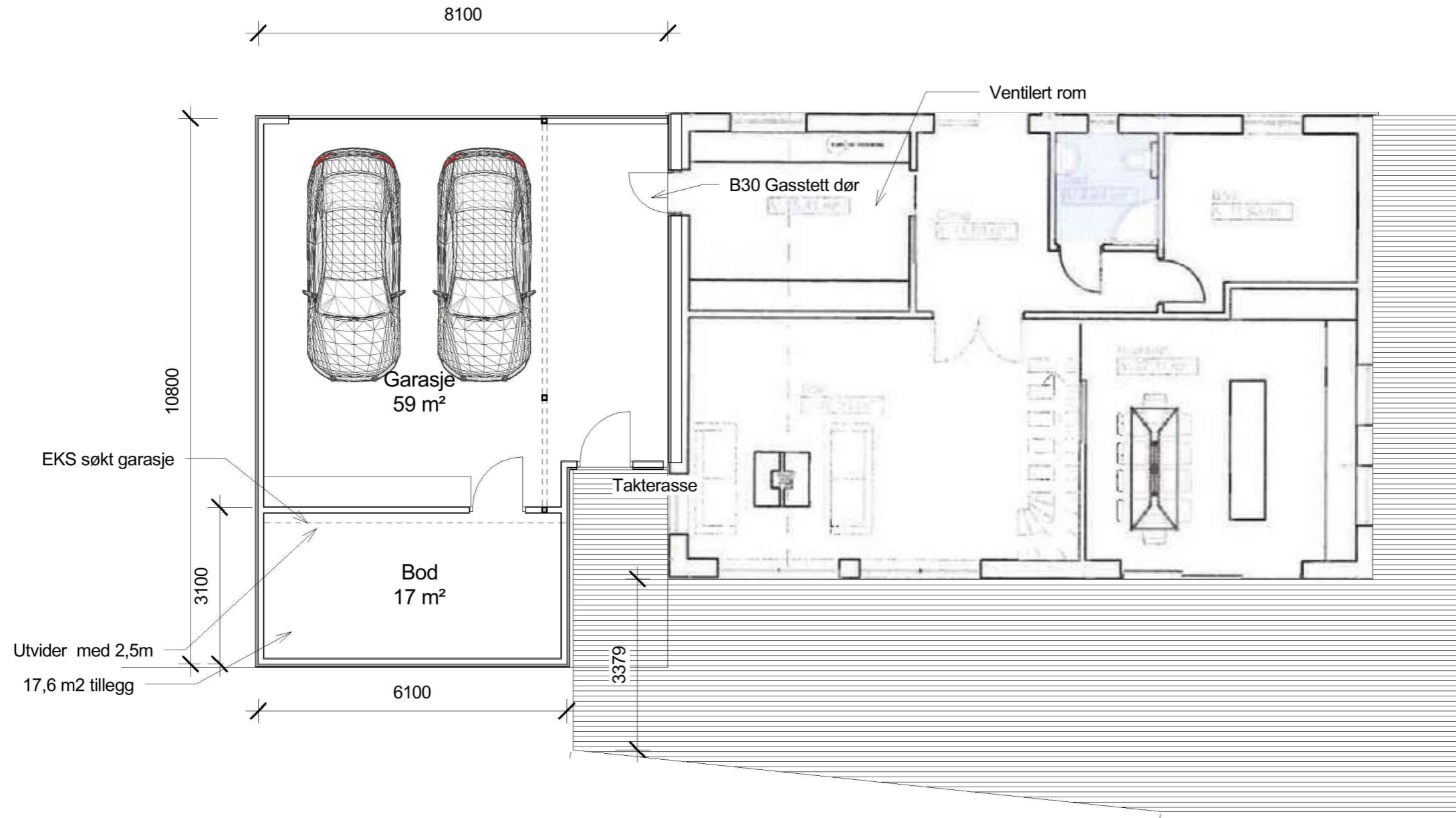
Prosjekt nr.	2016-040
Dato	15.08.16
Teikna av:	Lasse
Byggherre:	Stian Frøiland
Prosjekt Status:	SØK

Teikning:	Fasade
Målestokk	1 : 100
Prosjekt namn:	Nylenda 11

1

1. etg

1 : 100



Prosjekt nr. 2016-040

Dato 15.08.16

Teikna av: Lasse

Byggherre: Stian Frøiland

Prosjekt Status: SØK

Teikning:

Plan 1

Målestokk

1 : 100

Prosjekt namn:

Nylenda 11

1

2. etg
1 : 100



Teikning:

Plan 2

Målestokk

1 : 100

Prosjekt namn:

Nylenda 11

Prosjekt nr.

2016-040

Dato

15.08.16

Teikna av:

Lasse

Byggherre:

Stian Frøiland

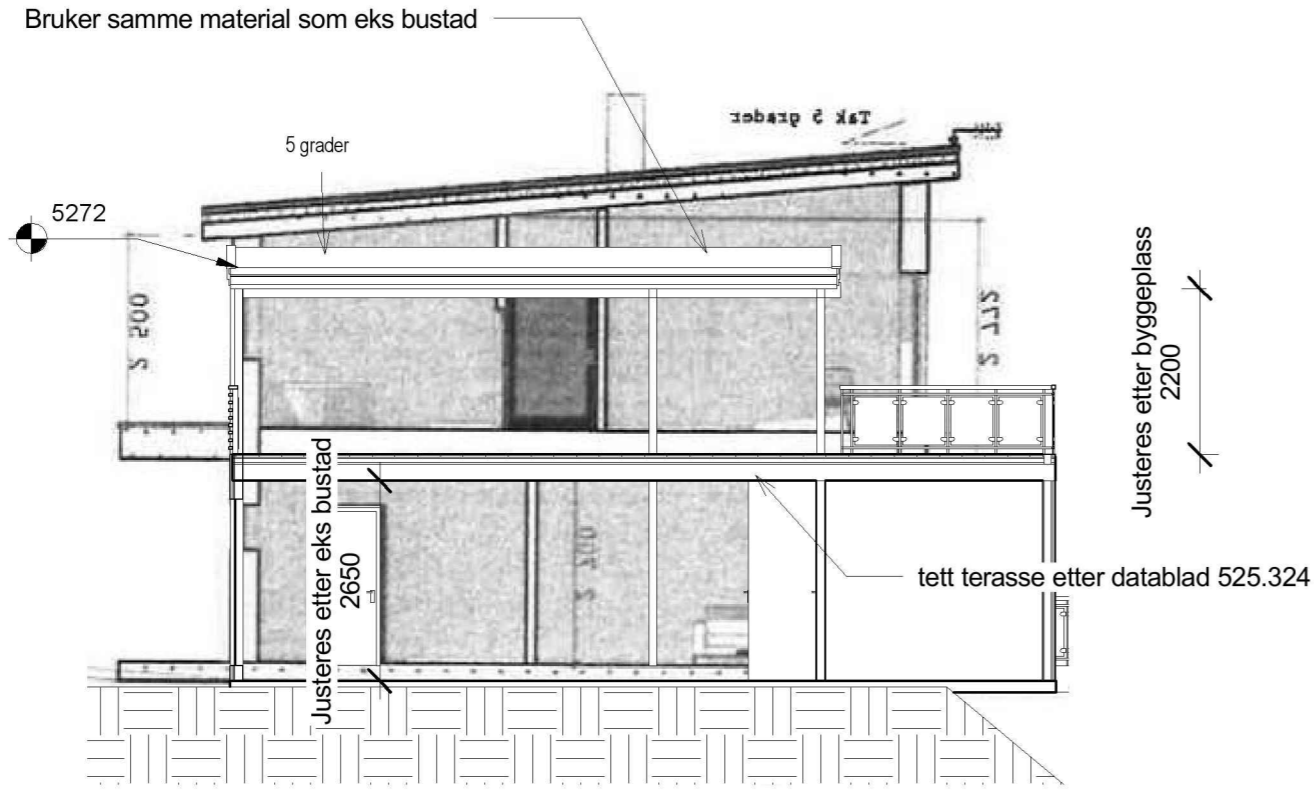
Prosjekt Status:

SØK

LA-BIM

Alle måla må kontrollerest på byggeplass.

- Tak over altan 2 etg: 25 m²
- Tett terrasse: 82,5m
- Glassrekverk 11m
- Rekkverk med liggande spilar 16,4m
- Golv på grunn 80,72m² (omkrets 38m)
- yttervegg med liggande kledning:81 m²
- innervegg/skillevegg 98mm: 13 m²



1 Snitt
1 : 100



Prosjekt nr.	2016-040
Dato	15.08.16
Teikna av:	Lasse
Byggherre:	Stian Frøiland
Prosjekt Status:	SØK

Teikning:
Snitt, Info

Målestokk
1 : 100

Prosjekt namn:

Nylenda 11



Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal

Telefon: 57 65 25 00

Utskriftsdato: 08.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	236	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nylenda 11, 6856 SOGNDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

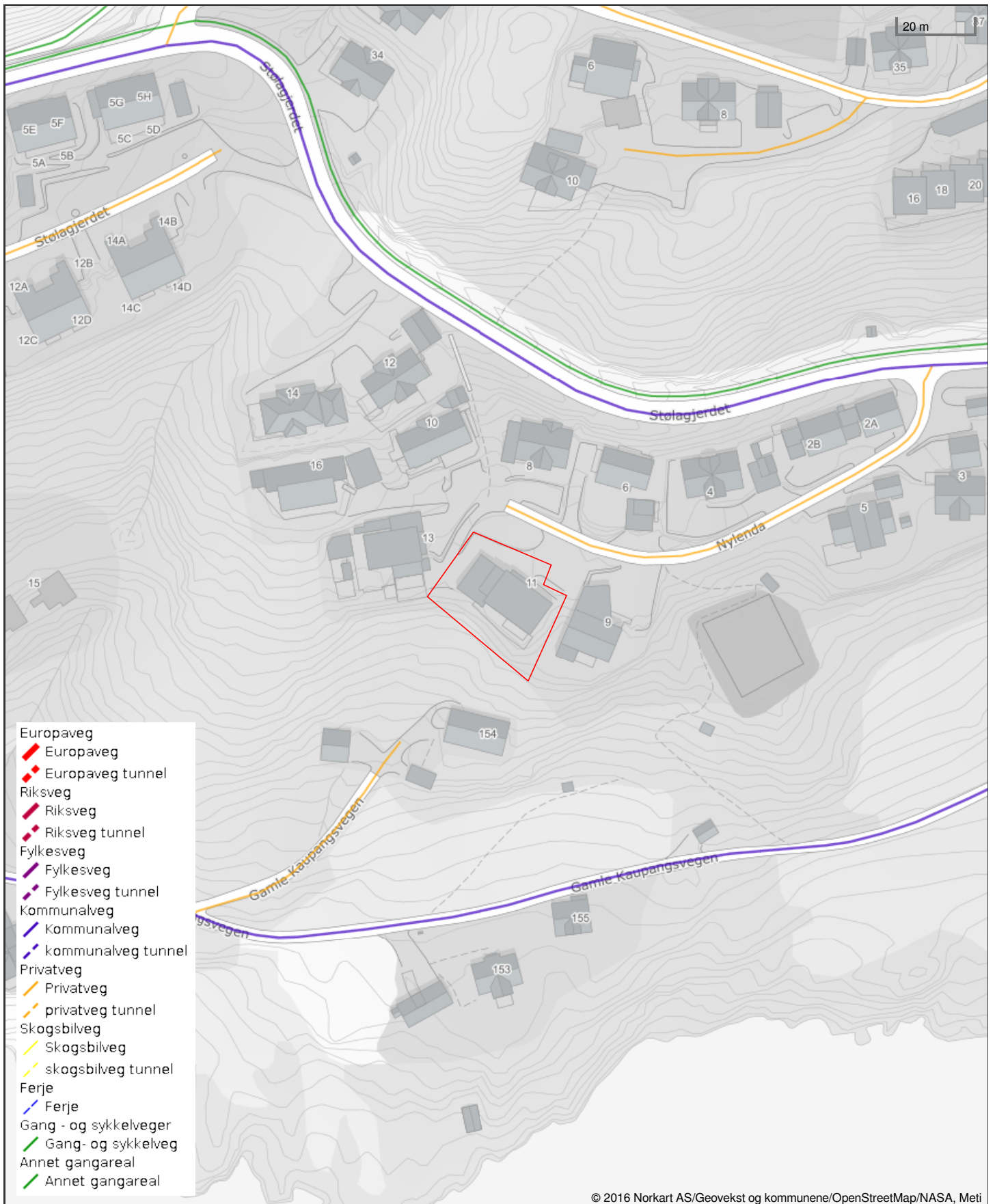
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 4640 - 1/236//



Nabolagsprofil

Nylenda 11 - Nabolaget Kjørnes - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kjørnes	6 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.4 km	
Sogndal skystasjon	7 min
Totalt 16 ulike linjer	
4.7 km	
Sogndal kai	8 min
Linje 890	
4.5 km	
Sogndal lufthavn Haukåsen	15 min
Bergen Flesland	145.6 km

Skoler

Trudvang skule (1-5 kl.)	8 min
397 elever, 32 klasser	
5.1 km	
Kvåle skule (6-10 kl.)	9 min
394 elever, 30 klasser	
5.9 km	
Kaupanger skule (1-10 kl.)	9 min
230 elever, 12 klasser	
7.8 km	
Sogndal vidaregåande skule	8 min
730 elever, 41 klasser	
5.2 km	

«Nydelig utsikt, stille, trygt, nær skog og mark, barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Naboskapet

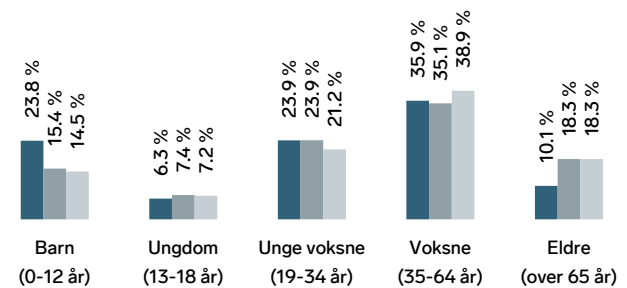
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjørnes	1 067	417
Sogndal kommune	12 097	6 670
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kjørnes barnehage (1-5 år)	6 min
97 barn	
0.4 km	
Rones barnehage (1-5 år)	7 min
73 barn	
4.6 km	

Dagligvare

Coop Extra Sogndalsfjæra	6 min
Post i butikk, PostNord	
4.2 km	
Rema 1000 Amfi Sogningen	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



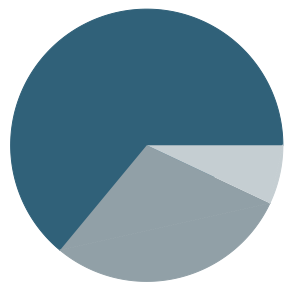
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Kjøernes Ballspill	10 min	0.6 km
	Eidsgrenda fleirbruksområde Ballspill	4 min	3.7 km
	Spent Sogndal	9 min	
	NEXT Sogndal	9 min	

Boligmasse

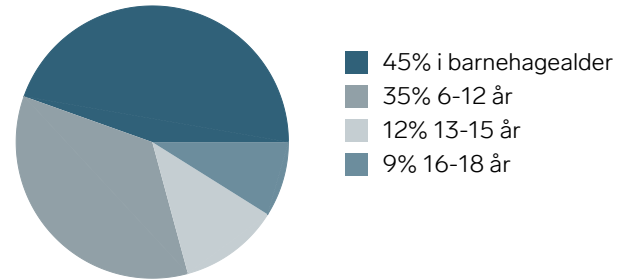


64% enebolig
29% rekkehus
7% annet

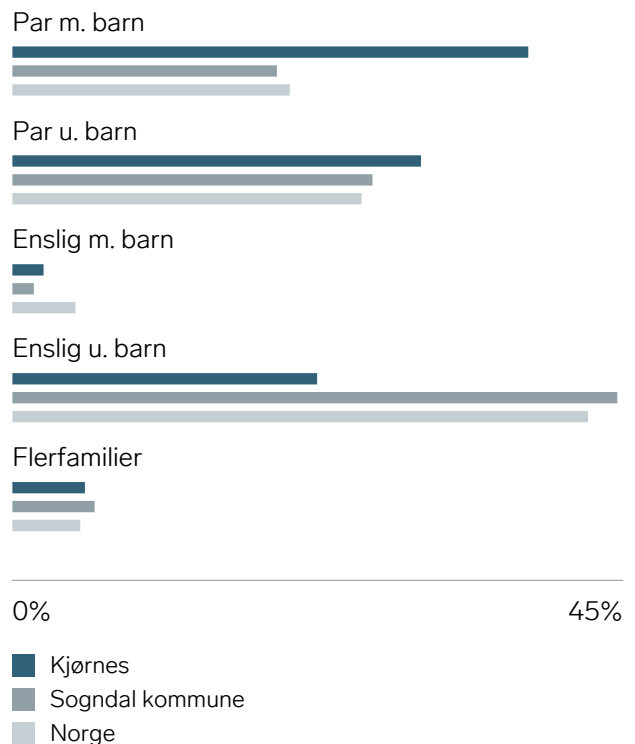
Varer/Tjenester

	AMFI Sogningen	7 min
	Apotek 1 Sogndal	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

