DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Stølsvegen 16A

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Enebolig

Stølsvegen 16 A, 5200 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 63, bnr. 343

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2011 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WS2298

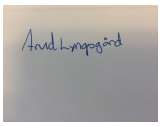
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

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

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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer.
Bygningen er oppført 1971 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1971.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1969 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1971. (referansenivået for bygningen).
En rekke egenskaper som f.eks. tetthet i bygget, varmeisolasjon og ventilasjon er annerledes for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1969 enn bygninger oppført etter dagens krav.

OPPGRADERINGER
Boligen er vesentlig oppgradert i perioden 2012-2019.
Boligen tilbygget i 2016.

PARKERING
Parkering i garasje og på eiendommen.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og har for det meste en alminnelig bruks og værslitasje.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med teglstein.
Takpapp over tilbygg.
Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Takrenner og nedløp av stål.
Snøfangere montert.
Stigetrinn til pipe er montert.

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.
Fasadeplater på 2 vegger mot stue i underetasjen.
Vegger er etterisolert.

Saltak i trekonstruksjoner.
Bare deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon.

Vinduer med isolerglass og 3-lags isolerglass i trekarmer.
Vinduer fra perioden 2013-2019.
Alminnelig bruks og værslitasje.

Vindu med enkelt glass i utestue.

Tredører, tredører med isolerglass og leddport i aluminium.
Dører fra perioden 2013-2019.
Eldre dør mellom stue og utestue.
Tredør til utestue.

Terrasse i 1. etasje på ca 83 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Deler med betongdekke og skifer.
Rekkverk i trekonstruksjoner. Deler av rekkverk med glassfelt.
Rekkverkshøyde: ca 92-95 cm.

Terrasse i underetasjen på ca 36 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett og fliser.

Vegger:
Malte plater og mdf panel.
Stedvis åpen grunnmur i underetasjen.

Himling:
Malte plater og himlingsplater.
Bom i to fliser i hall m/trapp.
Ellers alminnelig bruksslitasje.
Helhets vurdering satt til tg 1.

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Trebjelkelag mot krypkjeller.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 60 mm høydeforskjell målt i stue i 1. etasje.

Teglsteinspipe fra byggeår.
Nyere peis i stue i 1. etasje.
Sot/feieluke i utestue.
Pipe er støpt igjen mot underetasjen så pipen er i bruk fra 1. etasje.

Deler av vegger i boligens underetasje står mot terreng.
Det er foretatt hulltaking i utforet trevegg mot grunnmur i bod.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.

Krypkjeller under soverom i underetasjen.
Tilkomst via luke i bjelkelag i soverom.
Naturgrunn og delvis betong mot grunn.
Avfukter montert i krypkjeller.
Lufteventiler er blendet for bedre styring av avfukter.

Tretrapp.

Tredører.
Dører er av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom fra 2016.
Arbeid utført som egeninnsats.
Sokkelflis og plater på vegger.
Himling med himlingsplater.
Fliser på gulv.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell fra gulv ved dør fra hall m/trapp og frem til topp slukrist.

Beskrivelse av eiendommen

Resterende gulv er for det meste flatt.
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.
Vaskeromsinnredning med skap, utslagsvask og laminert benkeplate.
Garderobeinnredning og vegghengt skap.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot grunn.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Bad:
Bad ved soverom fra 2012.
Arbeid utført som egeninnsats.
Fliser på vegger.
Mdf panel i himling.
Et mindre hakk i fliser mot gulv på høyre side av toalett.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i dusjsone.
Fliset terskel mot dusjsone med høyde på ca 70 mm.
Gulv ved dør og sluk under badekar ligger i ca samme høyde.
Silikonert terskel ved dør med høyde på ca 20 mm.
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.
Rommet er innredet med dobbel servant i møbel, speilskap med lys, vegghengt toalett, badekar og dobbel dusj med skyvedør.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Dusjsone mot teknisk rom med vanninnstallasjoner.
På grunn av at teknisk rom skal tåle en eventuell lekkasje er det ikke foretatt hulltaking inne i dette rommet.

Bad:
Bad ved stue fra 2019.
Arbeid utført som egeninnsats.
Fliser på vegger.
Sokkelflis og malte plater på vegg mot gang.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Gulv utenfor dusjsone har et lite mottak på ca 4 mm.
Silikonert eiketerskel ved dør med høyde på ca 15 mm.
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Dusjsone mot grunnmur.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein.
Fliser på vegg ved vask.
Kjøkkenøy med skuffer.
Integrert kjøleskap, stekeovn, Kombi stekeovn/mikrobølgeovn og induksjonstopp.
Ventilator fra Thermex med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv.
Malte plater på vegger og i himling.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Innredet med servant i møbel, speil og vegghengt toalett.

Kjølerom:
Kjølerom fra 2016.
Nytt aggregat i 2024.
Tregulv.
Panel på vegger og i himling.
Isolert dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i teknisk rom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i toalettrom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon fra 2019.
Aggregat plassert på kaldtloft.

Varmepumpe i stue fra 2024.

Varmepumpe i underetasjen.
Produsert i 2012.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.
Bereder er opplyst å være skiftet i 2025.
Fast elektrisk tilkobling.

2 sikringsskap med automatsikringer er plassert i hall i 1. etasje.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

Utvendig drenering er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Ny drenering i 2013. Grunnmur utvendig isolert, ny knotteplast og masser mot grunnmur skiftet.

Grunnmur i betong.
Betongstein på tilbygg.

Støttemur i betongstein, naturstein og betong.

Vannrør til kommunalt punkt skiftet i 2013.
Avløp fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

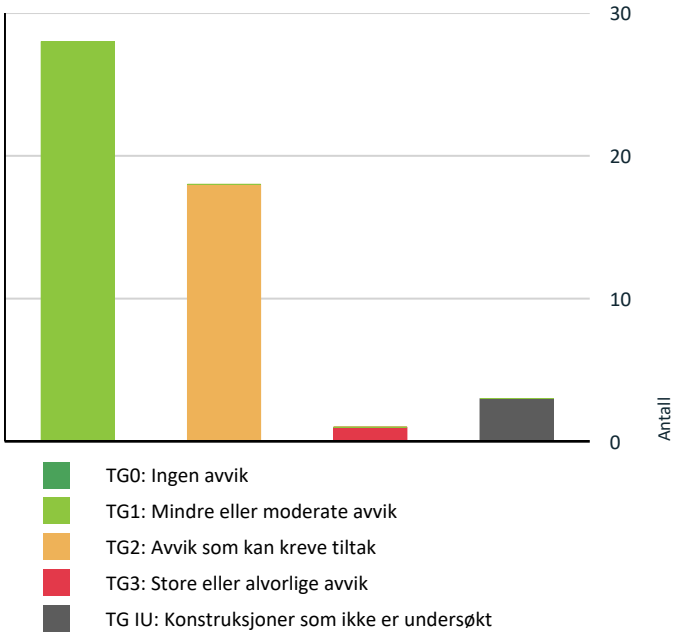
Lovlighet Gå til side

Stølsvegen 16 A, 5200 OS
Gnr 63 - Bnr 343
4624 BJØRNAFJORDEN

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Sammendrag av boligens tilstand

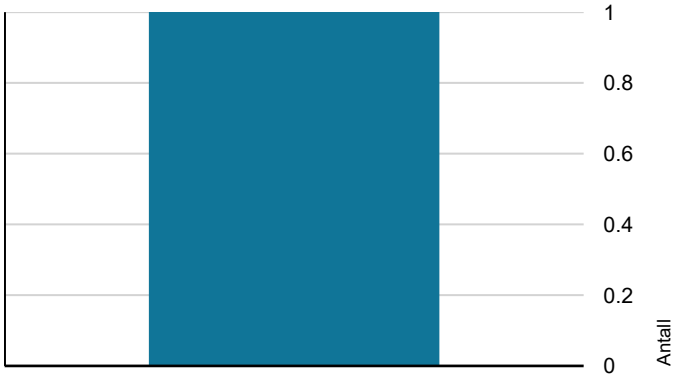
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 1	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Infoland

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Boligen tilbygget
2012	Modernisering	Boligen modernisert og delvis ombygget i perioden 2012-2019.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein.
Takpapp over tilbygg.

Av sikkerhetsmessige årsaker er taktekking inspisert fra bakkeplan.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier







TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål.
Snøfangere montert.
Stigetrinn til pipe er montert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.
Fasadeplater på 2 vegger mot stue i underetasjen.
Vegger er etterisolert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

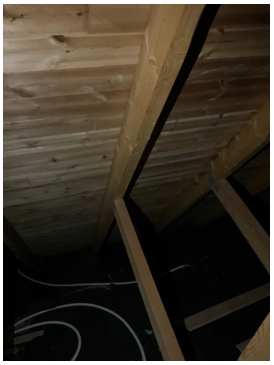
Tilstandsrapport

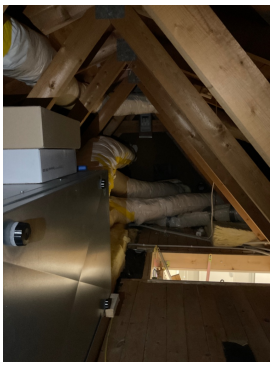












TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Bare deler av takkonstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og 3-lags isolerglass i trekarmer.
Vinduer fra perioden 2013-2019.

Alminnelig bruks og værslitasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu med enkelt glass i utestue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tredører, tredører med isolerglass og leddport i aluminium.

Dører fra perioden 2013-2019.
Eldre dør mellom stue og utestue.

Tilstandsrapport









TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Tredør til utestue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren har noe slitasje og dørblad tar i terskel.
Noe råte i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og justering.
Planlegge utskifting.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 1. etasje på ca 83 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Deler med betongdekke og skifer.
Rekkverk i trekonstruksjoner. Deler av rekkverk med glassfelt.
Rekkverkshøyde: ca 92-95 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje på terrassebord.
Et mindre parti på enden av rekkverk med råte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trevirke med råte må skiftes.
Ellers vedlikehold.



Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Terrasse i underetasjen på ca 36 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Parkett og fliser.

Vegger:
Malte plater og mdf panel.
Stedvis åpen grunnmur i underetasjen.

Himling:
Malte plater og himlingsplater.

Bom i to fliser i hall m/trapp.
Ellers alminnelig bruksslitasje.
Helhets vurdering satt til tg 1.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.
Trebjelkelag mot krypkjeller.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 60 mm høydeforskjell målt i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

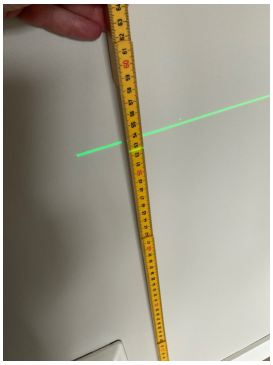
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Yttervegg mot vest.

Tilstandsrapport



Yttervegg mot øst.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår.
Nyere peis i stue i 1. etasje.
Sot/feieluke i utestue.
Pipe er støpt igjen mot underetasjen så pipen er i bruk fra 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av vegger i boligens underetasje står mot terreng.
Det er foretatt hulltaking i utforet trevegg mot grunnmur i bod.
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kontrollert område.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under soverom i underetasjen.
Tilkomst via luke i bjelkelag i soverom.
Naturgrunn og delvis betong mot grunn.
Avfukter montert i krypkjeller.
Lufteventiler er blendet for bedre styring av avfukter.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.





Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Tretrapp.



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Tredører.
Dører er av nyere dato.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2016.
Arbeid utført som egeninnsats.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Sokkelflis og plater på vegger.
Himling med himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell fra gulv ved dør fra hall m/trapp og frem til topp slukrist.
Resterende gulv er for det meste flatt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskeromsinnredning med skap, utslagsvask og laminert benkeplate.
Garderobeinnredning og vegghengt skap.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone mot grunn.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ved soverom fra 2012.
Arbeid utført som egeninnsats.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Mdf panel i himling.

Et mindre hakk i fliser mot gulv på høyre side av toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist i dusjsone.
Fliset terskel mot dusjsone med høyde på ca 70 mm.
Gulv ved dør og sluk under badekar ligger i ca samme høyde.
Silikonert terskel ved dør med høyde på ca 20 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dobbel servant i møbel, speilskap med lys, vegghengt toalett, badekar og dobbel dusj med skyvedør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Riss/prekk i en servant

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsone mot teknisk rom med vanninnstallasjoner.
På grunn av at teknisk rom skal tåle en eventuell lekkasje er det ikke foretatt hulltaking inne i dette rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad ved stue fra 2019.
Arbeid utført som egeninnsats.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Sokkelflis og malte plater på vegg mot gang.
Malte plater i himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Gulv utenfor dusjsone har et lite mottak på ca 4 mm.
Silikonert eiketerskel ved dør med høyde på ca 15 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler å montere fuktsensor med føler på gulv ved dør med vannstoppsystem for å hindre at eventuelt lekkasjevann renner ut av rommet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet er innredet med servant i møbel, speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Dusjsone mot grunnmur.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplate i stein.
Fliser på vegg ved vask.
Kjøkkenøy med skuffer.
Integrert kjøleskap, stekeovn, Kombi stekeovn/mikrobølgeovn og induksjonstopp.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator fra Thermex med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom:
Fliser på gulv.
Malte plater på vegger og i himling.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Innredet med servant i møbel, speil og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom fra 2016.
Nytt aggregat i 2024.
Tregulv.
Panel på vegger og i himling.
Isolert dør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i teknisk rom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i toalettrom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

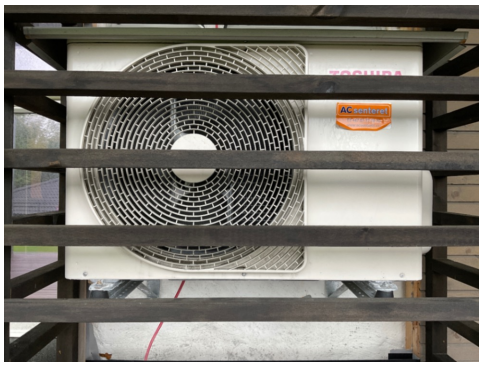
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport









TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon fra 2019.
Aggregat plassert på kaldtloft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmesentral - 1

Beskrivelse

Varmepumpe i underetasjen.
Produsert i 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En del rust på utedel.

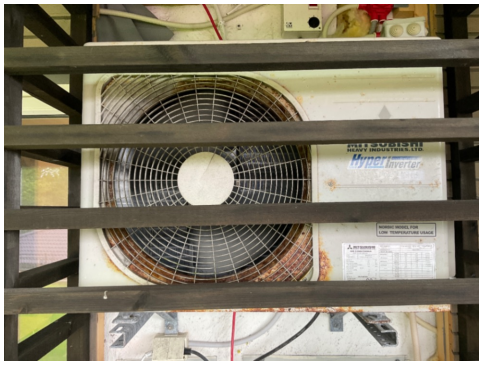
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring/service.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.
Bereder er opplyst å være skiftet i 2025.
Fast elektrisk tilkobling.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

2 sikringsskap med automatsikringer er plassert i hall i 1. etasje.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 Elektrisk anlegg oppgradert fra 2014 til dags dato.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Elektriker holder på å utarbeide samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

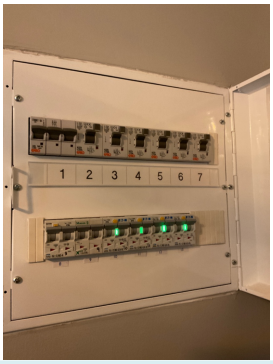
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pågående arbeid med å lage oppdatert kursfortegnelse, samt skaffe egenerklæringer.

    På grunn av at det ikke er utført el-kontroll de senere år anbefales det at det utføres el-kontroll av det elektriske anlegget i boligen og at eventuelle feil blir utbedret.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Boligen er oppført med betongkonstruksjoner til antatt faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvendig drenering er ikke kjent.
Antatt selvdrenerende masser, kultet med steinmasser.
Ny drenering i 2013. Grunnmur utvendig isolert, ny knotteplast og masser mot grunnmur skiftet.

Årstall: 2013

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.
Betongstein på tilbygg.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betongstein, naturstein og betong.







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannrør til kommunalt punkt skiftet i 2013.
Avløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod bygget i trekonstruksjoner.
Vegger utvendig kledd med liggende bordkledning.
Pulttak tekket med shingel.
Tredør.

Det er ikke montert takrenne eller nedløp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

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

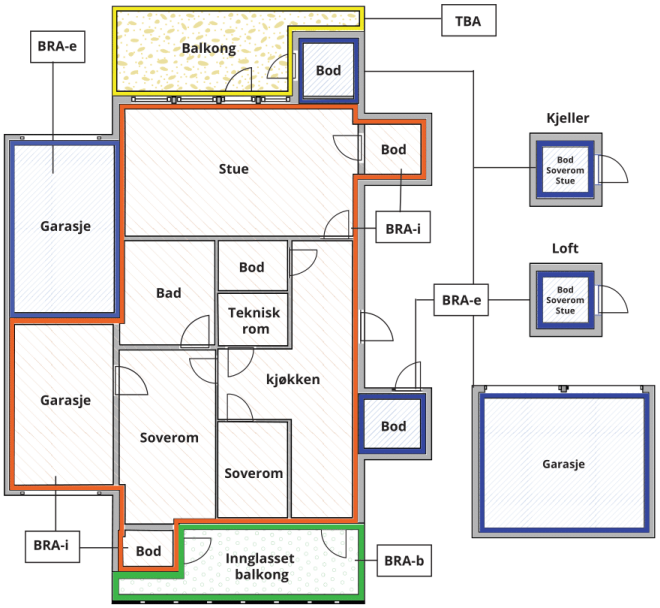
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass 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 boder
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	166		18	184	
Underetasje	116			116	
SUM	**282**		**18**		
SUM BRA	**300**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjølerom, bod, garasje, kontor/soverom, stue, kjøkken		Utestue
Underetasje	Bad, gang m/trapp, gang 2, teknisk rom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang 3, bod 2, soverom 4, gang 4, bad 2, stue		

Kommentar

Netto rom areal:
1. etasje:
Hall m/trapp: 17,2 m²
Toalettrom: 2,07 m²
Vaskerom: 23,72 m²
Kjølerom: 2,59 m²
Bod: 3 m²
Garasje: 41 m²
Kontor/soverom: 6,47 m²
Stue: 43,4 m²
Kjøkken: 22,1 m²
Utestue: 18,4 m²

Underetasje:
Gang m/trapp: 9,25 m²
Gang: 2,33 m²
Teknisk rom: 1,3 m²
Bad: 8,23 m²
Soverom: 12,71 m²
Soverom: 9,14 m²
Soverom: 8,03 m²
Bod: 3,66 m²
Gang: 13,35 m²
Bod: 2,78 m²
Soverom: 9,04 m²
Gang: 3,25 m²
Bad: 5,13 m²
Stue: 17,6 m²

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod	

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Bjarte Skaatun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	63	343		0	823.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stølsvegen 16 A

Hjemmelshaver

Skaatun Bjarte, Skaatun Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde i Stølsvegen.
Sør-vest vendt beliggenhet med gode solforhold og fin utsikt mot Bjørnafjorden og Os sentrum.
Gangavstand til Os sentrum og golfbane.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	12.06.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.06.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Ihht forskrift skal det bare settes utbedringskostnader på konstruksjonsdeler som får TG3.
Utbedringskostnad er et anslag og må ikke forveksles med et pristilbud.

Egenerklæring

Stølsvegen 16A, 5200 OS

11 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stølsvegen 16A	Stølsvegen 16A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

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.

2012-2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Skaatun, Bjarte

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 egenerklæringsskjemaet. 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**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gulvstøp, membran og flisearbeid på bad fra 2012 utført som egeninnsats. Er utdannet byggmester.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2016

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vaskerom, membran og gulvflis utført som egeninnsats. Er utdannet byggmester.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2019

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad nr.2 - membran, flisearbeid og malerarbeid utført som egeninnsats. Er utdannet byggmester.

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**

2014

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Yttervegger etterisolert med 5 cm utvendig, ny vindsperre, vinduer og kledning. Utført som egeninnsats, utdannet byggmester.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2015

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet tak. Ny underlagspapp, sløyfer, lekter, taktegl og takrenner. Utført som egeninnsats, utdannet byggmester.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2016

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilbygg, garasje og vaskerom. Tømrerarbeid ifbm oppføring av tilbygg utført som egeninnsats. Taktekking - Fløysand tak as Rørlegger- Bergen Baderom as Elektriker - Elektrodesign as

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fløysand Tak, Bergen Baderom, Elektrodesign

4.3.6 **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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært observert tegn til fukt i rester av betongslam på betonggulv i blindkjeller. Betongslammet stammer fra utskjæring av større vindusåpninger i yttervegg kjeller. Blindkjeller er installert med egen rotoravfukter (F-tech) med hygrostatstyring. Blindkjeller vurderes som tørr og frisk.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2013

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilfylte masser mot kjeller byttet ut, 10 cm utvendig isolering på betongmur, ny knotteplast og drensrør under gulvnivå i kjeller.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Magnar Bjørnevik AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El-installasjon bad i kjeller. Utført som vennetjeneste av faglært elektriker.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2014

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El-installasjon kjøkken og stue

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrodesign AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2016

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El-installasjon tilbygg, garasje og vaskerom.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrodesign AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2019

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

El-installasjon Kjellerstue og bad

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektrodesign AS

10.4.6 **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

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**

2012

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt rør-i-rør opplegg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Baderom AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2013

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt inntaksrør fra hus til kommunal vannforsyning

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Baderom AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2019

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggerarbeid nytt bad

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Baderom AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2016

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggerarbeid tilbygg, vaskerom og garasje

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Baderom AS

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**

2014

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rørleggerarbeid nytt kjøkken

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Baderom AS

13.5.6 **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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Oljetank plassert i rom under terrasse (nå kjellerstue) er fjernet og sanert av godkjent firma.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installasjon av balansert ventilasjon. Utført som egeninnsats, utdannet byggmester

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2012

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe stue + underetg.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tobjørn Engelsen

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

16.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.3.2 **Årstall**

2024

16.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe stue

16.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AC senteret

16.3.6 **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

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted i kjeller er fjernet, ny bunn i pipeløp er støpt og feieluker er flyttet opp til hovedetasje.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

i 2025 ble det observert noe som kan være skjeggkre. Fikk da utført skadedyrbehandling/bekjempelse av skadedyrfirma for sikkerhets skyld. Har ikke observert dyr i etterkant av dette.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2019

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Uinnredet kjellerareal endret til rom for varig opphold. Søkt om og godkjent av Bjørnafjorden kommune. Utført som egeninnsats, utdannet byggmester.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er vedtatt oppstart av detaljregulering for utbygging av deler av golfbanen. Status ukjent.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Diverse rørføringer av el-rør og kobling av stikk-kontakter og downlights. Alle arbeider er utført etter avtale med elektriker.

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 21709695

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bjarte Skaatun	**2026-06-11**

Identification

Bjarte Skaatun

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

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	63/343
Adresse:	Stølsvegen 16A, 5200 OS

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☒JA ☐NEI	
Eigedomen er avsett til:	Bustad

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☒JA ☐NEI	
Kommentar / Anna:	Vollane 63/10 m.fl. FV 552 Hauge - Osøyro

OS BYGNINGSRÅD

F E R D I G A T T E S T.

For eigedom G.nr. 63 b.nr. 343 i Os.

Ein vitnar med dette at byggearbeidet på ovannemnde eigedom, eigar: Arvid Myrmell godkjent av Os bygingsråd den 21/1 -71. er lovleg.

Det er halde synsforretning i samsvar med bygningslova § 99.

Bygningen kan takast i bruk.

Os, den 8/12 19 71.

OS BYGNINGSRÅD

.....

bygningssjef.

.....

bygningskontrollør.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BYGNINGSOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	63_343
Adresse:	Stølsvegen 16a, 5200 Os

Ferdigattest/mellombels bruksløyve:	
Ligg det føre ferdigattest på eigedomen?	☒JA kopi av ferdigattest følgjer vedlagt. ☐NEI
Viss ikkje det ligg føre ferdigattest; ligg det føre mellombels bruksløyve?	☐JA kopi av mellombels bruksløyve følgjer vedlagt ☐NEI Ingen ferdigattest/bruksløyve for denne eigedomen

Godkjente teikningar:	
For byggemeldt bygning sender kommunen kopi av godkjente teikningar dersom dette ligg føre.	☒JA ☐NEI (manglar i arkivet)

Tilsyn:	
Er det som følgje av kommunen sin tilsynsfunksjon etter plan – og bygningslova gitt andre pålegg som ikkje er utført så langt kommunen har data om dette?	☐JA kopi av gitt(e) pålegg følgjer vedlagt, ☒NEI

Vassforsyning og avlaupstilhøve:	
Er eigedomen kopla til offentleg vassforsyning?	☒JA ☐NEI

Har eigedomen godkjent utslepp? (gjeld alle eigedomar bygd etter 1972 og eldre eigedomar som har fått pålegg om å utbetra eksisterande avlaup)	☒JA ☐NEI ☐Ukjent
Dersom eigedomen har eit godkjent utslepp er dette til:	☐Privat ☒Offentleg

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Tilkomst til eigedomen:	
☒Offentleg ☐Ikkje opparbeidd veg	☐Privat ☐Tilkomst til eigedomen er ukjend

Utleige:		
Har eigedomen meir enn ein godkjent bueining?	☐JA ☒NEI	
	Viss ja kor mange?	

Andre merknader:

Utskriftsdato: 09.06.2026

Oversiktskart for eiendom 4624 - 63/343//



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.

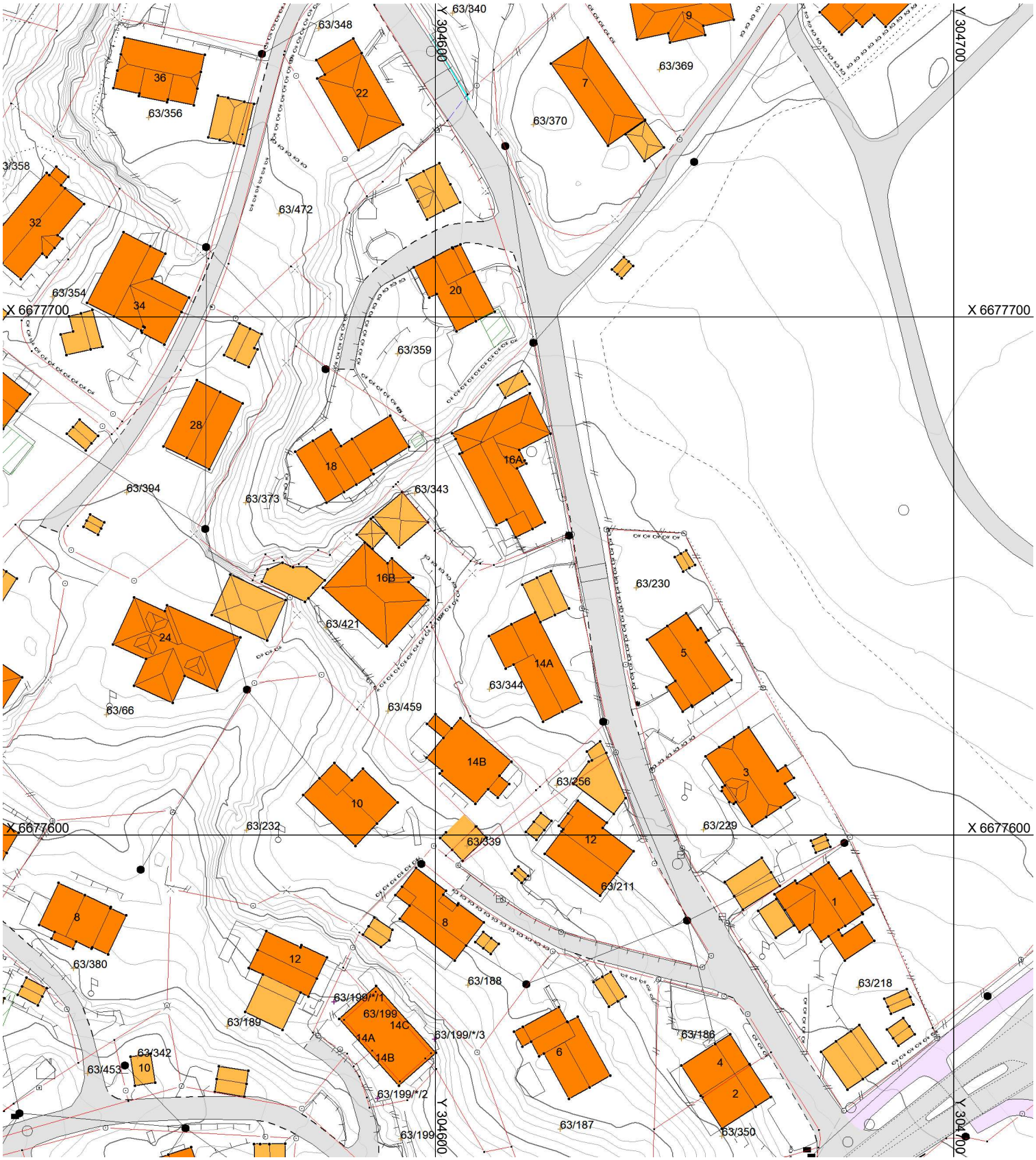
BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 63/343
Adresse: Stølsvegen 16A
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.06.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

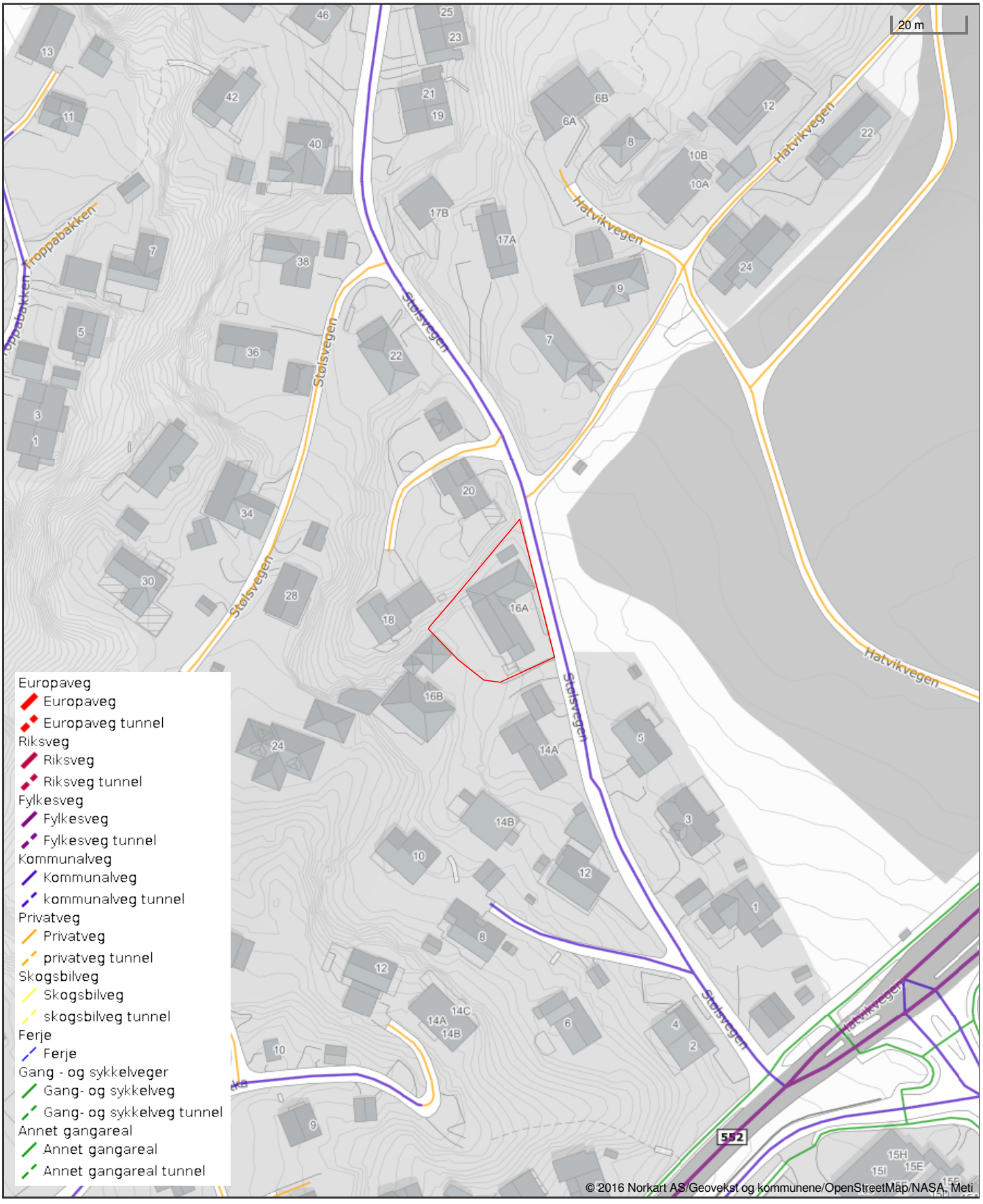
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 09.06.2026

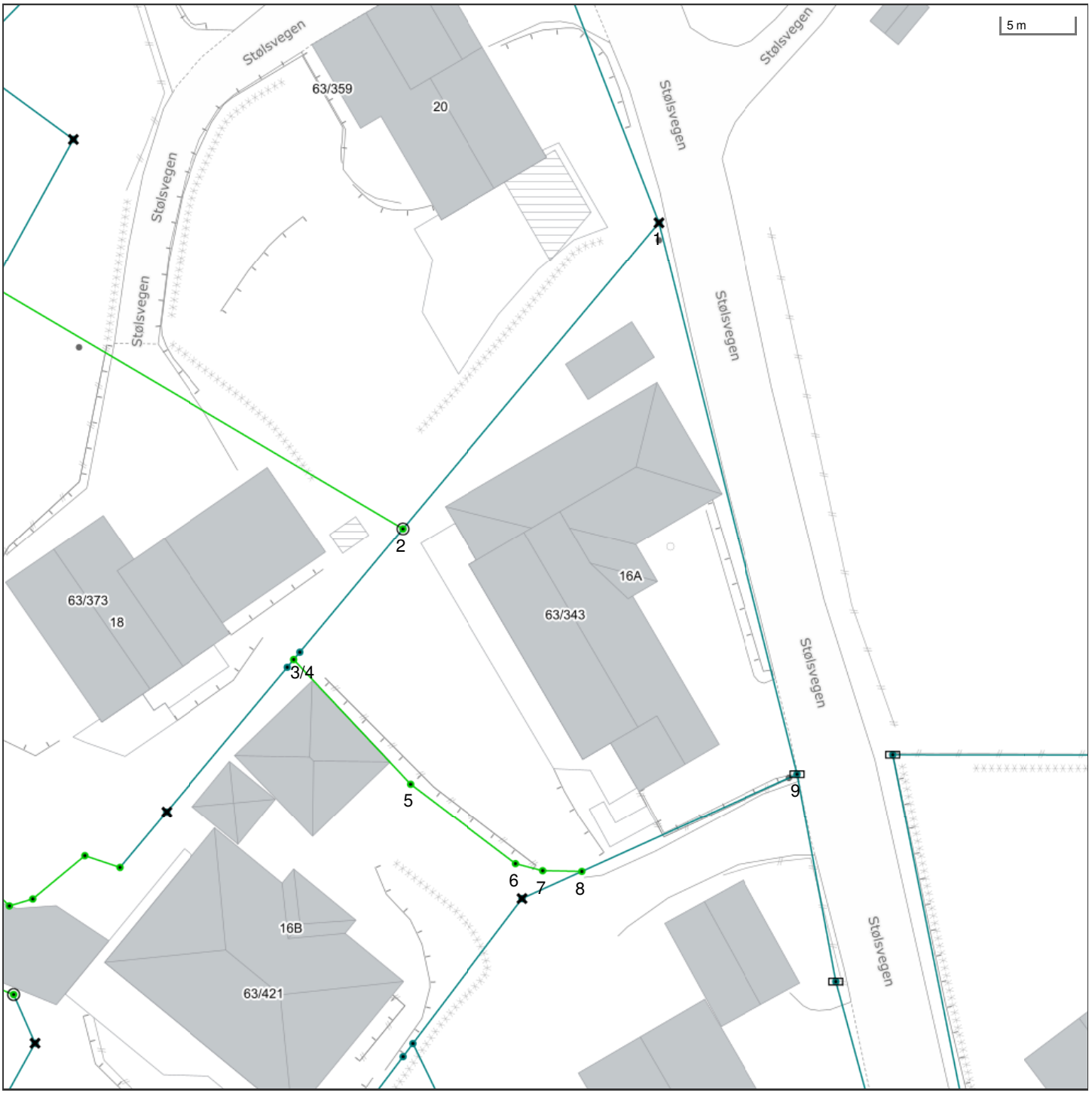
Vegstatuskart for eiendom 4624 - 63/343//



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.

Utskriftsdato: 09.06.2026

Eiendomskart for eiendom 4624 - 63/343//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	823,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6677666	**Øst**	304596,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6677696,27	304619,03	14 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	38,87	
2	6677676,31	304600,4	6 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,30	
3	6677668,25	304592,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,00	
4	6677667,77	304592,46	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,66	
5	6677658,85	304599,99	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,67	
6	6677653,01	304606,9	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,05	
7	6677652,43	304608,73	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,92	
8	6677652,24	304611,4	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,68	
9	6677658,12	304626,48	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	16,19	

Områdeplan Osøyro

Reguleringsføresegner

Plan-ID 20140800

Reguleringsplan, områderegulering for:	Osøyro
Nasjonal arealplan-ID:	4624_20140800
Saksnummer:	20/2461
Dato for siste revisjon av føresegna:	06.12.2024
Dato for vedtak i kommunerkitestyret:	21.11.2024
Planen omfattar følgande plankart	14.10.2024



Foto: Fransisco Munoz

Rettleiing

Føresegna i dette dokumentet utgjer, saman med plankartet, den juridisk bindande delen av områderegulering for Osøyro. Planen består av følgande element:

På kartet:
Arealføremål: Arealføremålet visast med ulike fargar i plankartet, og viser rettsleg bindande verknad for kva arealet kan nyttast til. Plankartet skil mellom noverande og framtidige arealføremål. Areala kor arealbruk vidareførast uendra frå tidlegare kommuneplan visast som noverande. Der arealføremålet er nytt i forhold til tidlegare gjeldande plan visast arealføremålet som framtidig.

Omsynssonar: Omsynssonar er merkt i skravur kartet, i tillegg til ein referanse, t.d. *H_340*. Omsynssonar viser kva for spesielle omsyn som skal ivaretakast når arealbruken som visast i kartet skal gjennomførast. Sonene visast i plankartet, og kan gå over fleire arealføremål.

Føresegnsområde: Føresegnsområde visast med ei stipla avgrensing og nummer (temakart), og er i denne planen brukt for å dele planområdet inn i delområde med eigne føresegner.

I tekstform (dette dokumentet):
Føresegn og retningsliner: Føresegn gjev ei oversikt over kva for vilkår eit tiltak må fylle for at det skal kunne gjennomførast, og er rettsleg bindande. Der det er behov for å utdjupe innhaldet i føresegna, og sikre felles forståing og praktisering, er retningsliner nytta. Desse retningslinene er i seg sjølv ikkje heimelsgrunnlag for vedtak.

Omgrepsliste

Omgrep	Definisjonar
Kommuneplan (arealdel)	Overordna arealplan som inneheld plankart, tilhøyrande føresegner, retningsliner og skildring av planen
Kommunedelplan	Overordna plan, det vil seie same plannivå som kommuneplan, men for eit avgrensa geografisk område, eller eit spesielt tema
Reguleringsplan	Meir detaljert arealplan for eit avgrensa område, som inneheld plankart, og tilhøyrande føresegner. Delast inn i områderegulering (større planområde kor kommunen sjølv regulerer) og detaljregulering (kor private utarbeider planforslag)
Arealføremål	Nemnast med farge på kartet og styrer kva arealet kan brukast til (t.d. sentrums- og bustadføremål, offentleg og privat tenesteyting, og vegformål)
Omsynssone	Omsynssoner visast på kartet med skravur, i tillegg til ein referanse, t.d. *H_340*. Omsynssoner angir kva for spesielle omsyn som skal ivaretakast når arealbruken som går fram av kartet skal gjennomførast. Sonene visast i plankartet, og kan gå over fleire arealføremål
Kvartal	Eit tomteområde, ev. med bygg, gjerne firkanta, som er avgrensa av omkringliggande gater

Kvartalsstruktur	Nettverk av gater som omsluttar kvartal
Kulturmiljø	Område kor kulturminne inngår som del av ei større heilheit, eller samanheng
Gesimshøgd	Høgde til skjeringa mellom ytre flate på yttervegg og takflata
Bueining	Ei bueining har alle hovudfunksjonane til ein bustad, som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, eigen inngang, og er fysisk åtskilt frå andre einingar
Bi-leilegheit	Også kalla sekundærleilegheit. Sekundærleilegheit er ei sjølvstendig bueining som inneheld alle nødvendige bustadfunksjonane
Hybel	Rom i eksisterande bueining som nyttast til utleige og kor ein deler kjøkken, bad og wc, anten med andre hyblar eller primærbustaden. Hybelen er ein del av bueininga, og inngår i same branncelle. Hybel er ikkje ei sjølvstendig bueining, men har krav til parkering.
Konsentrert småhus	Småhus kopla saman i kjeder/rekker (rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjar)
Blokkbygningar	Bygningar som har meir enn to etasjar med 4 einingar, eller meir. Kjenneteiknet på ei bustadblokk er felles inngang(ar) for fleire bueiningar/leilegheiter og horisontale, og oftast også vertikale naboskillar
Uteopphaldsareal	Dei delane av tomta som er eigna til opphald utandørs og som ikkje er bygd ut eller avsett til køyring og parkering. Arealet skal vera eigna for rekreasjon, leik og aktivitetar for ulike aldersgrupper
Utbyggingsstruktur	Med utbyggingsstruktur meinast bygningane si plassering i forhold til kvarandre, bygningsvolum, høgder, takvinklar, byggeliner, og liknande
Fasadeliv	Ytterflate av ein yttervegg
Byggeline	Viser nøyaktig plassering av bygget innanfor eller i tomtegrense
Fjernverknad	Korleis bygning eller anlegg trer fram i eit større landskap, sett frå noko avstand

1 Siktemålet med planen

Hovudsiktemålet med planen er å legge langsiktige rammer for god, stadtilpassa utvikling av Osøyro som region- og kommunesenter. Denne planen skal følgjast opp i detaljplanar. Planen skal utvikle Osøyro til å bli ein attraktiv plass å bu, besøka, drive næring og handel, oppsøke tenester og å treffast. Planen skal styrke identiteten og særpreget i sentrum av Os.

Områdeplanen skal sikre overordna arealavklaring mellom ulike interesser, og skape føreseielege rammer for dei ulike utbyggingsområda. Kommunen ønskjer òg igjennom områdeplanen å legge til rette for ei meir effektiv saksbehandling av private reguleringsplanar og byggesøknader i sentrum, samstundes som ein løyser ulike utfordringar, og legg til rette for ei attraktiv og berekraftig utvikling.

I planarbeidet har hovudfokus difor vore den langsiktige og heilskaplege hovudstrukturen på Osøyro, balansert mot omsynet til økonomisk realisme for gjennomføring innafor planen sin tidshorisont. I vidare oppfølging med detaljregulering av utbyggingsområda må ein difor leggja vekt på stadtilpassing og økonomisk realisme for gjennomføring av utbyggingstiltak.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Krav om detaljreguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1)

2.1.1 Plankrav – generelt

Det er krav om detaljregulering for tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, bokstav a), d), e), g), k), l) og m, som krev søknad om løyve etter pbl § 20-3 og 20-4, med mindre det er gjort unntak i pkt. 2.1.4. (jf. pbl. § 12-7 nr. 11).

Ved detaljregulering skal ein sikra stadtilpassing og økonomisk realisme for gjennomføring av utbyggingstiltak.

Planavgrensing ved detaljregulering skal følgje felt, med mindre det er stilt krav om felles planlegging, sjå kartet for omsynssone for felles planlegging (H810).

Ved detaljregulering innan BF- og BK-områda kan feltet regulerast i fleire detaljplanar. Desse områda skal ha ei planavgrensing som sikrar at viktige samanhengar vert avklart slik at målet om berekraftig stadutvikling og bukvalitet blir ivaretatt.

2.1.2 Plankrav innanfor omsynssoner, for avklaring av reell naturfare

Før det kan gjennomførast tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1, bokstav a), d), e), g), k), l) og m, innanfor følgande omsynssoner, må det utarbeidast detaljreguleringsplan der fagkyndige kartlegg reell fare, og dokumenterer at tilstrekkeleg tryggleik kan oppnåast (jf. Byggteknisk forskrift § 7-2 (flaum) og § 7-3 (skred/ras).

H310_4: Omsynssone aktsemdområde for skredfare i bratt terreng.

Unntatt frå plankravet er tiltak i tryggleiksklasse S1, jf. TEK17 § 7-3.

H310_5: Omsynssone aktsemdområde for områdeskred av kvikkleire/sprøbruddsmateriale.

Unntatt frå plankravet er tiltak i tiltakskategori K0, K1 eller K2, jf. rettleiing i avsnitt B i TEK17 § 7-3.

H-320_1 Aktsemdsone flaum

Unntatt frå plankravet er tiltak i tryggleiksklasse F1, jf. TEK17 § 7-3.

Krav til dokumentasjon i forhold til naturfare
Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik mot slike naturpåkjenningar gjerast i samsvar med sikkerheitskrav gitt i pbl. § 28-1, byggteknisk forskrift (TEK17) Kap 7 og gjeldande rettleiarar utarbeida av NVE.

Byggesøknader for tiltak unntatt plankravet innanfor omsynssone aktsemdområde omtalt ovanfor må dokumentere tryggleik i samsvar med krava i NVE rettleiar 3/2023 Sikkerhet mot flom, Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng og NVE rettleiar 1/2010 Sikkerhet mot kvikkleireskred, eller seinare tilsvarande rettleiarar.

2.1.3 Plankrav av omsyn til ålmenne interesser

Det er krav om detaljreguleringsplan for bruene (#6, #7, #10 og #11) og flaumsikringstiltak (##15,16 og 17) der konsekvens for flaum og ålmenne interesser (pbl. §28-1 og vrl. §5 og §8) skal vurderast.

2.1.4 Unntak frå det generelle plankravet i pkt. 2.1.1. etter søknad

Kommunen kan etter søknad gi unntak frå krav om detaljreguleringsplan i pkt. 2.2.1.for tiltak etter pbl § 20-4 om søknadspliktige tiltak som kan forestås av tiltakshavar, med unntak for bokstav d) om oppretting av grunneigedom. Dette under føresetnad av at tiltaket ikkje er omfatta av plankrav etter pkt. 2.1.2.

Vilkår for å kunne gjere unntak er at tiltaket;

- er i samsvar med arealformål i områdeplanen eller det kan bli gitt dispensasjon
- er i tråd med føresegnene i områdeplanen
- ikkje inneber behov for nye/endra trafikale løysingar eller teknisk infrastruktur som ikkje kan sikrast ved byggesakshandsaming
- ikkje gjer anna/framtidig arealbruk vanskeleg
- ikkje fjernar eller vesentleg forringar felles leike- og uteopphaldsreal
- nødvendig omsyn til kulturmiljø er vurdert og ivaretatt
- ikkje inneber behov for å vurdere rekkefølgekrav som ikkje kan sikrast i byggesaka
- at der er gitt dispensasjon frå arealformålet

2.2 Før detaljregulering:

Det er krav om arkitektkonkurranse for SF35 felles med SF46 og o_TO3

Det er krav om moglegheitsstudie for KBA1, KBA2 og o_TO4.

2.3 Byggegrenser

Byggegrenser skal fastsettast i detaljreguleringsplan, der det ikkje er vist i plankartet.

2.4 Samfunnstryggleik (jf. pbl. § 12-7 nr. 1, 2, 4)

2.4.1. Flaum:

Store delar av Osøyro sentrum er flaumutsett. Område som er utsett for 200-årsflaum (inkludert klimapåslag) er vist som faresone H320_2 i plankartet.

Innafor område for reell flaumfare er det krav om at alle nye bygg skal plasserast på minimum kotehøgde +2,5, sjå pkt. 4.1.4. om føresegner til omsynssoner flaum. Innafor aktsemdsone flaum er det krav om at detaljreguleringsplan skal avklare reell flaumfare, sjå pkt. 2.1.2 om plankrav.

Større flaumsikringstiltak, som skal sikre bygg og byggeområder mot flaumfare, skal plasserast i areal merka med føresegnsone #15, #16 og #17.

2.4.2. Ras

Tiltak som ligg i område kor det er potensiell fare for ras, markert med omsynssone H310.

Der reell skredfare ikkje er kartlagt er det vist som aktsemdsone skredfare bratt terreng H310_4 , og vist på temakart dat. 30.6.2023 (same kart som aktsemdsone fare for områdeskred). Innafor aktsemdsonene er det etter føresegnene pkt. 2.1.2. krav om detaljreguleringsplan, der fagkyndige skal kartlegge reell skredfare og dokumentere at tilstrekkeleg tryggleik kan oppnåast i samsvar med krava i TEK10, Kap. 7.

Der reell skredfare er avklart er det innarbeida i plankartets omsynssoner/faresoner, med tilhøyrande krav til sikringstiltak i føresegnene pkt. 4.1.3.

2.4.3. Grunnundersøkingar – geotekniske tilhøve – områdestabilitet

Aktsemdsområde for kvikkleire er markert med omsynssone i kartet, med krav om detaljreguleringsplan, sjå pkt. 2.2.2.

2.4.4. Forureining i grunn

Før det kan settast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen på SF35, o_BAA og SF6, skal det leggjast fram tiltaksplan for behandling av forureina massar i tråd med forureiningsforskrifta kapittel 2, alternativt dokumentasjon som stadfestar at grunnen ikkje er forureina.

I andre byggeområde har tiltakshavar ansvar for å vurdere om grunnen kan vere forureina og sørge for at det blir utført nødvendige undersøkingar i samsvar med forureiningsforskrifta kapittel 2.

2.4.5. Kablar og leidningar

Alt nytt leidningsnett skal leggjast i bakken.

2.5. Universell utforming

Torg og gatetun skal utformast i tråd med prinsipp for universell utforming. Statens vegvesen si handbok V129 med rettleiing for universell utforming av veger og gater skal leggast til grunn så langt den passer. Gang- og snarvegar skal utformast slik at dei har rekkverk og lys. Helling skal tilpassast terrenget, slik at prinsippet om universell utforming blir lagt til grunn der dette er i samsvar med god terrengbehandling, og stadtilpassing.

2.6. Miljøkvalitet

2.6.1. Støy

Grenseverdiar for støy i T-1442, tabell 2, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for gjennomføring av planen. For innandørs støy gjeld krav i byggteknisk forskrift.

Oppføring av støyfølsam busetnad i gul støysone, og busetnad med fasade som grensar mot rød støysone, er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt:

-Alle bueiningar skal ha minst 50 % av rom for varig opphald og minst eitt soverom mot stille side, der støygrensene jf. fyrste punkt blir tilfredsstilt.

-Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdiar for støy, jf. fyrste punkt, vert tilfredsstilt. For areal avsett til leik skal grenseverdiar for støy, jf. fyrste punkt, vere tilfredsstilt.

-Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassa, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

- Ved detaljregulering og/eller søknad om rammeløyve skal det liggje føre støyfagleg utredning og nødvendig dokumentasjon som stadfestar at krava til støy i denne føresegna er oppfylt. Utgreiinga skal identifisere innandørs og utandørs støynivå, og aktuelle avbøtande tiltak. Alle støytiltak skal vera gjennomført før det blir gitt bruksløyve.

Sjå støysonekart som vedlegg til føresegnene.

2.6.2. Luftkvalitet

Grenseverdiar for luftkvalitet i T-1520, Tabell 1, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for gjennomføring av planen.

2.6.3. Energi og klima

Del av flate tak som ikkje blir nytta til uteopphaldsareal skal vurderast utforma med grøne tak/sedumtak dersom det er behov som fordrøyningstiltak.

2.6.4. Miljøtilhøve i anleggsfasen

For å oppnå tilfredsstillande miljøtilhøve i anleggsfasen skal luftkvalitet og støygrenser, som vist i retningsliner for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging T-1520 og T1442,

leggjast til grunn.

Ved søknad om rammeløyve/eitt-trinnsløyve skal det følgje med plan for beskyttelse av omgjevnadene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjere greie for rigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklande, støvdemping og støytilhøve. Nødvendige vernetiltak skal vera etablert før bygge- og anleggsarbeid kan setjast i gong.

For bygge- og anleggsprosjekt der det i anleggsfasen er fare for forureining av overvatn/Oselvvassdraget, eller der tiltaket i anleggsfasen kan påverke avrenningstilhøve, skal det utarbeidast plan for behandling av overvatn i anleggsfasen.

2.7. Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretningar skal ha ei god estetisk utforming, og ikkje føre til ulemper for omgjevnadane.

2.8. Overvasshandtering

Måten ein skal behandle overvatn på skal primært løysast opent og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom, eller planområde.

Utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal være i samsvar med VA-norm, kap. Rettleiing for overvasshandtering.

Ein skal også søke løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon.

Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Tette flater skal søkast minimalisert. Flaumvegar skal sikrast.

2.9. VA-rammeplan

Ved detaljregulering skal det utarbeidast ein VA-rammeplan, inkludert flaumvegar og handtering av overvatn.

Rammeplanen skal syne prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, samt dimensjonar, og gje ei oversikt over overvasshandtering, flaumvegar og brannsløkkevatn.

2.10. Vegetasjon og terrenghandtering

Fysiske inngrep skal i størst mogleg grad ivareta eksisterande terrengformasjon og naturelement. Alléen i o_PA14 og 15 er freda.

Store tre (med stammeomkrets over 1 meter, målt 1 meter over bakken) skal takast vare på. Større tre (stammeomkrets > 60 cm) skal, så langt som mogleg, bevarast. Felling av slike tre

kan berre skje etter løyve frå kommunen, eller med heimel i detaljregulering.

Ved detaljregulering skal ein markere kva tre som skal bevarast, og kva for tre som vert fjerna. Det er krav til utomhusplan for alle detaljreguleringar, som også skal vise kva nye tre som skal plantast.

I fri- og naturområde skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.

2.11. Utforming av uterom og bygningar

2.11.1. Kvalitet og estetikk

Bygg og anlegg, med tilhøyrande uteareal, samt offentlege torg, gatetun mv. skal ha høg arkitektonisk kvalitet. Det vert stilt høge krav til kvalitet i estetikk, utforming og materialbruk i sentrum. Ulik identitet og særpreg i delområde skal ivaretakast og utviklast vidare.

Viktige kulturmiljø- og verdiar skal sikrast. Blågrøne kvalitetar (vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde. Det skal leggjast spesiell vekt på visuelle og fysiske samband/siktliner, samt gode byrom med variasjonar, og høg arkitektonisk kvalitet. Bygg tilgrensande sentrale gater, byrom og gardsrom skal ta omsyn til best mogleg soltilhøve. Det er krav om sol-skygge diagram i alle detaljplanar.

Fasadeplater skal ikkje nyttast som hovudmateriale mot hovud- og sidegater. I sentrumsføremål er det krav om bruk av skifer eller raud teglstein på alle saltak.

Balkongar og taklandskap skal utformast som ein integrert del av bygningen sin arkitektur. Innglasa balkongar er tillate langs fylkesveg.

2.11.2. Utkragande bygningsdelar og balkongar

Utkragande bygningsdelar kan tillatast 4 meter over offentleg fortau.

Utkragande balkongar kan tillatast frå 4 meter over offentleg elvepromenade, fortau og torg, med utkraging inntil 160 cm frå fasadeliv.

Utkragande bygningsdelar og balkongar er ikkje tillatte over offentleg gate.

2.11.3. Takterrasse og svalgangar

Eventuelle takterrassar skal vere tilbaketrekt frå øvste fasadeliv med minst éin meter. Det er ikkje tillate med svalgangsløysingar dersom desse blir synlege frå gatar eller torg/plassar.

2.11.4. Fasadelengde

Ved utforming av bygg til sentrums- og bustadføremål skal fasadar brytast opp (i vertikale volum) slik at dei ikkje står fram som visuelt dominante i det heilskaplege bygningsmiljøet dei er ein del av. Maks fasadelengde er 40 meter. Konkret lengde på fasade vert fastsett i detaljregulering.

2.11.5. Fargeval

Det skal opplysast om fargeval og material på fasade og tak i søknad om byggeløyve, som grunnlag for vurdering av visuelle kvalitetar etter pbl § 29-2.

I vurderinga skal bygningsmyndighetene legge vekt på eigar sine ønskjer, historiske fargar og balanse med fargar i nabolaget. Det er ønskjeleg å oppretthalde variasjon, og samtidig unngå at heile gatetrekk blir kvite eller grå. Det er også ønskjeleg å bevare stilhistoriske trekk, som mange stader har okergule og raude fargetonar, og bruk av skifer.

2.12. Bukvalitet

Bustadområde skal ha varierte bustadstorleiker som er tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetningar. Det skal leggjast vekt på god bukvalitet med omsyn til lys, opphaldsareal, innsyn, materialbruk, støy og forholdet mellom privat, felles, og offentleg areal, og god tilgjenge mellom område.

Bustader skal utformast slik at dei får best mogleg orientering i forhold til utsikt, sol og lysforhold. Nye bygg skal som hovudregel utformast slik at leilegheiter som er skissert einsidig orientert mot nord og nordaust blir unngått.

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterande byggeområde skal den overordna grønstrukturen ivaretakast og utviklast. Det er viktig å sikre og etablere nettverk av hovudstiar, snarvegar og andre gang- og sykkelsamband i nye fortettings- og utbyggingsprosjekt. Nye utbyggingsprosjekt skal samstundes bygge oppunder god tilgang til miljøvenleg transport.

2.13. Barn og unge

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremje gode oppvekstvilkår for barn og unge. Behov for varierte leike- og opphaldsareal, næranlegg, trygg ferdsel og snarvegar skal ivaretakast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar, og for byggesaker generelt, skal konsekvensar og tilhøve for barn og unge vurderast særskilt.

2.14. Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald

Bygg som skal bevarast er vist i kartet med juridisk line, med sosi-kode 1210. Ved detaljregulering skal prinsippet om vern gjennom bruk leggast til grunn. Planen nyttar omsynssone *H570* for viktige kulturmiljø som skal bevarast.

Dei enkelte kulturmiljø og bygg som er gitt vern som omsynssone er omtalt i planomtalen pkt. 7.11.

Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar, eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast, og melding sendast til kulturminnemynde, jf. lov om kulturminne § 8.

2.15. Avkøyrsler

Områdeplanen har regulert hovudvegnett. Interne køyrevegar og kopling til hovudvegnettet skal inngå i detaljreguleringsplan, eventuelt ved søknad om løyve etter veglova der det ikkje er krav om detaljreguleringsplan.

2.16. Naturmangfald

Forvaltningsplan for Oselvvassdraget skal leggast til grunn for alle regulerings- og byggetiltak langs vassdraget. Ved regulering nær Oselvvassdraget skal behovet for avbøtande tiltak i anleggsperioden, og tiltak mot avrenning, dokumenterast i planarbeidet.

2.17. Vass- og avløpsanlegg

Vass- og avløpsanlegg skal utformast i samsvar med krav i, til ein kvar tid, gjeldande kommunal norm.

3. Føresegner for arealformål

3.1. Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesføresegner for bygningar og anlegg

3.1.1.1. Bil og sykkelparkering

Parkering skal planleggjast samla, og primært vere i fellesanlegg i bygg eller under bakken. Fellesanlegg for parkering skal plasserast strategisk langs hovudvegnettet. Det kan tillatast overflateparkering for korttidsparkering.

Innkøyring og fasade til garasjeanlegg skal inngå i bygga med ein arkitektonisk, heilskapleg utforming, og skal ikkje gå utover andre kvalitetar i prosjektet.

Parkering i 1. etasje er ikkje tillate mot offentleg torg eller byrom.

Det skal opparbeidast parkeringsplassar etter denne tabellen:

	Kriteria	Bilplassar min./maks.	Sykkel min.
Bustader under 50 m², og hyblar	Pr. bueining	0,5	1
Bustader 50 – 80 m²	Pr. bueining	0,5- 1	2
Bustader over 80 m²	Pr. bueining	1-1,2	2
Forretning	Pr. 100 m² BRA	0,8-1,5	2
Kontor og tenesteyting	Pr. 100 m² BRA	0,5- 1	2

Parkeringsdekning for andre føremål enn dei som er nemnt i tabellen ovanfor skal vurderast

ved detaljregulering.

Lågare parkeringsdekning kan vurderast for prosjekt med deleløysingar.

Sykkelparkering for bustader og arbeidstakarar skal i hovudsak etablerast i takoverdekka anlegg, lett tilgjengeleg frå inngangsparti, og skal utformast med tanke på tjuverisikring. Anlegg for sykkelparkering skal leggjast til rette med tenleg infrastruktur.

Frikjøp
Kommunen kan, for delområde omtalt i pkt. 3.1.5.1., samtykke til at det blir innbetalt eit beløp per manglande plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg, som eit alternativ til å opparbeida parkeringsplassar på eigen grunn eller på fellesareal (jf. pbl. § 28-7 og føresegnene i kommuneplanens arealdel), forutsett at der er tilstrekkeleg kapasitet på offentleg tilgjengelege parkeringsplassar.

Storleiken på frikjøpsbeløpet pr. parkeringsplass blir fastsett i kommunen sitt årlege gebyrregulativ.

3.1.1.2. Felles uteopphaldsareal (MFUA) og privat uteopphaldsareal (MUA)
I byggjeområde avsett til bustadføremål skal det setjast av tilstrekkeleg uteareal til leik og opphald for alle aldersgrupper. Leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan, før det vert gjeve bruksløyve for bustader.

Krav til uteopphaldsareal er delt i ein del som er krav til felles uteopphaldsareal (MFUA), ein del som er krav til privat uteopphaldsareal (MUA) og ein del som utbyggjar kan velje å løyse som enten MFUA eller MUA, slik det går fram av tabellen under.

Krav til uteopphaldsareal pr. bueining:

Formål	MFUA	MUA	Valfritt	Totalt
Bustader innanfor sentrumsføremål og kombinerte føremål	10	5	5	20
BF	25	8	17	50
BK	25	8	17	50
BB	15	8	7	30

Minste felles uteopphaldsareal
Minste felles uteopphaldsareal skal etablerast på terreng, dekke/over gateplan. Delar av uteopphaldsarealet kan opparbeidast på takterrasse. Delen som kan etablerast på takterrasse skal fastsettast i detaljregulering.

Minimum 30 % av MFUA skal opparbeidast som leikeareal på bakkeplan.

Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot trafikkfare, støy og forureining. Areala skal ha gunstig plassering, og minst 50 % skal vera solbelyst kl. 15.00 ved vårjamdøgn. Areala skal opparbeidast med høg kvalitet, og ha føremålstenleg form, storleik, plassering og møblering.

Uteopphaldsareal på terreng/dekke skal kunne plantast med tre og annan vegetasjon. Dersom den delen av utearealet som er planta ligg på lokk, skal konstruksjonen vere dimensjonert for ei jorddjupn på 0,8-meter, eller meir.

Privat uteopphaldsareal
Privat uteopphaldsareal er areal eksklusivt for bueininga, og må ha direkte tilgang frå bueininga.

Unntak frå kravet til MFUA
I område der bustadprosjektet ikkje disponerer tilstrekkeleg areal, eller det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygningsstruktur eller andre bevaringsinteresser er vanskeleg å innfri krava til felles uteopphaldsareal på eiga tomt/planområde, kan kommunen gi heilt eller delvis unntak frå kravet til MFUA.Det kan ikkje gjevast unntak for MUA eller den delen som er valfri for utbyggjar.

Vilkår for unntak er at det blir inngått avtale om innbetaling av eit beløp pr. m² som det blir gitt dispensasjon for, som kommunen skal bruke til opparbeiding av offentleg leikeplass, torg eller park, eller inngått avtale om at tiltakshavar skal opparbeide slikt areal i tråd med føringar frå kommunen som grunneigar.

Avtalen kan regulere kva offentleg areal midlane skal nyttast til.

Storleiken på beløpet pr. m² blir fastsett i kommunen sitt årlege gebyrregulativ.

3.1.1.3. Byggehøgder og utnyttingsgrad
Maksimal utnyttingsgrad er oppgjeve som %-BYA, kombinert med maksimal byggehøgde. Areal under terreng er ikkje medrekna i grad av utnytting.

Ved detaljregulering skal byggehøgd og utnyttingsgrad endeleg fastsettast, og maks gesims- og mønehøgder skal visast med maks tillate kotehøgd.

Maksimal byggehøgde er oppgjeve som maks gesims-høgd i område avsett til BB, sentrumsføremål, blanda føremål, og maks mønehøgde i BF, BK og i andre føremål med forbod mot flate tak.

2.4.1.1 Renovasjon
Renovasjonsteknisk plan skal utarbeidast iht. BIR sine krav, i detaljregulering.

Det skal vere tilstrekkeleg og eigna areal for renovasjonsteknisk løysing, inklusive trafikksikker tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal. Renovasjonstekniske løysingar for bustadområde skal legge BIR sin renovasjonstekniske rettleiar til grunn. I areal regulert til sentrumsformål skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

3.1.2. Bustad frittliggande småhus – BF (1-19)

Område BF1 til BF19 er sett av til frittliggande småhus (eine- og tomannsbustader). Maksimal utnyttingsgrad setjast til 30 %-BYA av areal avsett til bustadføremål på tomta.

For å ivareta områdeidentiteten er det ikkje tillate med flate tak og pulttak.

Bygninga si møneline leggast langs med, eller på tvers av, terrengkotene. Punkt 2.12 gjeld for handsaming av terreng og vegetasjon.

BF19 er regulert til eksisterande bustad. Eventuelle tiltak på eigedomen er tillate innafor

ramma for tiltak unntatt søknadsplikt, jf. pbl § 20-5, og tiltak som kan forestås av tiltakshavar, jf. pbl § 20-4, med unntak for bokstav d) om oppretting av grunneigedom.

3.1.3. Bustad konsentrert – BK (1-11)

Område BK1 til BK11 er sett av til konsentrert bustad. Det kan byggast rekkehus, fleirmannsbustad, mindre leilegheitsbygg i inntil 3 etasjar med loft eller tilbaketrekt 4. etasje.

Grad av utnytting settast til maks 35 %-BYA av regulert tomt.

Maksimal byggehøgd setjast til 12 meter.

Ved nybygg skal parkering skje i fellesanlegg under terreng, eller i første etasje. Punkt 2.10 gjeld ved handsaming av terreng og vegetasjon.

For BK1 gjeld rekkefølgekrav i pkt. 6.1.3.

3.1.4. Bustad blokk – BB

Føremålet opnar for utbygging med bustad i blokk.

BB1: Er sett av til bustad i blokk på inntil 5 etasjar.

%-BYA er maks 100 %.
Maks høgde er 17,5 meter.

Bygget skal trappast tilsvarande bygg på BB2. Planeringshøgde = k+4,0m

Parkering kan løysast i første etasje.

Krav til felles privat utomhus areal kan løysast på takterrasse og balkong. Fasade mot elvepromenade på bakkeplan skal vere naust/bod.

UTE1 og UTE2, o_PA14 og o_PA15 , o_PA8 og o_IDR er kvartalsleikeplass for BB1.

Rekkefølgekrav
Elvepromenade o_GG5 og o_GN4 skal være ferdig opparbeide før det kan bli gitt ferdigattest/bruksløyve til ny utbygging i BB1.

BB2: Er ferdig utbygd.

BB3: Er sett av til bustad i blokk
Pågåande planarbeid
%-BYA er maks 100 %
Maks. høgde settast i detaljregulering

Lesarrettleiing:
Planforslag med endeleg bruk av areal blir fastsett i detaljregulering for Finnebrekka, Støle, Troppabakken

BB4: Er sett av til bustad i blokk
Utnyttingsgrad og høgder skal fastsettast i detaljregulering
Plassering av UTE kan også vurderast i detaljregulering

BB5 og BB6: Ferdig utbygd

BB7: Er sett av til bustad i blokk
%-BYA er maks 100 %
Maks. høgde er 14,5 meter

Krav om detaljregulering, som mellom anna skal vise siktkorridor frå Steinneset til fjorden og gangveg frå Steinneset til Hamnevegen.

Parkering skal skje i fellesanlegg

BB8 og BB9: Ferdig utbygd

BB10: Er fastsett til bustad i blokk.
Utnyttingsgrad og høgder fastsettast i detaljregulering, som også skal vise offentleg gangveg gjennom eigedomen (#29) .

BB11 Er sett av til bustad i blokk
% - BYA er maks 30 %
Maks høgde er 14,5 meter

BB12 Er sett av til bustad i blokk
Utnyttingsgrad og høgder skal fastsettast i detaljregulering

3.1.5. Sentrumsformål – SF

3.1.5.1. Felles føresegner for sentrumsføremål

Sentrumsformål omfattar i utgangspunktet forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning og tilhøyrande gangareal/vegar. Hotell/overnatting er berre tillate i SF44.

Spesifisering av kva reguleringsformål som er tillate er oppgitt i føresegnene for det enkelte delområde.

Første etasje ut mot offentleg gate, torg og gatetun skal ha aktiv og open fasade, og nyttast til forretning eller anna publikumsretta verksemd, eventuelt i samsvar med føresegn for kvart område. Heilfoliering av vindauge er ikkje tillate

Innvendig høgde i 1. etasje skal vera på minimum 4 meter.

For SF6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 46 og 49 kan parkeringskrav løysast gjennom frikjøp som legg til rette for fellesløysingar,

Forretning
Forretning er ikkje tillat i SF3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 36, 38, 40, 41, 42, 43 og 45.

Handel ut over første etasje (kjøpesenter) kan bere etablerast i sentrumskjernen (Øyro), og SF39 etter detaljregulering.

I planområdet er det ikkje tillate å etablere ny handel for plasskrevjande varer som til dømes bilar og motorkøyretøy, motorsyklar, båtar, trelast og større byggjevarer.

Føresegner til felt

Felt	% BYA	Høgder	Formål	Andre føresegner
SF1	BYA: maks 60 %	Maks 18 m	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning. Bustad er tillate frå 2. etg.	Parkering under bakkenivå Rekkefølgekrav; kryss/ny avkøyring med fortau Byvegen/Jordmorsvingen, sjå pkt. 6.1.3.
SF2	BYA: maks. 60 %	Maks 18 m	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning. Bustad er tillate frå 2. etg.	Føresegnsområde #1, kulturminne Osbanetrasé, sjå pkt. 5.1. Parkering skal primært skje under bakken Rekkjefølgje: Kryss/ny avkøyring frå Byvegen med veg/fortau fram til SF2, sjå pkt. 6.1.3.
SF3	-Er ferdig utbygd (Os Aktiv)	Maks. byggehøgd er 14,5 meter for inntil 50% og 10.5 meter for minimum 50%	Tenesteyting, kontor	
SF4	BYA: Maks. 100 %	Maks. 18 meter – trappast ned tilsvarande som BB2	Tenesteyting, kontor, restaurant, kafé og bustad. Bustad tillate frå 2. etg,	Parkering er lov i 1. etasje. Slik bruk må ev. følgje av detaljregulering
SF5 er omgjort til del av **UN2**				
SF6	BYA: Maks. 100%	Maks. 18 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning. Bustad tillate 2 etg.	Detaljregulering skal fastsette byggegrense, der det skal takast omsyn til verneverdien ved Osbanetraséen
SF7	BYA: maks 70 %	Maks 18 meter	~~K~~ontor og bustad. Det er tillate med 100 % kontor Bustad tillate frå 1. etasje Det er tillate med parkering i 1. etg.	Rekkjefølgje: Kryss/ny avkøyring frå Byvegen med veg/fortau fram til SF2, sjå pkt. 6.1.3.
SF8	BYA maks. 70 %	Maks. 12,5 meter Kan aukast til 18 m om ein skyt seg ned i terrenget på nivå med Osbanetraséen.	Tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 1. etasje	Rekkjefølgje: Kryss/ny avkøyring frå Byvegen med veg/fortau fram til SF2, sjå pkt. 6.1.3.

				Detaljregulering skal fastsette byggegrense, der det skal takast omsyn til verneverdien ved Osbanetraséen
SF9	BYA: Maks. 60 %	Maks.15,5 meter. Bygget skal trappast mot elv.	Tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Det er tillate med bustad også i 1. etasje, minimum frå 3. etg.	Rekkefølgekrav: o_GG10 og o_GN7 langs tomta skal vere opparbeidd før bruksløyve/ferdigattest
SF10	BYA: maks 70 %	Maks 18 meter	Kontor og bustad. Det er tillate med 100 % kontor. Bustad er tillate frå 1 etg. Det er tillate med parkering i 1. etg.	Detaljregulering skal avklare om køyretilkomst skal være frå nord via o_KV1 eller frå sør via Stegen. Detaljregulering skal fastsette byggegrense, der det skal takast omsyn til verneverdien ved Osbanetraséen
SF11	BYA: Maks. 50 %	Maks. 15,5 meter. Bygget skal trappast mot elv og mot bustad på 55/27	Tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 2 etg.	Tiltak på eigedomen må utformast med omsyn til Os Kyrkje. Dette skal avklarast i detaljregulering
SF12	Utgår			
SF13	Utgår, og blir bustad konsentrert - BK7.			
SF14 slått saman med **15 og 19**	BYA: Maks. 100%	Maks byggehøgd er 15,5 meter .	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning. Bustad tillate frå 2. etg.	Bygget skal trappast mot vest og nord mot bustad på 55/27
SF 15	Utgår			
SF16	BYA: Maks. 100%	Maks. 18 meter Det er tillate med tilbaketrekt 5. etasje	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 3. etg.	
SF17	BYA maks. 100%	Maks 18 meter	Bustad tillate og skal være frå 3. etg.	

SF18	BYA maks. 50 %	Maks byggehøgd 15,5-meter	Bustad og kontor. Bustad tillate frå 2. etg.	
SF19	Utgår			
SF20			Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg.	Ved tiltak på bygg skal ein ta sikte på å tilbakeføre byggverka til opphavleg fasadeuttrykk Ved utvikling skal vern prioriterast
SF21	BYA maks. 50%	Maks. 18 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg.	
SF22	BYA maks. 100%	Maks. 18 meter Det er tillate med tilbaketrekt 5. etasje	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 3. etg.	
SF23	BYA: Maks. 100%	Maks. 15,8 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 2 etg.	
SF24	BYA: Maks 100%			Ved tiltak på bygg skal ein ta sikte på å tilbakeføre byggverk til opphavleg fasadeuttrykk Ved utvikling skal vern prioriterast. Tillate å rive tilbygg mot nord og oppføre nytt tilbygg mot nord med god arkitektonisk tilpassing til hovudbygget.
SF25	Dagens bygg på torg o_TO6 BYA 100 %	Maks 6 meter		
SF26	BYA maks. 50 %	Maks. byggehøgd er fire meter over o_BBA	Bustad og kontor	Det skal vurderast planlegging saman med o_BAA av omsyn til samanheng i terreng. Dersom ein berre detaljregulerer SF26 først, skal ein ta tilstrekkeleg omsyn til terreng og løysing for framtidig regulering av o_BAA.

SF27	Slått saman med SF 29 og SF 31 BYA er 85 %			Ved utvikling skal vern av bankbygget prioriterast
SF28	BYA: 70%	Maks. 18 mot fylkesveg og 14,5 mot torg o_TO1	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning I bygg mot Fylkesveg er det tillate med forretning i inntil 2 etasjar. Bustad tillate frå 3 etg. og skal være frå 3. etg.	#13 er sett av til gangsamband/torg. Det er tillat med klimaskjerming ved utforming av desse
SF29	Utgår			
SF30	BYA 100 %	Maks. byggehøgd er 18 meter.	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 4. etg.	Fasade mot o_TO6 og o_TO1 markert i kartet, har verneverdi. Ved utvikling skal vern av denne fasaden vektleggast
SF31	Utgår			
SF32	BYA er maks. 100 %	Maks byggehøgd er 18 m	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 4. etg.	Byggegrense mot veg
SF33	BYA: Maks. 100%	Maks. byggehøgd 18 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg. og skal være frå 4. etg.	Fasade mot elv har o_GG14 har verneverdi. Ved utvikling skal vern av denne fasaden vektleggast
SF34	UTGÅR – endra til BB11			
SF35	BYA: Maks. 50% Krav om arkitektkonkurranse og felles planlegging med SF46. Eventuelle føringar om formål kan fastsettast i konkurransegrunnlaget og i grunnlaget for detaljregulering	Maks. byggehøgd er 10-meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Det er tillate med bustad frå 2. etg.	#2 – siktkorridor (frå Byvegen mot sjøen)

SF36	BYA: Maks. 70 %	Maks byggehøgd 15,5 meter	Tenesteyting, kontor, bustad, bevertning Bustad tillate frå 3. etg.	Rekkefølgekrav, sjå pkt. 6.1.3.
SF37	BYA: maks. 50 %	Maks.byggehøgd 15,5 meter	Forretning, tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 2. etg. og skal være frå 3. etg.	
SF38	Ferdig utbygd			
SF39	BYA: Maks. 80 %	Maks byggjehøgd 18 meter	Forretning, tenestyting, kontor, bustad bevertning. Bustad tillate frå 2. etg.	Rekkefølgekrav, sjå pkt. 6.1.3.
SF40	Ferdig utbygd			
SF41	Ferdig utbygd			
SF42	Ferdig utbygd			
SF43	Ferdig utbygd			
SF44	BYA maks 100 %	Fastsettast i detaljreguleringsplan	SF44 og SF45 kan henge bygningsmessig saman -Funksjoner i SF 44 må stette opp under hovudføremålet hotell og kulturhus -Det er ikkje tillate med utstrekt handel. Dette skal avgrensast i neste plannivå	
SF45	Ferdig utbygd.			Det er likevel tillate med tiltak som koplar Oseana kulturhus saman med bygg op SF44 -Tiltak for å utvikle uteområdet for besøkande og innbyggarar er tillate
SF46	BYA 100 % Krav om arkitektkonkurranse og felles planlegging med SF35. Eventuelle føringar om formål kan fastsettast i konkurransegrunnlaget	Høgde skal fastsettast i detaljregulering	Forretning, Tenesteyting, bustad, kontor, bevertning Bustad tillate frå 3. etg.	

	og i grunnlaget for detaljregulering			
SF47	UTGÅR - Endra til BB12			
SF 49	BYA 50 %	Maks byggehøgd 15,5 meter	Bustad tillatt frå 2. etg.	

3.1.6. Offentleg eller privat tenesteyting (1-2)

Sett av til omsorgsbustader, institusjon, forsamlingslokale, og kafé.
I arealet ligg Gamleheimen og Kyrkjetunet.

T1 – Gamleheimen:
BYA som i dag og maks 14,5 meter byggehøgde.

T2– Kyrkjetunet:
Utnytting og byggehøgder som i dag.

3.1.7. Undervisning – UN (1-2)

Eksisterande bruk til skuleføremål skal vidareførast. Ved større transformasjon/ombygging må det utarbeidast detaljregulering.

Byggehøgd: Maks. 14,5 meter
BYA: Maks. 50 %

3.1.8. Kyrkje / anna religionsutøving – REL

Ferdig utbygd.

3.1.9. Kulturinstitusjon - KU (1-2)

KU1: Oselvarverkstaden
%BYA er maks 100 %
Byggehøgde: maks 12 meter

Kontakt til sjø og sjøtilgang for ålmenta skal bevarast

KU2: Oselvarnaustet
Ferdig utbygd.

3.1.10. Idrettsanlegg – IDR

Utnytting og byggjehøgder som i dag.

3.1.11. Øvrige kommunaltekniske anlegg – ØK (1-3)

Viser areal avsett til kommunalteknisk anlegg med bygg.

3.1.12. Uthus/naust/badehus – UNB (1-6)

UNB 1,2,3,4, og 6 er ferdig utbygd.
UNB 5, nytt naust kan oppførast med same høgder som øvrige naust i rekka

3.1.13. Grav- og urnelund – GU

Området er sett av til grav- og urnelund. Det er ikkje krav om detaljregulering av området.

3.1.14. Kombinert byggje- og anleggsformål – KBA (1-2)

Naust, bustad, kontor, forretning og tenesteyting.
Det er ikkje tillate med bustad i første etasje mot elv.

KBA1:

%-BYA: Maks. 60 %
Høgde: Maks. byggehøgd 12 meter
Det er ikkje tillate med flate tak.

Ved detaljregulering skal ein legge til rette for elvepromenade mellom elv og nybygg. Det er krav om felles planlegging.

KBA2:
%-BYA: Maks. 60 %
Høgde: Maks. byggehøgd 12 meter
Det er ikkje tillate med flate tak.

Ved detaljregulering skal ein legge til rette for elvepromenade mellom elv og nybygg. Det er krav om felles planlegging.

3.1.15. Bustad og kontor – B/K

B/K1:
%-BYA: Maks. 60 %.
Høgde: Maks. byggehøgd er 14,5 meter.
Bustadar må utformast slik at dei sikrast gode lys- og soltilhøve.

3.1.16. Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål - BAA

Området er sett av til kollektivterminal, taxiterminal, forretning (handel) og bustad.

Det skal vurderast planlegging saman med SF26 av omsyn til samanheng i terreng. Dersom ein berre detaljregulerer BAA for seg først, skal ein ta tilstrekkeleg omsyn til terreng og løysing for framtidig regulering av SF26

%-BYA: Maks. 100 %.
Høgde: 18 meter.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Gatebruksplan

Før opparbeiding av offentlege gatetun, torg, gangvegar, park og leikeareal, skal det utarbeidast ein gatebruksplan med retningsgivande føringar for utforming av desse.

Gatebruksplan skal ta for seg blant anna fylgjande tema:

- Heilskapleg plan for bruk og tilrettelegging i dei ulike areala med særleg fokus på tilrettelegging for born, unge, eldre og menneske med nedsett funksjonsevne.
- Materialbruk og - kvalitet dekker offentlege torg, parkar, gangvegar, gatetun.
- Plantning og samanhengande grønstruktur i offentlege torg, gater og langs fortau.
- Belysning av bygg og offentlege torg, parkar, leikeplassar mm.
- Varelevering
- Lokalisering og berekning av areal til renovasjonsplassar og returpunkt
- Retningslinjer for plassering av reklameskilt og liknande. På offentleg fortau/gatetun
- Føringsvegar for overvatn

3.2.2. Fellesføresegner for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Handbøkene N100 «Veg - og gateutforming» og N101 «Rekkverk og vegens sideområde», eventuelt handbøker som erstattar desse, skal leggast til grunn for utforming av samferdselsanlegg eigd av fylkeskommunen, med mindre Fylkeskommunen har godkjent fråvik. For kommunale vegar skal kommunen sin gjeldande vegnorm nyttast.

Ved utarbeiding av nye VA-anlegg eller opprusting av eksisterande VA-anlegg skal VA-norm for kommunen leggast til grunn, eventuelt VA-norm som erstattar denne.

3.2.3. Føresegner til arealformål

3.2.3.1. Veg - V (1-17)

Vegar merka o_V skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.1.

Vegar merka f_V er felles for tilstøytande eigedommar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet.

3.2.3.2. Køyreveg – KV (1-3)

Vegar som er merka o_KV skal vere offentlege vegar, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.2.

3.2.3.3. Fortau – FO (1-49)

Område som er merka o_FO skal vere offentlege fortau, og skal dimensjonerast og opparbeidast med breidder som vist i plankartet, samt etter krav frå vegeigar, jf. punkt 3.2.2.

3.2.3.4. Torg – TO (1-6)
Områda som er merka o_TO er sett av til torgområde. Områda skal opparbeidast med møteplassar, planting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande. Områda skal opparbeidast som offentlege byrom med høg kvalitet, utan tersklar og barrierar, med varige og bestandig materialar på dekke og utstyr. Mjuke trafikantar skal prioriterast.
Det skal leggjast til rette for aktivitet og bruk, integrerte blågrøne løysingar og skjerming frå støy og trafikk.

3.2.3.5. Gatetun – GT (1-11)
Områda som er merka o_GT skal nyttast til gatetun med gangareal, gågate, køyresoner og opphaldsareal. Areala skal opparbeidast som urbane gaterom med møteplassar, til planting, leikeapparat, skulpturar og møblering. Lista er ikkje uttømande.

Områda skal opparbeidast med høg kvalitet, utan tersklar og barrierar, med varige og bestandig materialar på dekke og utstyr. Mjuke trafikantar skal prioriterast.
Det skal leggjast til rette for aktivitet og bruk, integrerte blågrøne løysingar og skjerming frå støy og trafikk.

3.2.3.6. Gangveg/gangareal/gågate – GG (1-20)
Området som er merka o_GG skal nyttast til opparbeiding av gang- og sykkelforbindelsar med tilhøyrande opphaldssonar og møteplassar.

Områda skal opparbeidast med høg kvalitet, utan tersklar og barrierar, med varige og bestandig materialar på dekke og utstyr. Det skal leggjast til rette for aktivitet og bruk, integrerte blågrøne løysingar og skjerming frå støy og trafikk.
Langs elv og sjø skal det sikrast god synlegheit og belysning.

3.2.3.7. Sykkelanlegg – SA (1-18)
Området som er merka o_SA skal nyttast til sykkelanlegg.

3.2.3.8. Annan veggrunn – teknisk anlegg – AVT (1-16)

3.2.3.9. Annan veggrunn – grøntareal – AVG (1-43)
Område er avsett til «anna veggrunn – grøntareal». Skal nyttast som sideareal til veg, og skal ha parkmessig utforming ved ferdig anleggsarbeid. Teknisk infrastruktur som rør, kablar og sluk kan plasserast innanfor arealet. Arealet skal ha eigarform tilsvarande tilgrensande veg.

3.2.3.10. Haldeplass/plattform – HPP (1-3)
I område merka HPP kan det etablerast busshaldeplass/plattform.

3.2.3.11. Kai – KAI
Området er avsett til offentleg kai.

3.2.3.12. Molo – MO (1-2)
Avsett til molo. Ferdig utbygd.

3.2.3.13. Parkeringsplassar – P (1-3)

Område merka o_P skal vere offentlege parkeringsplassar og skal opparbeidast i samsvar med gjeldande kommunal vegnorm. 5% av plassane skal vere tilpassa rørslehemma. Behov for etablering av lademoglegheiter skal vurderast. Tilgrensande område med anna trafikkareal, gang - /sykkelveg og fortau skal opparbeidast samtidig med parkeringsplassane.

3.2.3.14. Kombinerte føremål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear - SK (1-16)

Område merka o_SK er brukt til kombinert veg, fortau, sykkelveg, gangveg, og kai.

3.3. Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Fellesføresegner for grønstruktur

Innanfor områda kan det etter søknad tillatast bygningar eller konstruksjonar som har naturleg tilknyting til rekreasjon, friluftsliv, leik og idrett. Før det vert gitt løyve skal det vere vurdert om tiltaket kan vere til hinder for generell bruk av områda.

Overgang mellom land og sjø, møblering, vegetasjonsbruk, belysning og materialbruk skal vere i samsvar med kommunale føringar for utforming og estetikk.

3.3.2. Føresegner til arealformål

3.3.2.1. Blågrønstruktur - BG (1-15)

Avsett til blågrønnstruktur. Skal sikre grøne drag, gangsamband og overvasshandtering med naturlege løysingar.

3.3.2.2. Naturområde - GN (1-10)

I områda merka GN skal det vere naturområde - grønstruktur. Områda skal fungere som rekreasjonsområde, grøne terrengskilje/ grøntdrag i landskapet.

Areala skal stå fram som naturlike område utan anna opparbeiding enn ei opprydding i den naturlege/ etablerte vegetasjonen. Enkle tiltak som fremjar området sitt formål, til dømes etablering av turveg , etablering av mindre konstruksjonar og andre liknande tiltak kan tillatast i områda. I bratte område kan trapper vurderast som tiltak for å gjere framkomst enklare. Det skal leggjast til rette for at sykkel/barnevogn kan trillast langs trapp.

O_GN8: er hekkeområde for fugl. Ikkje tillat med tiltak i området.

3.3.2.3. Park (1-25)

I områda merka PA kan det etablerast parkar . Desse skal vere offentlege og tilgjengelege for rekreasjon, opphald og leik. Areala skal ha parkmessig opparbeiding tilpassa parken sin funksjon .

O_PA24: Moglegheit for å oppføre bygg (service, kafé, kultur) på inntil 10 % av arealet (%-BYA er maks 10 %).

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1. Fellesføresegner for bruk og vern av sjø og vassdrag

For tiltak som krev løyve etter hamne - og farvasslova skal dette ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket.

Ved utbygging av areal til land og sjø må det ikkje etablerast tiltak som kan skjerme for navigasjonsinnretningar knytt til farleiene. Kystverket skal gje uttale i saker der tiltak kan kome til å hindre sikt mellom farlei og navigasjonsinnretning.

Det er tillate med bølgjebrytarar i arealet.

3.4.2. Føresegner til arealføremål

3.4.2.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone - BSV (1-2)
Avsett til ferdsel og rekreasjon. Arealet skal haldast opent for ferdsel og friluftsliv.

3.4.2.2. Hamneområde i sjø - HOS
Avsett til hamneområde framfor KAI.

3.4.2.3. Småbåthamn -SH (1-5)
I områda merka SH kan det etablerast småbåtanlegg i sjø. Områda skal utformast på ein ryddig og tiltalande måte, med høg kvalitet i materialbruk og utføring. For utforming av overgang mellom landareal og sjø, skal utforming og materialbruk vere i samsvar med «Rettleiar for visuelle kvalitetar av tiltak, KDPA Bjørnafjorden vest» dat. 11.11.2021, eller seinare rettleiarar.

Innanfor føremålet kan det etablerast gjestebrygge. Plassering og utforming av flytebrygger må tilpassast faktiske forhold og djupner på staden. For tiltak som krev løyve etter hamne - og farvasslova skal dette ligge føre før kommunen godkjenner tiltaket.

I arbeid med detaljregulering skal det gjerast greie for brannfare og tiltak for å sikre mot brann.

3.4.2.4. Naturområde i sjø og vassdrag - NSV
Øvre del av Oselva er avsett til naturområde i sjø og vassdrag

3.4.2.5. Friluftsområde i sjø og vassdrag - FLV (1-10)
Område merka FLV er avsett til friluftsområde i sjø og vassdrag. Det er tillate med etablering av anlegg som fremjar bruk av arealet for ålmenta.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1. Frisikt H140

I frisiktsoner skal det være fritt for sikthindringar høgare enn 0,5 m over tilstøytande nivå på vegar/avkøyrsler. Forutsett at krav til sikkerheitssone er ivaretatt kan enkeltståande tre, stolpar og liknande stå i frisiktsonene.

4.1.2. Støysoner H210 og H220

Sona viser støypåverka areal. I alle plan- og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere at løysingar i samsvar med føresegna om støy i pkt. 2.7.1. kan gjennomførast.

H210- raud støysone - trafikkstøy
Støyfølsame tiltak innafor sona er ikkje tillate.

H220- gul støysone – trafikkstøy
Støyfølsame tiltak innanfor støysona kan godkjennast dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støyforhold.

4.1.3. Ras og skredfare H310

Omsynssona er vist i temakart og syner faresoner for steinsprang, snøskred, og jord- og flaumskred for heile planområdet, der reell fare er avklart. Område som ikkje er avklart er vist som aktsemdsone med plankrav, sjå pkt. 2.5.2. og 2.2.2.

H310_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3, før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3,jf. Byggteknisk forskrift § 7-3, før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

H310_3: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/5000.

Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3, jf. Byggteknisk forskrift § 7-3, før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

Omsynssone/faresone for skredfare, sjå kart datert 20.6.2023 som vedlegg til føresegnene

4.1.4. Flaumfare H320

Omsynssona viser faresonene for flaum H320_1 (aktsemd) og H320_2 (reell fare).

Omsynssone syner areal som er utsett for flaumfare med sannsyn større, eller lik, 200-års flaum med klimapåslag. Innanfor omsynssone flaumfare tillatast ikkje etablering av nybygg lågare enn nivå for ein 200-års stormflo satt til kotehøgde 2,5 meter, med mindre det utførast tiltak som sikrar ny utbygging i tråd med krava i gjeldande byggteknisk forskrift.

Plassering av bygningar og anlegg skal sikre at opne flaumvegar ivaretakast og at tilstrekkeleg sikkerheit tryggast. Trasé for flaumveg etter utbygging skal visast i reguleringsplan.

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenterast at utbygging i omsynssona oppnår tilstrekkeleg tryggleik mot flaum. Det skal også dokumenterast at utbygging i omsynssona ikkje påfører byggverk, byggegrunn og tilstøytande terreng fare for skade eller vesentleg ulempe som følgje av utbygginga.

4.2. Særlege omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, land-skap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1. Grønstruktur H540

I denne sona er natur særskilte viktig interesse.

4.2.2. Naturmiljø H560

Bevaring naturmiljø H560_1: Omsynssonene omfattar Oselva, som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald. I dette området skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet i elva vektleggast tungt.

Det er utarbeida ein eigen forvaltningsplan for Osvassdraget, som skal leggast til grunn for tiltak.

4.2.3. Kulturmiljø H570

Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap).

Ved utarbeiding av reguleringsplanar skal omsynssonene vidareførast, eller innarbeidast i arealformål og føresegner som sikrar formålet med omsynssona.

Ved tiltak på enkeltobjekt eller område innafor omsynssone kulturmiljø skal kulturminneverdiane vektleggast tungt, og kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast.

Dette inneber at tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om kulturhistoriske kvalitetar, opplevingsverdi og heilskapen ved eksisterande kulturmiljø. Det skal ikkje bli gitt løyve til tiltak som kjem i konflikt med omsynet til kulturmiljø.

Områda med omsynssone er lista opp under.

H570_1: Det gamle kommunehuset, Øyro, Os Kyrkje, prestegarden og prestegardsnausta.

Retningslinje;

Os Kyrkje er ei listeført kyrkje. Kommunehuset er opphavleg frå 1720 og flytta til Kyrkjeflaten i 1986.

På prestegarden omfattar sona hovudhuset frå 1925 og naustet ved Oselvo. Dei andre bygga er bandlagt etter kulturminnelova og omfatta av omsynssone H730.

Saker om tiltak innafor omsynssona skal leggast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering. Nye tiltak i nærføring til kyrkja, Kyrkjeflaten og Prestegarden skal ikkje få negative konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturminnet.

H570_2: Osbanetraséen på strekninga frå Fjellheim til Stegen
H570_3: Gamle Finnebrekka/Finnebrekka
H570_4: Orrebakken naustmiljø
H570_5: Stasjonsbygningen og Vognhallen
H570_6: Den Stavangerske postveg i Finnebrekka. Ved utviding av krysset Finnebrekka x Hatvikvegen skal ein vurdere moglegheit for å sikre traséen som historiefortellande element og bevaring av restar av støttemur.

Omsynssone vern av enkeltbygg – sosikode 1210 på plankartet (svart strek)
Omsynssone for vern av enkeltbygg er vist med sosikode 1210 på plankartet. Nærmare omtale av verdi og handlingsrom går fram av planomtalen pkt. 7.11 og Dive-analyse datert 11.2.2019 utarbeida av Asplan viak.

Søknadsplikt og sakshandsaming
Bygg innafor omsynssone kulturmiljø H570 og med sosikode 1210 kan ikkje rivast eller endrast, med mindre vernet er oppheva gjennom ny detaljreguleringsplan.

Det er også søknadsplikt for tiltak som elles er unntatt søknadsplikt i SAK10 § 4-1, bokstav a) til d) og bokstav f) 1-7.

Søknader som kan råka kulturminne av regional og nasjonal interesse skal sendast regional kulturminnemynde for vurdering.

For bygningar som også er verna etter kulturminnelova, må alle tiltak godkjennast av kulturminnemynde uavhengig av søknadsplikt etter plan- og bygningslova.

4.3. Bandleggingssone (§ 11-8 d)

4.3.1. Bandlegging etter lov om kulturminne H730

H730_1: Mellomalderkyrkjegarden
Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i graver som har vore i kontinuerleg bruk

etter 1945. Graver som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging eller andre inngrep, jf. rundskriv Q-06/2020 «Forvaltning av kyrkje, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø».

Lesarrettleiing:
Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Eventuelt søknad om løyve til inngrep skal sendast rette kulturminnestyremakt, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagd sett i gang. Kostnadar knytt til nødvendige undersøkingar og eventuelt arkeologiske utgravingar vert belasta tiltakshavar.

H730_2: Prestegarden
Paktaren (Glasstova) frå 1650, vedtaksfreda etter kulturminnelova § 15
Borgstova (Gamlestova) frå 1350 – Automatisk freda
Stabbur med ukjent alder – vedtaksfreda etter kulturminnelova § 15.

Alle tiltak/endringar/inngrep innafor omsynssona skal omsøkast og godkjennast av kulturminnemynde.

4.4. Sone med krav om felles planlegging for fleire eigedommar (§ 11-8 e)

4.4.1. Krav om felles planlegging H810

I sonene krevjast det felles detaljreguleringsplan, der det skal sikrast eit heilskapleg plangrep, uavhengig av eigedomsgrenser. Ved oppstart av detaljplanlegging skal kommunen ta stilling til kva eigedomar som vert omfatta av kravet om felles planlegging.

Soner med krav om felles planlegging, sjå kart som vedlegg til føresegnene :
- H810_1 - SF30 og SF32
- H810_2 – SF28 – Rådhuskvartalet
–H810_3 - utgår
- H810_4 - SF35, SF46 og o_TO3- «Essotomta», trekanttomt og torg
- H810_5 – KBA1 – kombinert sentrumsformål og naust
- H810_6 – KBA2 – kombinert sentrumsformål og naust

5. Føresegner til føresegnsområde (§ 12-7 nr. 1-14)

Føresegnsområder er eit kartteknisk hjelpemiddel. Det er føresegna som gir rettsleg innhald til området. Ein kan i dette kapittelet gje nødvendige føresegner til eit føresegnsområde i planen.

5.1. Føresegner til føresegnsområde (område #1-#29)

Området er avsett til:

#1 - Osbanetraséen:
Viser trasé for Osbanen gjennom området, mellom synlege trekk med gangsti nord for SF2 og «Linjo» frå Stegen til Holtbrekka. Føresegnsområdet inneber krav om at traséen ved nybygging skal synleggjerast/markerast, og ikkje forbod mot plassering av nye bygg på traséen. Detaljert løysing for dette skal avklarast i detaljregulering.
#2 - Siktkorridor: frå Byvegen mot fjorden («Essotomta»)
#3 - Kulvert eller bru: Holtbrekka
#4 - Kulvert eller bru: Byvegen ved Holtbrekka 1 av 2
#5 - Kulvert eller bru: Byvegen ved Holtbrekka 2 av 2
#6 – bru over elv: ved etablering av bru må området med eksisterande kai i nordenden av o_GG10 erosjonssikrast.
#7 – bru over elv: mogleg plassering i forlenginga av Postvegen ved Landboden 31
#8 – gangforbindelse: sikre gangforbindelse mellom Gamle Finnebrekka og Finnebrekka
#9 – siktkorridor, torg og manøvreringsareal for hotell og kulturhus
#10 – bru over elv: mogleg plassering mellom Brugata og o_TO2
#11 – bru over elv: mellom «Essotomta» o_TO3 og o_PA21.
#12 – torg: Næringsparken
#13 – torg – gatetun: Rådhuskvartalet
#14 – gangforbindelse under bru: under eksisterande bru over Oselva
#15 – større flaumsikringstiltak: austsida av Oselva – plankrav, jf. punkt 2.2.1
#16 – større flaumsikringstiltak: vestsida av Oselva - plankrav, jf. punkt 2.2.1
#17 – større flaumsikringstiltak: vestsida av Oselva («Essotomta») - plankrav, jf. punkt 2.2.1
#18 – Føresegnssona synar område avsett til bekkeopning, inkludert mogleg kulvert langs Byvegen mot Øyro (vestside). Ved regulering skal opning av Baronselva sikrast. Tiltak i sona skal ikkje vere til hinder for opning av bekk.

#19 – tilkomst til eigedommar: køyretilkomst skal sikrast til eigedomane med gbnr. 63/300 og 63/287.
#20 – område avsett til plassering av urban leikeplass, tilpassa torget.
#21 – område avsett til plassering av urban leikeplass, tilpassa torget.
#22 – gangforbindelse:
#23 – føresegnssona synar område avsett til tilkomst til parkeringsanlegg i fjell.
#24 – føresegnssona synar område avsett til tilkomst til parkeringsanlegg i fjell.
#25 – føresegnssona synar område avsett til tilkomst (gangforbindelse) til parkeringsanlegg i fjell
#26 – gangforbindelse: gangforbindelse som koplar saman arealet som ligg mellom SF17 og SF16 med arealet aust for SF 16 mot Baronselva.
#27 – gangforbindelse: gangforbindelse mellom o_TO1 og o_GT10.
#28 – gangveg gjennom o_GN8 dersom framtidig regulering av BF9
#29 – gangforbindelse 63/27 frå Finnebrekka til torg/gangbru

6. Rekkjefølgjeføresegner (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Krav til rekkefølgje

Områdeplanen fastset rekkjefølgjekrav for tiltak som pr. i dag er avklart som føresetnader for utbygging i dei ulike delområda eller som er felles for fleire delområde.

Det vil være behov for meir detaljerte rekkefølgjekrav for kvart delområdet og eventuelt felles for fleire delområde, og dette skal fastsettast nærmare i detaljreguleringsplanane.

6.1.1. Definisjonar

Rekkjefølgjekrav der tiltaket alternativt kan være "sikra opparbeida" blir rekna som oppfylt for det aktuelle byggeområdet dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Bjørnafjorden kommune og oppfylt sine plikter etter avtalen.

6.1.2. Utbyggingsavtale

Bjørnafjorden kommune vil vurdere tilbod om utbyggingsavtaler for å innfri rekkjefølgjekrav om opparbeiding av ny offentleg infrastruktur i samsvar med prinsippvedtak om utbyggingsavtaler vedtatt av kommunestyret den 12.5.2022, sak 59/2022.

6.1.3. Rekkjefølgekrav som må være opparbeida eller sikra opparbeida før det kan bli gitt igangsetjingsløyve

Før nye tiltak etter pbl. §§20-2 og 20-3, jf. §20-1 bokstav a (avgrensa til tiltak som inneber nye brukseiningar), d, g, k, l og m, skal følgjande være sikra opparbeida:

- Kryss Finnebrekka/Hatvikvegen – gjeld: BF3, 4, 5, 7, 9, 10, 11 og 13 - BK5, 6 og 7 - BB3 og 4 og BB10.

I tillegg skal tiltaket kryss Finnebrekka/Hatvikvegen og kommunal veg Finnebrekka, inkludert den delen av Finnebrekka som eventuelt må byggast om, være detaljregulert, basert på nødvendig grunnundersøkingar og tekniske vurderingar, og sikra finansiert før det kan bli gitt rammeløyve til ny utbygging.

- Gangbru over Oselva, mellom Esso-tomta og park ved Irisgården – gjeld: SF36 og 39.

- Kryss/ny avkøyring Byvegen/Jordmorsvingen med fortau o_FO7 – gjeld: SF1

- Kryss/ny avkøyring (o_KV1) Byvegen/Næringsparken med fortau o_FO2 og o_FO3 og o_SA2 langs Byvegen,– gjeld: SF2, SF7, SF8 og BK1 og evt. andre byggeområder som får tilkomst frå kryss/ny avkøyring.

Det må ved detaljregulering vurderast om det skal stillast rekkefølgekrav for fleire nærliggande arealføremål.

7. Temarettleiarar og vedlegg til planen

- Forvaltningsplan for Oselvvassdraget
- Omsynssone føresegnssonar dat. 21.3.2024
- Omsynssone naturmiljø, kulturmiljø, grønnstruktur og bandlegging kulturminne dat. 21.3.2024
- Omsynssone flaumfare dat. 23.2.2024
- Omsynssone faresone ras og skredfare dat. 20.6.2023
- Omsynssone aktsemdsone skred dat. 20.6.2023
- Omsynssone støy
- Omsynssone krav om felles planlegging

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kommunale gebyr – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	63/343
	Stølsvegen 16 A

Ubetalte gebyr	
☒JA ☐ NEI	
Storleik: 2350	Forfall: 30.06.2026

I år er årleg kommunalt standardgebyr medrekna MVA for bygde eigedomar som er knytt til kommunalt/interkommunalt organisert tenestetilbod:

Type gebyr
☒ Vatn ☒ Avløp ☐ Abonnement offentleg utslepp ☐ Tømming av slamavskiljar ☐ Tilsyn private anlegg ☒ Feiing/brannverntilsyn ☐ Festeavgift
Sum gebyr: 28198,84
Antall terminar:
☐ 4 ☒ 12

Vassmålar: ☐ Ja ☒ Nei
Dersom abonnenten har vassmålar vil årsgebyret variere etter forbruk og summen av gebyr er for inneverande år.

Abonnenten kan ved ulike tiltak påverke gebyrstorleiken slik at dei kan bli noko mindre eller større enn standardgebyra.

Hovedforfall for kommunale gebyr 31.03, 30.06, 30.09 og 31.12. Abonnenten kan og velge å ha 12 terminar.

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

BRANNVERNOPPLYSNINGAR – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	63/343//
Adresse:	Stølsvegen 16A, 5200 OS

Faste tankanlegg på eigedomen som brannvesenet har tilsynsheimel for:	
☒NEI	
☐JA	
Dersom ja er dette:	
Er det gitt avvik/merknad i høve til eksisterande tankanlegg	☐NEI ☐JA

Andre avvik/merknad	
Er det gitt avvik/merknad etter lov om BEL (Brann- og eksplosjonsvernloven)?	☒NEI ☐JA

Kommentarar

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAUGE	Beregnet areal	823.1
Etablert dato	06.02.1971	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	63/343
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.02.2013 27.02.2013	 Sentralpunkt flyttet		63/343
Endre egenskaper Annen forretningstype	27.02.2013 27.02.2013	 Sentralpunkt flyttet		63/343
Endre egenskaper Annen forretningstype	03.02.2011 03.02.2011	1002813		63/343
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	04.01.2011 03.02.2011	1002813		63/343 (-18,6), 63/421 (18,6) 63/344, 63/373
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.01.1991			63/343 (-850), 63/421 (850)
Skylddeling Skylddeling	06.02.1971			63/10 (-841), 63/343 (841)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6677666	304596.1		Ja	823.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKAATUN INGRID F010281*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Stølsvegen 16A 5200 OS	Bosatt (B)
SKAATUN BJARTE F190480*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STØLSVEGEN 16A 5200 OS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Stølsvegen 16 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5200 OS	Kirkesogn	07021401 Os
Grunnkrets	407 Hauge	Tettsted	5173 Osøyro
Valgkrets	3 Os sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12536291		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1971
2	12536291	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	23.04.2025
3	12536291	2	Ombygging	Ferdigattest (FA)	14.11.2025

1: Bygning 12536291: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	265
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	265
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	208
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.12.1971	15.12.1971	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stølsvegen 16A	H0101	63/343	241	9	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	142	0	142	0	0	0
U01	0	123	0	123	0	0	0

2: Bygningsendring 12536291-1: Tilbygg, Ferdigattest 23.04.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	24
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	26
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Meldingssak registrer tiltak	25.02.2013	27.02.2013	
Tatt i bruk	01.07.2017	13.08.2018	
Ferdigattest	23.04.2025	24.04.2025	202517128

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stølsvegen 16A	H0101	63/343	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	24	0	24	0	0	0

3: Bygningsendring 12536291-2: Ombygging, Ferdigattest 14.11.2025

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.05.2025	17.11.2025	202517137
Igangsettingstillatelse	30.05.2025	17.11.2025	202517137
Ferdigattest	14.11.2025	17.11.2025	202517137

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stølsvegen 16A	H0101	63/343	0	1	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

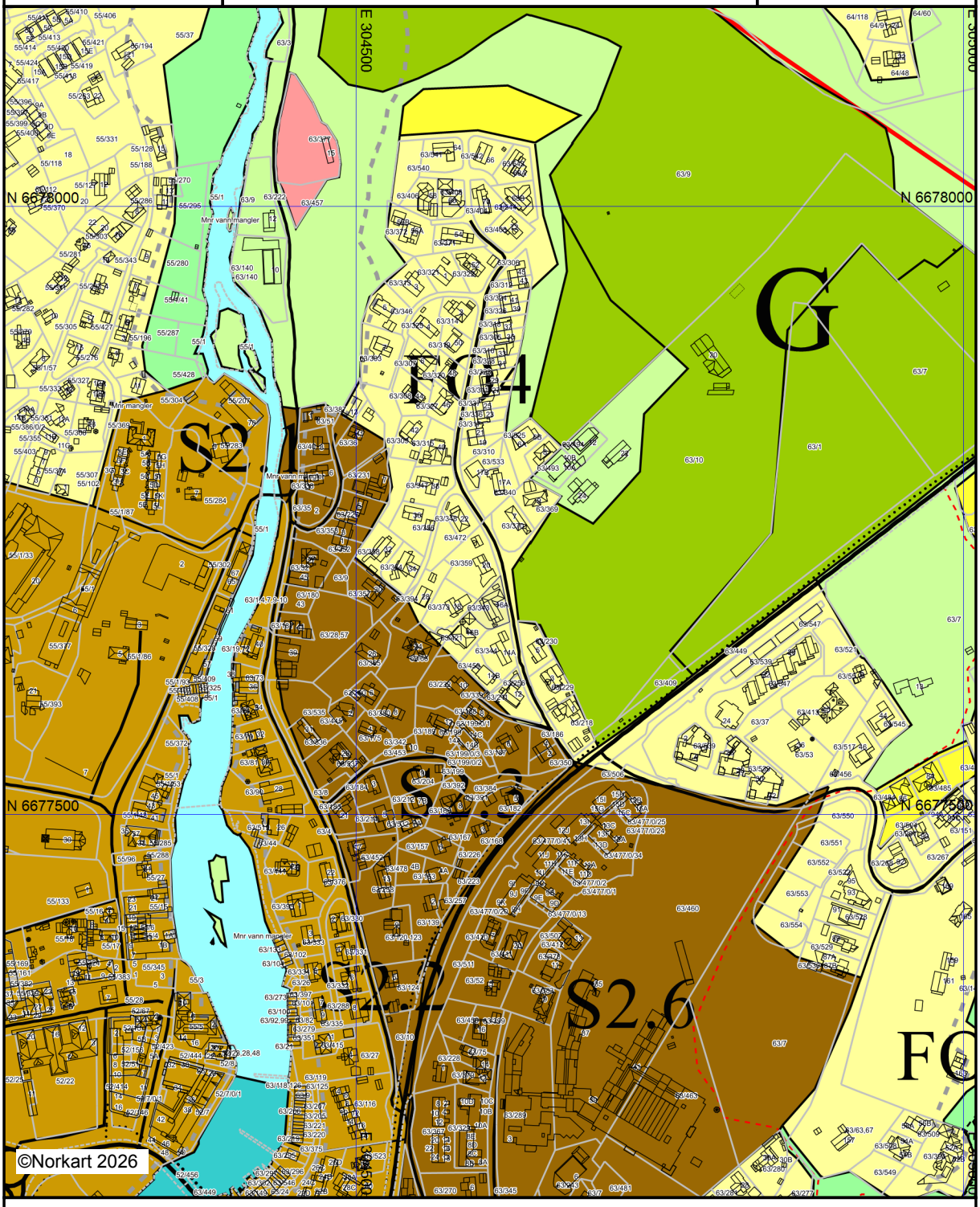
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/343
Adresse: Stølsvegen 16A
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygningar og anlegg (PBL20(

- Bustader - noverande
- Bustader - framtidig
- Sentrumsformål - noverande
- Sentrumsformål - framtidig
- Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
- Idrettsanlegg - noverande
- Andre typar bygningar og anlegg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11·

- Grøntstruktur - noverande

Kommuneplan-Landbruks-,natur- og frilufts

- LNFR-areal - noverande

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyra
- Småbåthamn - noverande
- Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2

- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovudveg - noverande
- Hovudveg - framtidig
- Hovudveg tunnel - framtidig
- Samleveg - noverande
- Gang-/sykkelveg - noverande
- Turveg/turdrag - noverande
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Påskrift områdenamn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

5. Føresegner og retningsliner

HØYRINGSFRAMLEGG 18.01.2008

5.1 GENERELT

Planen med tilhøyrande føresegner er utarbeidd med heimel i Plan- og bygningslova (PBL) § 20-4. Rettsleg bindande føresegner som inngår i arealdelen med heimel i Plan- og bygningslova (PBL) § 20-4 er nummererte. Annan tekst er retningsgjevande ved behandling av enkeltsaker.

Føresegnene og retningslinene utfyller og utdjupar tilhøve det ikkje er mogleg eller tenleg å framstilla på plankartet. Knytt til enkelte føresegner er det i retningslinene vist til føresegne, rettleiingar og liknande heimla i PBL, som skal nyttast ved planlegging og saksbehandling. Arealdelen med føresegner og retningsliner er også eit supplement til andre generelle planleggings- og saksbehandlingsreglar som skal ta vare på interessene til den enkelte og samfunnet. Dette gjeld estetikk i plan- og byggjesaksbehandling, støy og forureining, risiko- og sårbarheit, tilgjenge for alle, oppvekstvilkåra til born og unge m.m.

1 FORHOLDET TIL GJELDANDE PLANAR

1.1

PBL § 20-6, 3 ledd
Dersom det er motstrid mellom denne planen og eldre planar, gjeld reguleringsplanane framfor den nye kommunedelplanen, med mindre anna er nemnd i føresegnene.

2 PLANKRAV

2.1

Føresegna gjeld innanfor planområde, som er markert med sort stipla linje på det tilhøyrande plankartet nemnde framlegg til kommundelplan for sentrum.

I. Dersom plankravet ikkje allereie er oppfylt for tilliggande vegar og vegkryss ved planlegging av eit byggjeområde skal desse inngå i planområdet for byggjeområdet.
II. Plankrava omfattar alle område der gjeldande regulerings- eller utbyggingsplanar ikkje vert oppretthaldne. Det skal utarbeidast reguleringsplan/utbyggingsplan for dei områda dette går fram av kartet.
III. Føresegner og retningsliner i denne planen skal leggjast til grunn for arbeidet med regulerings- og utbyggingsplanar.

2.2

På bebygd eigedom kan plankrav under føresegn 2.1 fråvikast og utbygging behandlast som einskild sak etter saksbehandlingsreglane i plan- og bygningslova, dersom alle desse kriteria er oppfylte:

1. Utbygginga er i samsvar med arealplanen og føresegnene
2. Utbygginga ikkje er i strid med reguleringsføremålet i eksisterande regulerings- /eller utbyggingsplanar.

2.3

Det skal utarbeidast støyutgreiing for alle reguleringsplanar med bustadutbygging.
For reguleringsplanar med utbygging ut i sjø (utover eksisterande kai/fylling) skal det liggje føre undersøkingar med omsyn til grunntilhøve og ureining.

3 REKKJEFØLGJE

3.1

I byggjeområda kan det ikkje byggjast nytt før trafikksikringstiltak er gjennomført, i samsvar med vedtekne krav.

3.2

I byggjeområda Bt (alle områda for tett busetnad) kan ikkje nye bygningar takast i bruk før tilliggande offentleg er bygd som planlagt i regulerings- eller utbyggingsplan.

3.3

Tilhøyrande uteopphaldsareal og parkeringsplassar innanfor kvart einskilt byggjeområde skal vera ferdig opparbeidd før dei einskilde bygg/delprosjekt, før nybygg og/eller til-/påbygg vert tekne i bruk.

4 BYGGJEOMRÅDE GENERELT

4.1

I. Det skal ikkje gjevast løyve til å setja i gang riving før rammeløyve for nytt tiltak ligg føre.
II. Nye tiltak skal lokaliserast og utformast slik at verdifulle naturelement som høgdedrag og vegetasjon kan integrerast i anlegget.
III. Det skal ikkje byggjast på høgdedrag og andre eksponerte landskapsdrag.
IV. Tilgang og tilknyting til elva skal utviklast.

4.2

Når ein behandlar reguleringsplanar, utbyggingsplanar og/eller byggjesaker for område som kan vera utsette for flaum i Oselva skal ein ta omsyn til flaumsikring.

4.3

Før det vert gjeve byggjeløyve for nye bustader, skal nødvendig areal for leik og uteareal som er oppgjeve, vera sikra og opparbeidd.
I byggeområda skal det innpassast interne friområde/torg/plassar. Desse skal liggja med god tilknyting til det overordna gang/sykkelvegsystemet.

4.4

I denne planen med føresegner viser ein til vedtekne parkeringsnormer for Os sentrum, K . sak 05/00114, 14.6.2005.

4.5

Det skal setjast av 50 m2 per bueining til leik- og uteopphaldsareal. Leik- og uteopphaldsareala skal ha ei god utforming og lokalisering med tanke på lokalklima, støy og trafikksikring m.m.

Retningsliner:
Balkong, takterrasse og felles gardsrom på bakken vil normalt tilfredsstilla krav om uteopphaldsareal. Det må vera mogleg å møblera takterrasse og felles gardsrom med planter, sitjegruppe og leikeutstyr for barn.

4.6

Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje skiplar verneverdige kulturminne og kulturmiljø. Dersom kulturminne vert råka skal saka leggast fram for kulturstyresmaktene.

For byggeområde utan plankrav (eksisterande og nye), må søknadspliktige tiltak sendast kulturvernstyresmaktene for avklaring i høve til Kulturminneloven, alternativt at det vert stilt krav om utbyggingsplan.

Alle tiltak med nye og varige inngrep i sjøbotn må vurderast i høve til kulturminne under vatn.

4.7

Prinsippa for universell utforming skal leggjast til grunn ved utforming av alle publikumsretta bygningar, fellesareal, trafikkanlegg, uteareal m.m. Det skal greiast ut korleis omsynet til universell utforming er teke vare på.

4.8

I. Oppføring av nytt, eller vesentleg utviding av eksisterande naust, og frådeling til slikt føremål, skal skje i område som er sett av til dette føremålet. Ved bygging av naust skal tradisjonell byggeskikk i området takast omsyn til ved fargeval, volum og materialbruk.

II. Naust er bygningar i strandsona som vert nytta til oppbevaring av reidskapar, utstyr, båtar og anna.

III. Det skal ikkje setjast opp eit gjerde eller andre innretningar i naustområda som hindrar fri ferdsel. Etter søknad kan det gjevast løyve til å setja opp gjerde i samband med beiting.

5 BYGGJEHØGD, STORLEIK, FORM, STØY M.M.

For definisjonar av byggjehøgder, utnytting og måleregla viser ein til kap. III og IV i Tekniske forskrifter til Plan- og bygningslova med rettleiaren frå Miljøverndepartementet, T 1205 og Norsk standard, NS 3940.

5.1

I. Ny utbygging med tilhøyrande uterom skal ha god estetisk utforming, komplettera eksisterande utbygging og tilpassast bygningsmiljøet med dimensjonering, fasadeoppdeling, takform og materialval tilsvarande typiske element i det området utbygginga skjer.

II. Tilbaketrekte etasjar skal utformast slik at dei i minst mogleg grad er synlege frå fortau på motsatt side.

Retningsliner:

Nye tiltak skal utformast slik at vegar og gater sikrar god allmenn tilgjenge gjennom område og til tilliggjande område, som friområde, bustadområde og offentleg og privat service m.m.

5.3

I. Visar til konsekvensutgreiing for støy. Rapport 4025-1 Støyvirdering i Os sentrum. Utarbeidd av Kilde Akustikk AS, juli 07. Denne rapporten skal liggja til grunn for alle planar i Os sentrum.

II. Ved all arealplanlegging i raud støysone, skal det i tidleg planfase utarbeidast ein enkel analyse som avklarer kva plangrep som er nødvendige for å tilfredsstilla støy-krava (egnethetsanalyse).

All utbygging i støysonen av bygg som krev spesielle tiltak mot støy i høve til brukenstøyfølsom bebyggelse i støysoner skal skje etter reguleringsplan og med dokumentasjon av at støynivå Lden = 55 dB frå vegtrafikk, på uteplass og utenfor vindu på ei stille side er tilfredsstilt for alle bueiningar (fagleg utgreiing).

Husvære med vegtrafikkstøy over Lden = 55 dB på éin eller fleire fasadar skal vera gjennomgåande og ha støynivå under Lden=55 dB på stille side. Stille side skal også vera skjerma eller verna på annan måte mot støy frå andre støykilder. Minst halvparten og minimum eitt av soveromma i kvar bueining skal ha vindaugamot stille side. Bueiningar som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklarast.

Alle bueiningar skal ha privat uteplass og tilgang til felles uteområde – med tilfredsstillande støyforhold. Privat uteplass kan lagast som vinterhage/ innglassa balkong innanfor angitt område med ønskt høg utnytting (for eksempel sentrumsområda S1-2, S5-7 og S10).

Søknad om byggeløyve i tidligare regulerte område i støysoner, men uten støyfagleg utgreiing - skal følgja av tilfredsstillande støydokumentasjon.
Der kor skjerm eller støyskjerming frå annan bygningskropp er nødvendig for å oppnå tilfredsstillande støysituasjon for eit objekt, skal slik skjerm eller bygningskropp vera ferdigstilt før objektet kan takast i bruk.

6 SENTRUMSFØREMÅL- S

6.1

I. Byggjeområda skal nyttast til bustad-, kontor og forretningsføremål, serviceverksemd og offentleg/allmennyttig verksemd.
1. etasje skal nyttast til ren publikumsretta verksemd
2.- 5.etasje kan nyttast til forretnings-, service- eller kontorføremål. Øvrige etasjar kan nyttast til bustadføremål der ikkje anna er sagt.

II. Kjøpesenter kan etablerast i fleire av kvartala. Bygningar skal orienterast mot gata, slik kvartalsstrukturen legg opp til.

6.2

I planen vert det vist til vedtekne parkeringsnormer for sentrum.

Retningsliner:

Det vert berre tillate korttidsparkering på gategrunn, og langtidsparkering skal plasserast i p-anlegg/p-hus.

6.3

KVARTAL S1 og S2

Bygg kan oppførast i ei høgd på 4 etasjar, med ein tilbaketrekt 5. etasje, og maksimal høgd på gesims 4. etasje 12,6 m.o.h. og topp møne 16 m.o.h. på tilbaketrekt 5 etasje.
1. etasje skal nyttast til næring, og 2- 5 etasje kan nyttast til bustad/næring.

KVARTAL S3 og S4

Bygg kan oppførast i ei høgd på 3 etasjar, med tilbaketrekt 4. etasje, og maksimal høgd på gesims 3. etasje 10.6 m.o.h og topp møne 13.5 m.o.h. på tilbaketrekt 4 etasje.

1. etasje skal nyttast til næring, og 2-4 etasje kan nyttast til bustad/næring.

KVARTAL S5, S6, S7, S8 og S9

Bygg kan oppførast i ei høgd på 4 etasjar, med ein tilbaketrekt 5. etasje, og maksimal høgd på gesims 4. etasje 12,6 m.o.h og topp møne 16 m.o.h. på tilbaketrekt 5. etasje.

1. etasje skal nyttast til næring, og 2-4 etasje kan nyttast til bustad/næring.

KVARTAL S10

Bygg kan oppførast i ei høgd på 3 etasjar, med tilbaketrekt 4 og 5. etasje, og maksimal høgd på gesims 3. etasje 10.6 m.o.h og topp møne 16 m.o.h. på tilbaketrekt 5 etasje.

1etasje skal nyttast til næring/parkering og 2-5. etasje til bustad/næring. Parkering kan leggjast inn i fjellet i bakkant dersom tilhøva tilseiar det.

KVARTAL S12

Det må takast spesielt omsyn til eksisterande trehusutbygging, ved ny utbygging i området.

KVARTAL S13 og S13.1.

Bygg kan oppførast i 4 – 6 etasjar i tillegg til parkering i underetasje. Gesimshøgd kan variera, men skalikkje vera over 28 m.o.h. Publikumsretta næringsføremål (handel, bevertning, o.l.) skal leggjast i første etasje, på gateplan, i tilknyting til offentlege trafikkareal og i tilknyting til torg og plassar. Hovudarealbruk skal vera bustadføremål. Nærare føremålsavgrensing skal gjerast i detaljreguleringsplan.

KVARTAL S14

Sjå eksisterande reguleringsplan

KVARTAL S15

Bygg kan oppførast i ei høgd på 3 etasjar, med tilbaketrekt 4. etasje.
Det skal takast omsyn til omkringliggjane bustader.

Det kan tillatast reine bustadbygg i området som grensar til bustadområda.

Kvartal S16 og S 17

Innanfor dette området opnast det for kombinert føremål næring/kontor /bustad og lett industri. Kalhagen er også sett av som sentrumsføremål (S17), med dei same kombinerte føremåla.
Parkeringa (P5.1) er det høve til to ekstra parkeringsdekke.

Kvartal S18
Innanfor dette området opnes det for kombinert føremål næring/kontor /bustad.

Retningsliner:
- Høgda på bygningen og avstanden frå Oselva, må i kvart enkelt tilfelle vurderast nøye.

7 BUSTADOMRÅDE- B
7.1
Føremål: Bustadområde og tettbygd bustadområde. Innanfor byggjeområdet bustadområde vert det tillate bustader med tilhøyrande anlegg.

7.2

Ved fortetting skal nye bustader ta omsyn til etablert byggjeskikk.

7.3

I denne planen, med føresegner, viser ein til vedtekne parkeringsnormer for Os sentrum, § 63 og 69-4, sak 05/00114, 14.06.2005.

7.4

Det skal utarbeidast reguleringsplan etter PBL §27-1 for områda med tett utbygging og sentrumsområdet.

7.5
Bt 14.1-2
Det må utarbeidast reguleingsplan for området.
Innanfor Bt14.1 kan bygg oppførast i ei høgd på 7 etasjar.
Innanfor Bt14.2 kan bygg oppførast i ei høgd på 3 etasjar.

Bt 14.3
Det kan i dette området tillatast kombinert føremål bustad/næring. Det må utarbeidast reguleingsplan for området.
Bygg kan oppførast i ei høgd på 3 etasjar.

Bt 10.1
Det må utarbeidast reguleingsplan for området.

8 NÆRING
8.1
NÆRING N7
I. Føremål: Kontor, lett industri, lager og trafikk.
II. Område skal ikkje nyttast til detaljhandel.

8.2
NÆRING N5.3
I. Føremål: Kontor, lett industri, lager og trafikk.
II. Område skal ikkje nyttast til detaljhandel.

9 FRIOMRÅDE

9.1

I. Føremål: Område som er regulerte til offentleg friområde eller som bør regulerast til offentleg friområde eller fellesområde for kringliggjande eigedommar med tilhøyrande gangvegar og bygg.
II. Område skal ha god allmenn tilgjenge og ta spesielt omsyn til rørslehemma, og skal oppretthaldast og utviklast som gode og trygge rekreasjonsområde. Allmenta skal ha fri ferdsel til og i strandsona.
III. Byggeområdar skal ikkje bryte grøntstrukturen. Eksisterande grøntstruktur skal i størst mogleg grad bevarast, eventuelt ved nyplanting. Ved ny beplantning skal tre inngå som viktige landskapskomponentar og tilpassast tilhøve som lokalklima, naturleg vegetasjon på staden, den overordna grøntstrukturen samt luftmiljø og støy.
IV. Ved fortetting og utbygging av eksisterande byggeområde skal det takast omsyn til den overordna grøntstrukturen i sentrum, spesielt hovudstigar, trakk og andre gang- og sykkelsamband til grøntområde rundt sentrum og sjø og vassdrag.
V. I friområde kan det kun tillatast oppført bygningar og anlegg som har tilknyting til bruken i området.
VI. Det skal utarbeidast ein reguleringsplan etter PBL § 27-1, for promenaden opp langs elva. Promenaden skal vera allment tilgjengeleg.

Retningsliner:

- Friområde opp langs Oselva skal etablerast i 2 fasar. Fase 1 er markert på kartet som noverande friområde (mørk grøn), og fase 2 er markert som framtidig friområde (lys grøn). Ved bygging av gongbruer, skal det takast omsyn til eksisterande naust.
-

10 BANDLAGDE OMRÅDE

10.1

I. Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje skadar verneverdige kulturminne og kulturmiljø. Dersom kulturminne vert råka skal saka leggast fram for kulturvernstyresmaktene.
II. For byggeområde utan plankrav (eksisterande og nye), må søknadspliktige tiltak sendast kulturvernstyresmaktene for avklaring i høve til Kulturminneloven alternativt, at det vert stilt krav om utbyggingsplan.

11 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet føreset ei vidare oppfølging med detaljplanar, eventuelt særlovsvedtak, for gjennomføring av arealbruk og tiltak.

11.1

I. Nye vegar, gater og opne plassar skal ha universell utforming og sikra god og trygg tilkomst for alle, og knytast saman med eksisterande vegar og gater til ein samanhengjande og finmaska struktur.
II. Mellom Giskavollen og Holtbrekka skal det etablerast ei gangbru over Byvegen.

Retningsliner:

- Nye vegar, gater og byrom bør følgje landskapet og gi gode og varierte møtestader.
- Trapper eller rampar for å ta opp høgdeskilnadenmellom bygg og fortau tillatast ikkje på fortau, men skal i hovudsak leggjast i bygget.
- Alle gardsrom, torg og plasser skal opparbeidast for aktivitetar og handel. Områda skal gjerast attraktive for ferdsel og opphald ved at det blir lagt vekt på kvalitet ved val av dekke, lyssetting, planter og møblering.
- Torget, "rådhusplassen" og gjestebrygga skal utformast som "storstova" med tilrettelegging for arrangement og uteservering på delar av området. Mindre bygningar i tilknyting til sesongvis sals- eller messeaktivitet, servering og liknande kan tillatast oppført.

11.2
HAMNEOMRÅDET

I. Hamneområde vest: Eit så sentrumsnært område må ha høg utnytting, gode uteopphaldsareal som er tilgjengleg for alle og parkeringa lokalisert vekk i frå gateplan. Det er særs viktig at sjøfronten ikkje vert privatisert. Gjestehamn med ulike fasilitetar som toalett og dusj, og båtplassar til utleige må koma inn i ein plan for dette området. Universell utforming må liggja til grunn og det er viktig å sjå på tilkomst til sentrum. Det skal etablerast ein attraktiv promenade for ålmenta langs sjøen. Det er viktig at utbygginga i hamneområdet tek omsyn til utviklinga av Mobergsneset og ikkje stengjer det inne.
II. I området for fiskerihamn, både på land og sjø, skal all etablering og utbygging vera knytt til verksemd som har med fiskerinæringa å gjera, dette kan også knytast opp mot publikumsretta verksemd. Det kan førast opp t.d. eit servicebygg for fiskarane eller ishus. Materialbruk i nye anlegg skal stå i stil med andre nyanlegg i hamneområdet, det vil seia konstruksjonar i tre eller naturstein. I fiskerihamna v/ eksisterande molo skal fiskeriinteressene ha eksklusiv rett langs to opparbeida kaifronter à 30 meter. Innanfor yste del av eksisterande molo kan det ikkje leggjast ut brygger og båser/ fortøyningar for fritidsflåten. Ferdsel inn til fiskerihamna må ikkje hindrast på noko måte. All fortøying av båtar skal skje langs flytebrygger godkjent av hamnestyresmaktene, eller langs eksisterande kaiar. Det skal også leggjast til rette for etablering av ein djupvasskai.
III. Tiltak i sjø, som vist i planen, krever fullmakt etter Havne- og farvannslovens føresegner. Tiltak som kaiar, flytebrygger, utfyllingar, sjøleidningar m.a. krev løyve av hamnestyresmaktene i tillegg til handsaming etter plan- og bygningsloven, jfr. Havne og farvannsloven §18 anna ledd, event. §8 anna ledd som gjeld tiltak som vedkjem fiskerihamna.
IV. Ein utbyggar er underlagt varsemdsplikt og før endeleg byggjestart av eit anlegg kan setjast i verk, må tiltaket få godkjent detaljerte planar for mellom anna avbøtande tiltak og mogeleg opprydding og istandsetjing for å hindre negative verknader på områda rundt. Vidare er det omtalt moglege tiltak som har som føremål å redusere dei mogeleg negative konsekvensane og verke avbøtande ved ei eventuell utbygging. Det er skilt mellom tiltak i anleggsfasen og tiltak som skal redusere mogelege negative konsekvensar av sjølve tiltaket eller drifta av det.

AVBØTANDE TILTAK I ANLEGGSFASEN

I samband med sjølve utbygginga er det her skissert mogelege tiltak for å avbøte negative verknader på miljøet i anleggsfasen. Desse er her vist i prioritert rekkefølgje:

Sprenging under vatn

Undervassprenging vil kunne ha stor skadeverknad i samband med smoltutvandringa i mai og i periodar utover forsommaren då vaksenfisken samlar seg utanfor elveosen for å vandre opp i elva for å gyte. Ein bør difor unngå perioden frå april til september. Skadeverknadene er òg avhengig av storleiken på dei enkelte ladningane, slik at ein bør gjennomføre moglege undervassprengingar med reduserte ladningar for å dempe også dei generelle skadeverknadene.

Utfylling i sjø

Ved utfylling i sjø, og tilrenning frå sprengingsområde på land, kan spreiinga av finpartikulære massar reduserast ved utplassering av oppsamlingsskjørt / siltgardin utanfor fyllingsområdet. Dette vil òg syte for lokal sedimentering og difor avgrense moglege skadeverknader, og særleg dempe dei visuelle verknadene av slike tilførslar.

11.2
PARKERING

Retningsliner:
I vest er det opna for parkeringsanlegg i fjell under St. Hanshaugen. Innkjøringa ligg i delområde 8, nord for vognhallen. Innanfor S10 er det opna for parkering inn mot fjellet, kor Statoil held til i dag.
Innanfor O7.2, under fotballbana, og på hamneområdet S13.2 er det gjort framlegg om parkeringsanlegg, På dei eksisterande parkeringsplassane P8.1 (sør for kyrkjegarden) og P5.1(nord for kyrkjegarden) er det opna for fleire parkeringsdekke.

FØRESEGNER

PlanID: 20151200
Dato for siste revisjon: 25.04.2023, i samsvar med vedtak i Kommunestyret 20.01.2022 og 22.09.2022
Dato for vedtak:



KOMMUNEDELPLAN FOR BJØRNAFJORDEN VEST (TIDL. OS) 2021-2033

BJØRNA FJORDEN | KOMMUNE

Innhald

1. Generelle føresegner (§ 11-9) 4
   1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing) 4
   1.2 Prinsipp om rang og motstrid 4
2. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1.) 5
   2.1 Krav om felles planlegging 5
   2.2 Plankrav for konkrete tiltak 5
   2.3 Unntak frå plankrav i pkt.2.2 (§ 11-10 nr. 1) 5
3. Innhald i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2.) 6
4. Krav til løysingar for vassforsyning, avløp, avrenning, veg og annan transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak 6
   4.1 Vann og avløp (pbl. § 18-1, annet ledd, § 11-9 nr. 3 og 8, §27-1 og 27-2 7
   4.2 Veg 7
   4.3 Sykkelnett 7
5. Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 8
   5.1 Generelle rekkefølgjekrav 8
   5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde områder 8
6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav om universell utforming, leike-, ute- og opphaldsplassar, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplassar etter § 28-7 og utnytting av bustadmassen etter § 31-6.(§ 11-9 nr. 5) 9
   6.1 Byggegrenser 9
   6.2 Buffersone mot landbruk 10
   6.3 Leik og møteplassar 10
   6.4 Tilgjenge 11
   6.5 Parkering 11
7. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, samt midlertidige og flyttbare konstruksjonar og anlegg (§ 11-9 nr. 6) 13
   7.1 Naturmangfald 13
   7.2 Renovasjon 13
   7.3 Støy 13
   7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett 13
   7.5 Estetikk 14
   7.6 Kulturmiljø og landskap (§ 11-9 nr. 7) 14
8. Forhold som skal avklarast og belysast i videre reguleringsarbeid; føresegner om miljøoppfølging og -overvaking (§ 11-9 nr. 8) 15
   8.1 Samfunnstryggleik/beredskap 15
9. Senterstruktur 16

10. Føresegner til arealformål....17
10.1 Sentrumsføremål....17
10.2 Næringsformål....18
10.3 Kombinerte føremål Bygg og anlegg....18
10.4 Forretning....19
10.5 Kjøpesenter....20
10.6 Bustad....20
10.7 Idrett....20
10.8 Andre typar bygningar og anlegg – Naust....21
10.9 Fritidsbustad....22
10.10 Samferdsel og infrastruktur....22
10.11 Blå- grøne strukturar....23
10.12 Naturområde....23
10.13 Friområde....23
10.14 Forsvaret....23
10.15 Landbruk-, natur- friluftsformål....23
10.16 Spreidd bustad....24
10.17 Spreidd fritidsbusetnad....25
11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)....27
11.1 Sikrings- støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)....28
11.2 Sone med særleg krav til infrastruktur H410 (pbl. § 11-8b)....29
11.3 Sone med særleg omsyn til landbruk, mineralressursar, friluftsliv m.m. (pbl. § 11-8 c)....29
11.4 Sone for bandlegging (pbl. § 11-8d)....31
11.5 Sone med krav om felles planlegging H810 (pbl. § 11-8 e)....32
12. Temarettleiarar og vedlegg til planen....32

1. Generelle føresegner (§ 11-9)

1.1 Om tolking av denne planen (rettleiing)

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 11-5.

Føresegnene er, saman med plankart (arealbruk, omsynssoner og føresegnssoner) juridisk bindande for framtidig arealbruk, jf. plan- og bygningslova § 11-6.

Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men gir rettleiing om kommunen sin praksis og skjønnsbruk.

Føresegnene inneheld både generelle føringar, som gjeld for fleire arealbruksføremål, og særskilte føresegner knytt til det enkelte arealbruksføremålet.

Retningslinene til kvart føremål følgjer fortløpande etter føresegnene. Dei gir ikkje direkte heimel for vedtak, men er viktige ved at dei presiserer kommunestyret sin politikk, og målsetting for utviklinga i planperioden. Retningslinene skal nyttast som vurderingsgrunnlag, og leggjast til grunn for arealplanlegging og byggesakshandsaming i kommunen. Retningsliner er sett i ramme. Planen gir også informasjon i form av lesarrettleiing. Dette er markert med «lesarrettleiing:».

1.2 Prinsipp om rang og motstrid

For reguleringsplanar som er vedtatt før arealdelen til kommuneplanen, betyr dette at kommuneplanen sett til side føresegn eller formål som er i direkte motstrid med kommuneplanen. Planar vedtatt etter 01.01.2020 har forrang, i tillegg til følgjande planar:

- Hamnevegen/Lientomta, planid: 19740230
- Kommunedelplan for Bjånes, planid: 20080800
- Moldegård, delfelt T1 og B7, KDP Bjånes, planid: 20141100
- Moldegård - Djupadalen, Samleveg 1 og felt BA1, KDP Bjånes, planid: 20140500
- Grovskaråsen, Samlevegen 2 og felt B4, KDP Bjånes, planid: 20140600
- Lyseparken, planid: 20141600 (likevel med følgjande tillegg for SAA: Areal avsett til SAA i områdeplan for Lyseparken kan omfatte vegserviceanlegg med bevertning, døgnkvileplass, innfartsparkering mv.)
- Fv. Åsen – Helleskaret, planid: 20050801
- Vassvika, Drange, planid: 20091000
- Toreidpollen småbåthamn og flytebru, 29/4, planid: 20140700
- Gjelevika sør, planid: 20051100
- Ytterøy, planid: 20030600
- Sørstrøno, Strøneneset – naust, planid: 20090200
- Sveingard, Strøno, planid: 19760100
- Gullberget, planid: 20090800
- Skrenten, planid: 20150800
- Bjørkeneset, Kjeldevegen, planid: 20160200

Motstrid gjer ikkje at den eldre reguleringsplanen vert oppheva, men at den vert utan verknad for den konkrete motstriden.

Kommuneplanen si oppgåve er å angi hovudtrekka i framtidig arealbruk, jf. pbl. § 11-5. Kommuneplanen gir berre hovudformål for arealbruken. Det vil ikkje vere motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan der reguleringsplanen syner tilhøyrande formål i samsvar med KPA. Ein skal legge til grunn at formåla harmonerer når det vert sett av areal i reguleringsplanen som er nødvendig for gjennomføring av hovudformålet som er gitt i KPA.

Kommuneplanen gir utfyllande føresegn for eldre planar dersom reguleringsplanen ikkje har føresegn om tilsvarande tema.

Lesarrettleiing: Plan- og bygningslova sitt prinsipp om forrang av siste planvedtak følgjer av plan- og bygningslova § 1-5 «Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.»

2. Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 nr. 1.)

Plankrav etter dette kapittelet gjeld krav om plan fastsett av kommunen med heimel i pbl. §11-9, nr. 1. Kapittelet regulerer ikkje plankravet etter plan- og bygningslova § 12-1, 3. ledd.

Det skal utarbeidast mobilitetsplan for alle reguleringsplanar, og nødvendige tiltak for 0-vekstmålet skal innarbeidast i reguleringsplan.
Mobilitetsplanen skal tilpassast størrelse og kompleksitet på reguleringsplanen. Tema som går fram av anna planmateriale (til dømes planbeskriving) kan gå ut.
Kommunen kan gjera unntak frå krav om mobilitetsplan for reguleringsplanar med inntil 10 bueiningar.

2.1 Krav om felles planlegging

Område med krav om felles planlegging er vist med omsynssone H810 i kartet. Sjå også føresegn 11.5 som lister opp kva for område dette gjeld.

Felles planlegging kan vere kommunedelplan, områderegulering, detaljregulering eller strategisk plan (rettleiande plan for offentlege rom), vedtatt av kommunestyret.

Retningsline: Kommunen avgjer kva plantype som er rett i det einskilde tilfellet.

2.2 Plankrav for konkrete tiltak

2.2.1 Tiltak i uregulerte område

Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl. § 11-7, nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl. § 11-7, nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve, etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, e, k og m, jf. § 20-3, vert tillate.

Retningsline: Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings- og bygningshøgder, og terrenghandsaming.

2.3 Unntak frå plankrav i Punkt 2.2 (§ 11-10 nr. 1)

Utbygde område (fortettingstiltak)
Kommunen kan gjere unntak frå plankrav etter 2.2.1 for mindre utbyggingstiltak i utbygde område, i tråd med kommuneplanen, plan- og bygningslova sine generelle føresegner, som ikkje forringer visuelle kvalitetar i omgjevnadene, og der det ikkje er stilt krav om felles planlegging.

Unntaket føreset at følgjande vilkår er stetta:

a) Området er ikkje eit transformasjonsområde, eller tiltaket vil ikkje vere til hinder for framtidig regulering av området.
b) Nye bygg og anlegg kan innpassast i ein etablert struktur, utan at den endrar strukturen sitt vesen.
c) Nye bygg og anlegg skal underordne seg eksisterande bygde omgjevnader når det gjeld byggehøgde, og volum.
d) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem har tilstrekkeleg kapasitet t.d. avkøyrsler, kryss, veg, trygg skuleveg m.v., eller eventuelt behov for oppgradering kan sikrast ved byggesakshandsaming.
e) Tiltaket har tilstrekkeleg leike- og fellesareal. Tiltaket fjernar heller ikkje, eller vesentleg forringar, felles leike- eller naturområde.
f) Omsynet til kulturmiljø er belyst og vareteke.
g) For bustader gjeld følgande tilleggskrav:
    a. Tiltaket kan gjennomførast med gode utomhusareal og sikre gode fellesareal/møteplassar.
    b. Krav til MUA per bueining er:

Bustadtype	MUA per bueining
Einebustad	200 m2
Tomannsbustad	150 m2
Rekkehus/fleirmannsbustad	100-150

Retningsline: Ved vurdering av om tiltaket forringar leikeareal er kunnskap om kva areal som vert nytta av born i leik viktig. Kunnskapsgrunnlaget i barnetråkk er relevant ved vurderinga. Kunnskapsgrunnlaget i strandsonekartlegginga er også relevant.

Lesarrettleiing: Alle vilkår må vere oppfylt for at unntak frå plankrav kan gjevast.

3. Innhald i utbyggingsavtalar (pbl. § 11-9 nr. 2, jf. § 17-2.)

Kommunen har eige prinsippvedtak for bruk av utbyggingsavtaler.

4. Krav til løysingar for vassforsyning, avløp, avrenning, veg og annan transport i samband med nye bygge- og anleggstiltak

4.1 Vatn og avløp (pbl. § 18-1, 2. ledd, § 11-9 nr. 3 og 8, §27-1 og 27-2)

Kommunal VA-norm gjeld for opparbeiding av hovudvass- og hovudkloakkleidning.

For private leidningar gjeld kvalitet og funksjonskrav i Standard abonnementsvilkår.

Kommunen kan stille krav om tilkopling etter § 27-1 og § 27-2 også for eksisterande fritidsbustader, jf. pbl. § 30-6.

Føresegna gjeld både i regulert og i uregulert område.

Retningsline: Overvatn skal ikkje førast inn på det kommunale leidningsnettet, korkje direkte, eller via privat stikk.

Retningsline:
Alle reguleringsarbeid skal ha ein VA-rammeplan, jf. kommunen si VA-norm. Ferdig rammeplan skal ligge ved planforslaget til førstegongshandsaming. Planen skal greie ut behovet for vatn- og avløpsløysingar i planområdet, og nødvendige føresetnader utanfor planområdet. VA-rammeplan skal gi prinsippløysing for vatn (medrekna brannvatn) og avløp i området, samt samanheng med eksisterande system.
Overvassdisponering og alternative flaumvegar skal synast i rammeplanen.
Reguleringsplanen skal sikre tilstrekkeleg areal for overvassdisponering, infiltrasjon til grunnen, og vegetasjon. Arealbruksendringar skal ikkje medføre auka overvassbelastning på eksisterande avløpssystem.

Kommunen sine vedtekne akseptkriterium skal leggast til grunn i risiko- og sårbarheitsanalysar.

4.2 Veg

Kommunal vegnorm gjeld ved opparbeiding av offentleg veg.

Vegnorm gjeld tilsvarande for privat åtkomstveg for meir enn 2 bustadeiningar så langt den passar.

For bustadbygg er det berre tillate med éi avkøyrsle per eigedom. Avkøyrsle skal leggast til underordna veg der det er mogleg med omsyn til terreng.

Lesarrettleiing: For riks- og fylkesveg gjeld krava i vegnormalar gjeve av Vegdirektoratet. Kravet kan fråvikast ved søknad om fråvik.

4.3 Sykkelnett

Sykkelnett vert definert i kommunen sin sykkelstrategi. Det er tillate med følgjande løysingar: Eigen sykkelveg, eige sykkelfelt, kombinert gang- og sykkelveg, blanda trafikk, m.m. Løysing skal avklarast i reguleringsplan. Separat system skal prioriterast der det er mogeleg.

Sykkelveg skal ha fast og jamt dekke med god friksjon. Offentleg sykkelveg skal ha min. bredde på 2,5 meter (for å sikre drift). Kommunal vegnormal og Vegnormal N100 skal leggast til grunn for dimensjonering.

5. Rekkefølgjekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

5.1 Generelle rekkefølgjekrav

Utbygging kan ikkje skje før teknisk infrastruktur, inkl. trafikksikringstiltak, samfunnsservice og grønstruktur er tilstrekkeleg etablert, eller sikra gjennomført.

Kommunen sine prioriteringar går fram av:
- Kommunedelplan for trafikksikring
- Kommunedelplan for vatn og avløp
- Hovudplan for veg
- Økonomiplan
- Handlingsprogrammet for byvektsområdet

Felles leike- og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd, eller sikra ferdig opparbeidd, før tilhøyrande bustader kan takast i bruk. Føresegn gjeld i regulert område.

Retningsline: Med samfunnsservice vert meint: Skule, barnehagar mv. Mellombels bruksløyve vert normalt berre gjeve dersom årstida tilseier at såing og planting ikkje kan gjennomførast.

Både i regulert og i uregulert område skal kommunal infrastruktur for vatn og avløp vere overtatt av kommunen før det kan takast i bruk. Dersom det ikkje let seg gjera, kan kommunen inngå særskild avtale for overtaking av anlegget før bruksløyve vert gitt.

Krav kan vere oppfylt ved inngått utbyggingsavtale, som sikrar gjennomføring av kravet.

Retningsline: Krav om ferdigattest – gjeld som vanleg.

I kva grad ein skal nytte rekkefølgjekrav ved regulering skal avgjerast konkret i reguleringsplanarbeidet. Rekkefølgjekrav skal sikre at felles infrastruktur vert ferdigstilt i ønska rekkefølge, og med rett kvalitet.

5.2 Rekkefølgjekrav knytt til einskilde område

I Lysefjorden, Åsen, og Lyseparken gjeld følgande krav: Ny E39, ny veg Åsen - Søvik, og kommunale hovudanlegg for VA fram til Ohara og Os VBA skal vere ferdigstilt/sikra ferdigstilt før det kan setjast i gang nye tiltak i nye utbyggingsområde i lokalsenteret Lysefjorden.

Før tiltak i omsynssona for Oselvvassdraget kan ta til skal sikringstiltak mot avrenning til Oselvvassdraget vere gjennomført (jf. pbl. § 11-8 bokstav c, og naturmangfaldslova).

Før fortetting i bustadområde langs Mobergsbakken kan tillatast skal Mobergsbakken vere utbetra ned til Osøyro for å sikre gåande og syklande.

Krysset mellom E39 og Langedalen skal vere opparbeidd før nye tiltak vert tillate vest for krysset. Før offentleg areal eller privat tenesteyting på Søfteland (ved Langedalen) kan få igangsetjingsløyve må gang- og sykkeltilbod langs kommunal veg Langedalen, frå E39 og fram til planområdet vere etablert.

Krysset ved fylkesveg 5150 skal vere utbetra før det kan tillatast meir utbygging på Lepsøyneset.

Trafikksikkert kryss (Haugland) til E39 skal vere opparbeidd før nye tiltak kan tillatast på arealet ASn7.

Ved regulering av IFSn3 og K4 skal ein i denne sona for byggegrense mot veg regulere for infrastruktur for gang- og sykkelveg, for å sikre koplinga mellom Halhjemsmarka og senterområdet på Søre Neset.
Løysing skal vere sikra gjennomført seinast ved igangsetjingsløyve for tiltak på hhv. IFSn3 og K4. Det skal setjast krav til opparbeiding av gang- og sykkelveg før bygg på areala kan takast i bruk.

6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav om universell utforming, leike-, ute- og opphaldsplassar, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplassar etter § 28-7 og utnytting av bustadmassen etter § 31-6.(§ 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrenser

6.1.1 Byggegrense mot nettstasjon
Det gjeld ei generell byggegrense på fem meter rundt nettstasjonar. Grensa er ikkje påført i kartet.

6.1.2 Byggegrense mot sjø
Mot sjø gjeld byggegrense som vist i kart.

Byggegrense er likevel ikkje vist for naustområde og fritidsbustad. Byggegrense skal settast i detaljregulering. Plassering av tiltak skal ta omsyn til terreng og ferdsel. Naust skal trekkast inn på land der dette er mogeleg.

I næringsareal er kai mv. unntatt frå byggegrensa mot sjø, og kan førast opp i formålsgrense der dette er nødvendig med omsyn til verksemda.

LNF har byggegrense 100 meter, som i lova. Denne grensa er ikkje påført i kartet. Det er likevel gjort unntak frå desse grensene for:

a) Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk, eller allmenne friluftsinteresser.
b) Nødvendige driftsbygg og mindre anlegg for landbruk, og fiske innanfor grensa på gardsbruk i ordinær bruk. Det er en føresetnad at byggverk, med unntak av kai, vert plassert i tilknyting til eksisterande tun. Plassering skal ta omsyn til allmenne interesser, vassdrag og naturmangfald. Der tiltaket kan plasserast utanfor forbodssona skal ikkje unntaket nyttast. Anlegg skal ikkje vere større enn nødvendig.

I senterformål kan byggegrensa bli justert i neste plannivå. Justering kan vere aktuell for plassering av anlegg og konstruksjonar som fremmar folkehelse, og tilgjenge til sjø.

6.1.3 Byggegrense mot vassdrag
Byggegrense mot Oselvvassdraget er vist i kartet. Byggegrensa kan justerast i areal avsett til

byggjeføremål ved detaljregulering dersom kunnskapsgrunnlaget og planforslag med avbøtande tiltak gir grunnlag for dette.

Etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget gjeld også ei tiltaksgrense på 20 meter for særskilde område. Denne er ikkje teikna inn i kartet.

Det er gjort unntak frå denne grensa for:

- Naturvenleg tilrettelegging for å ivareta landbruk, eller allmenne friluftsinteresser.
- Nødvendige driftsbygg, mindre anlegg for landbruk, og fiske på gardsbruk i ordinær drift. Det er ein føresetnad at bygning/anlegg vert plassert i tilknyting til eksisterande tun, og at plassering tek omsyn til allmenne interesser, vassdrag, og naturmangfald. Der tiltaket kan plasserast utanfor forbodssona kan ikkje unntaket nyttast.

Det er ein føresetnad for bruk av unntaket at naudsynte tiltak etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget kan varetakast gjennom byggesaka.

Lesarrettleiing: Tiltaksgrense er ei grense for tiltak i utvida forstand. I tillegg til tiltak etter plan- og bygningslova §1-6, vert også fjerning av vegetasjon, graving og tilføring av masse omfatta, til dømes spreiing av kunst- eller naturgjødsel i jordbruket. Formålet er å sikre vassdraget mot uønskt avrenning. Tiltak i landbruket må avklarast med landbrukskontoret.

Lesarrettleiing: Vassressurslova § 11 gjeld på sjølvstendig grunnlag. For alle vassdrag gjeld difor ei forbodssone på 10 meter for alle inngrep i kantvegetasjon etter dette regelverket. Statsforvaltaren er mynde i slike saker.

6.1.4 Byggegrense mot veg

Lesarrettleiing: Byggegrense mot veg er ikkje vist i kommuneplanen. Byggegrensa gjeld etter reglane i veglova. Innanfor byggegrensa mot veg er det ikkje påreknеleg at ein vil kunne plassere bygningar ved regulering, eller dispensasjon.

6.2 Buffersone mot landbruk

Mot landbruksareal gjeld ei buffersone på 20 meter. Med landbruksareal meinast her fulldyrka jord, overflatedyrka jord, og innmarksbeite. Buffersona skal ligge på byggeformålet og ikkje på LNF. Veg kan etablerast i buffersona. Av omsyn til folkehelse, skal ikkje leikeareal og uteopphaldsareal leggast til buffersona. Buffersona skal vere eit vegetasjonsbelte.

For eksisterande frådelte bustadtomter, som ikkje kan byggast ut dersom buffersona vert halde, kan kommunen gjere unntak. Avgjerda er prinsipiell, og skal handsamast politisk.

6.3 Leike- og møteplassar

I bustadområde og i senterområde skal det leggast stor vekt på gode fellesareal for møte mellom menneske i alle aldrar og funksjonsgrad (sosiale soner).

Sosiale soner og leikeareal skal vere store nok, og eigna for leik og opphald heile året. Dei skal kunne nyttast av ulike aldersgrupper og sikre samhandling mellom barn, unge og vaksne, og vere sikra mot støy, forureining, trafikkfare, og annan helsefare. Areal med støynivå over 55 dB (A), areal sett av til køyreveg, parkering, eller fareområde skal ikkje reknast som leikeareal. Sosiale soner og leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

Størrelsar på leikeareal skal følgje opp krav i rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal.

Dersom ein tar i bruk areal som er avsett til, i bruk som eller egna til leik, skal det skaffast fullverdig erstatning.

Leikeplassar og sosiale soner skal vere sentralt plassert i forhold til flest mogleg bustader, og i størst mogleg grad plasserast i samanheng med tilstøytane friområde/grønstruktur/strandsone, og stiar/gangsamband.

Naturområde kan vere supplement til leikeareal og delvis erstatte krav til opparbeiding av leikeareal. I så fall skal stadeigen vegetasjon, slik som klatretre, behaldast.

Treningsapparat og benkar kan plasserast på leikeplass, og i sosiale soner.

Leik for alle:
På ein leikeplass vil det alltid vere slik at fysiske utfordringar er ein del av god leik for mange, men ikkje alle. Del av leikeareal skal difor ikkje vere brattare enn 1:10, ha rullbart dekke, og vere tilgjengeleg for personar med nedsett funksjonsevne. Dette arealet skal utformast slik at alle kan delta på like premissar.

Lesarrettleiing: Kommunen har eigen rettleiar for leikeareal.

6.4 Tilgjenge

Sentrale gangstiar skal ha lys og rullbart dekke. Bruk av lys må vektast mot omsyn til lysforureining. I den grad ein kan få til løysingar for ledeliner bør det også prioriterast. Der det er naudsynt bør rekkverk nyttast for å fremje tilgjenge.

Tilgjenge på leikeareal og møteplassar er omtalt under leik og møteplassar.

6.5 Parkering

Krav til parkeringsdekning følgjer av Tabell 2. Parkeringskrav vert avrunda oppover til nærmaste heile plass.

Tabell 2: Krav til parkering

Formål/verksemd	**Grunnlag for utrekning**	**Bil (min.-max.)**	**Sykkel (min.)**
Bustad utanfor fortettingssone og andre byggeområde	Bueining	2 – 3	1
Hybel / bueining < 65 m2 utanfor fortettingssone og andre byggeområde	Bueining	0,5	1
Fortettingssone F	Bueining	1	1
(F) Hybel/ Bueining < 65 m^2 BRA	Bueining	0,5	1
Sentrumsformål	Bueining	0,5 – 0,9	1

Fritidsbustad	Bueining	1 – 1,5	1
Omsorgsbustad	Bueining	1	1
Barnehage	Barn	0,3	0,2
Skule (grunnskule og vidaregåande skule)	Årsverk	0,6 – 1	5
Forsamlingslokale (kino/teater, kyrkje)	Sitjeplass	0,3 – 1	0,2
Forretning, handel, kjøpesenter	100 m² BRA	2	0,2
Kontor	100 m^2 BRA	1 – 2	0,2
Industri, verkstad	100 m^2 BRA	1 – 2	0,2
Lager	100 m^2 BRA	0,4	0,2
Restaurant, kafeteria	100 m² BRA	0,4	0,2
Bensinstasjon	Årsverk	1 – 2	0,2
Mosjonslokale	100 m² BRA	0,5 – 1	0,2
Idrettsanlegg	Tilskodar/tilsett	0,2	0,1
Hotell, overnatting	Gjesterom	0,6 – 1	0,2
Sjukehus, sjukeheim	Seng	0,5	0,1
Småbåtanlegg	Båtplassar	0,5	0,2
Naust med eige gnr./bnr.	Eining	0,2	1

Parkeringsplassar skal opparbeidast slik at det er plass til å snu på eigen grunn (parkerings-/køyreareal), og ikkje på felles og offentleg køyreareal.

For alle arbeids- og publikumsbygg skal 50 % av sykkelparkeringa vere under tak.

Krav til minste størrelse for parkering følgjer av kommunal vegnorm.

100 % av alle felles parkeringsanlegg og offentlege parkeringsplassar skal vere tilrettelagt for lading av elbilar. Det er likevel eit krav at minimum 10 % av slik parkering skal vere opparbeidd med ladepunkt.

Retningsline: Parkeringsplass er tilrettelagt for lading dersom det er lagt til rette for ettermontering (trekkerør og kapasitet på straumnettet)

Parkering i samband med turområde skal ha minst 1 HC-parkering.

Frikjøpsordning
I sentrumssone S1 for Osøyro er det mogeleg med frikjøp frå krav til parkering.
Kommunestyret vedtek pris for frikjøp i prisregulativ som vert vedtatt årleg.

7. Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, samt mellombelse og flyttbare konstruksjonar og anlegg (§ 11-9 nr. 6)

7.1 Naturmangfald

Der det er nødvendig å gjennomføre avbøtande tiltak av omsyn til prioriterte artar og naturverdiar, skal desse sikrast gjennom føresegner om miljøoppfølging og overvakingsprogram i reguleringsplan.

Forvaltningsplan for Oselvvassdraget skal leggast til grunn for alle regulerings- og byggetiltak langs vassdraget.

Ved regulering nær Oselvvassdraget skal behovet for avbøtande tiltak i anleggsperioden, og tiltak mot avrenning, dokumenterast i planarbeidet.

7.2 Renovasjon

Det skal vere tilstrekkeleg og eigna areal for renovasjonsteknisk løysing, inklusive trafikksikker tilkomst-, oppstillings- og manøvreringsareal. jf. pbl.. §11-9, nr. 5. Slikt areal skal ikkje kome i konflikt med leikeareal. Renovasjonstekniske løysingar for bustadområde skal legge BIR sin renovasjonstekniske rettleiar til grunn.

I senterstruktur skal ein planlegge for heilskaplege og felles løysingar.

7.3 Støy

«Overordna støyanalyse Os kommune» skal leggast til grunn ved vurdering av alle nye tiltak. Kartlegginga følgjer systemet i T-1442, og grenseverdiar og kvalitetskriterier i T-1442 skal leggast til grunn ved planlegging og prosjektering i gul og raud sone.

Det er ikkje tillate med støyfølsam utbygging i raud sone.

Ved søknad om ny støyfølsam utbygging, støyande anlegg eller verksemd, skal støy utgreiast i samsvar med råd i T-1442.

7.4 Kraftstasjonar/trafo/leidningsnett

I sentersoner skal elektriske leidningar leggast i bakken.

Langs leidningar med spenning 22 kWh, gjeld ei byggegrense på 15 meter. Denne grensa er ikkje vist i kartet, men skal leggast inn ved regulering.

Alle reguleringsplanar skal avsette tilstrekkeleg og eigna areal til nødvendig energiforsyning, som trafostasjon og andre energikjelder. jf. pbl. §11-9, nr. 5. Planinitiativ skal også

dokumentere nødvendig kapasitet i nettet, ev. behov for nettutbygging.

7.5 Estetikk

Utforming og løysingsval skal sikre god folkehelse og gode kvalitetar for folk i alle livsfasar.

Kommunenen har utarbeidd ein rettleiar som gir uttrykk for kva kommunen legg i god estetikk. Denne følgjer som vedlegg til planen.

7.6 Kulturmiljø og landskap (§ 11-9 nr. 7)

Registrerte, automatisk freda kulturminne er avmerka i plankartet med omsynssone H730.
Dette gjeld kulturminne som er bandlagt etter kulturminnelova.

Nye bygg og anlegg skal plasserast og formast med omsyn til landskapet, terreng, og eksisterande bygningar. Ved vurdering av søknad om nydyrking, utfylling, og bakkeplanering skal det takast omsyn til landskapskvalitetane i området.

Nye tiltak må heller ikkje skjemme verneverdige kulturmiljø, eller kulturmiljø med høg verdi.

Er ikkje anna fastsett i plan skal bygningar som har kulturhistorisk verdi bevarast. Bevaring kan skje ved vern gjennom ny bruk. Lokal kulturminnemynde kan gjere unntak frå regelen i første setning i konkrete saker som gjeld bygg med lokal verdi.

Verneverdige enkeltbygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som bruksressursar, og setjast i stand.

Retningsline: Det er Vestland fylkeskommune som er rett mynde til å avgjere kva som er eigna avstand til eit freda kulturminne i høve til tiltak.

Lesarrettleiing: Dersom ein finn kulturminne under gravearbeid, gjeld reglane i kulturminnelova § 8. Arbeidet skal stansast, og kulturminnemynde varslast.

Lesarrettleiing: Tiltak i omsynssone H_730 skal leggjast fram for regional kulturminnemynde, og krev løyve etter kulturminnelova §§ 3 og 8.

Lesarrettleiing: Vestland fylkeskommune avgjer kva som kan godkjennast av tiltak både med omsyn til avstand og utsyn frå dei automatisk freda kulturminna, id. 55240, id. 60559 og id. 55242, ved Bjørnafjorden Gjestetun. I samråd med Bjørnafjorden kommune og Vestland fylkeskommune må ein finne ei god løysing som varetek viktige kulturminne frå nyare tid, og det samla kulturmiljøet under eitt.

8. Forhold som skal avklarast og belysast i vidare reguleringsarbeid; føresegner om miljøoppfølging og -overvaking (§ 11-9 nr. 8)

8.1 Samfunnstryggleik/beredskap

Flaum
Nye bygg og anlegg skal utformast slik at dei ikkje tek skade av stormflo, bølgjepåverknad og flaumfare.

Langs bekk/elv gjeld likevel krav om fagkyndig utgreiing av flaumfare i eit belte på 20 meter frå bekk/elv.

Sjå nærmare under Punkt 11.1, omsynssone H320_1 og H320_2.

Retningsline:
Overkant av golv i nye bygg for varig opphald skal ikkje planleggast under kote 2,5 moh. Retningslina viser til byggteknisk forskrift.

Ras
Tiltak som ligg i område med potensiell rasfare t.d. naturrisiko, medrekna fare for steinsprang og/eller rasfare, som vist i kartlag som omsynssone H310, skal ha gjennomført og dokumentert risikokartlegging. Marin grense er vist i eige temakart.

Alle nye tiltak/byggverk i skråning tilsvarande 30 grader eller meir, skal vurderast med omsyn til rasfare.

Omsynssoner i plankart for ras byggjer på aktsemdskart for steinsprang, snøskred, jord- og flaumskred, og skal leggjast til grunn for handsaming av tiltak. Ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20 -1, bokstav a, b, d, g, j, k, l og m og 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei fagkyndig vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatte både potensielt utløysingsområde og utløpsområde. Dersom det vert avdekka risiko, må tilstrekkeleg tryggleik mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak.

Ved søknad om tiltak, og dispensasjonar i LNF-område, må ras- og skredfare vurderast.

Under marin grense skal fare for områdeskred vurderast i alle plan- og byggesaker. Alle nye tiltak som ligg under marin grense skal vurderast med omsyn til grunnforhold og stabilitet. I område der leire er påvist vert det stilt krav om sakkyndig geoteknisk undersøking før eventuell bygging kan skje.

Lesarrettleiing:
Sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1, 2. ledd og § 7-2, § 7-3 eller etterfølgjande revisjonar, skal leggjast til grunn for dokumentasjon av flaum- og skredsikkerheit. NVE har rettleiarar som skal nyttast, sjå kapitel 11.1. For areal under marin grense skal NVE rettleiar 1/2019 Sikkerheit mot kvikkleireskred nyttast.

9. Senterstruktur

Kommunen har definert følgjande senter:

(1) Osøyro (O) – regionssenter og kommunesenter
(2) Lysefjorden (L) – lokalsenter med regional næringspark «Lyseparken»
(3) Søfteland (S) – nærsenter
(4) Nore Neset (N) – nærsenter
(5) Søre Neset (Sn) – nærsenter
(6) Søre Øyane (Sø) – nærsenter

Senterstrukturen er delt inn i ulike sonar:
Alle sentera består av område avsett til sentrumsformål (sentrumsområde) og omland som er definert som fortettingssone.
I kartet vert denne inndelinga markert med:

Sentrumsformål - gangbar kjerne
Fortettingssone – gang- eller sykkelavstand til sentrum eller kollektivaksar

Senternivå	**Innhald**	**Os i Bjørnafjorden kommune**
Regionsenter/ kommunesenter	Funksjonar, handel og tenester for heile kommunen og kommunane rundt. Hovudtyngda av kommunal forvaltning og besøksintensive tenestetilbod	Osøyro
Lokalsenter	Funksjonar, handel og tenester for eit større senteromland. Desentraliserte kommunale tenester	Lysefjorden
Nærsenter	Funksjonar og tilbod til nærområdet. Forretning avgrensa til daglegvarehandel	Søfteland Nore Neset Søre Neset Søre Øyane

Utvikling av senterområder skal følgje følgjande:

- I planperioden skal hovudvekt av utvikling skje i kommunesenter. Utvikling elles skal stette opp under nærsentra.
- Utanfor fortettingssonene skal det ikkje skje vesentleg bustadutbygging i planperioden.
- Utnyttingsgraden må tilpassast senterhierarkiet slik at høg utnytting skal vere hovudregel i kommunesenteret. Utnyttingsgrad i dei andre senterområda må tilpassast kollektivtilbod og G/S- tilbod.

Retningsline:
I senterstrukturen skal ein legge opp til varierte bustadtilbod og løysingar som fremmar sosial berekraft. Ved bustadbygging skal det leggast vekt på gode kvalitetar for menneske i alle livsfasar, og framtidsretta løysingar for mobilitet, både internt i senteret og til viktige kollektivpunkt.

Utvikling skal skje innanfrå og ut. Nødvendige rekkefølgjekrav må sikrast i detaljreguleringsplan. Ved trinnvis utvikling av byggeområder skal utvikling som

hovudregel starte tettast på eksisterande kollektivaksar. Transformasjon og fortetting skal prioriterast der dette er mogleg, før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Alle senterområde skal ha ein god struktur der det er lett å orientere seg, og å ferdast i gater, og rundt eller mellom bygningar. Utnyttingsgraden må tilpassast dei lokale tilhøva og nivå i senterstrukturen. Fortetting i sentera må alltid balanserast opp mot behovet for sol, lys, grønstruktur, parkar og leikeplassar som trivselsskapande og helsefremjande element. Grønstruktur og blå/grøn struktur bør ha ein trippelfunksjon i forhold til estetikk, klimamessig og som ein plass for rekreasjon og aktiv bruk. Uformelle snarvegar skal innarbeidast i alle prosjekt.

Uterom og møteplassar må utformast slik at dei blir inkluderande, og retta mot alle.

Barn i skulealder er avhengig av at tilbod finst i nærmiljøet. Areal for fysisk aktivitet for ungdom kan liggje lenger frå bustaden enn areal for dei yngste, men areala bør vere store nok for ballspel m.m. Det er eit mål at leikeområde i ulike prosjekt utfyller kvarandre slik at senteret kan få ulike areal som kan utfylle kvarandre. Ved regulering og utvikling av områda skal det etablerast eit nettverk av grøne gangliner i og gjennom sentrumsområdet slik at det blir meir attraktivt å bevege seg til fots, eller på sykkel. Dette er viktig for å bidra til styrka folkehelse. Kommunen har utarbeidd ein leikeplassrettleiar, denne skal nyttast saman med rikspolitiske retningsliner for barn og planlegging.

I senterområda skal ein leggje til rette for berekraftig energiforsyning og handtering av vatn, avløp og avfall.

Offentleg tilgang til, og bruk av, vatn, elv og sjø skal ha forrang framfor private føremål i alle prosjekt.

Sjå elles føresegn for arealføremål “sentrumsføremål” under Punkt 10.1.

10. Føresegner til arealformål

10.1 Sentrumsføremål

10.1.1 Osøyro
Sentrumsføremålet definerer sentrum.

I Indre sentrum (S1) er det høve til å etablere kjøpesenter, forretning, kontor, hotell, bevertning, offentleg/privat tenesteyting, park, grønstruktur og bustad. Området vert detaljert i områdeplan for Osøyro.
Ved utvikling skal Punkt 9 leggast til grunn.

I Ytre sentrum (S2) er det høve til å etablere bustad, offentleg privat tenesteyting, kaféar, park, grønstruktur og felles leik, og møteplassar.

I område for sentrumsformål ved Tøsdalskiftet (S3) er det tillat med kafé og restaurant, tenesteyting, bustad, park og forretning i form av daglegvare og handel for utvalsvare avgrensa til: 3.000 m2 detaljhandel.

10.1.2 Lokalsenter Lysefjorden
I sentrumsformålet er det høve til å etablere forretning og offentleg/privat tenesteyting, kafé eller tilsvarande møteplass, bevertning, grønstruktur/park og bustad i sentrumsformål. Elles gjeld Punkt 9 ved utvikling i Lysefjorden.

Moglegheitsstudie for Lysefjorden skal vurderast ved regulering av området.

Nærsentera
I sentrumsformål i nærsentera i kommunen er det høve til å etablera tenesteyting, kafé eller tilsvarande møteplass, torg, grønstruktur/park, bustad og forretning avgrensa til daglegvare.
Elles gjeld Punkt 9 ved utvikling i nærsentera.

10.2 Næringsformål

Formålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering, og anna fellesareal.

Formålet omfattar industri-, handverks- og lagerverksemd med tilhøyrande kontor, hotell/overnatting/bevertning, bensinstasjon/vegserviceanlegg, forskingssenter/ messehall, og konferansesenter.

Nye hotell, bevertning, messehallar eller konferansesenter kan berre lokaliserast på næringsareal i senterstruktur eller areal langs kollektivakse med gangavstand på maksimum 5 minuttar.
Utanfor senterstruktur er det ikkje tillate med hotell, bevertning, messehallar eller konferansesenter, med mindre anna er bestemt i unntak.

Tiltak skal plasserast og utformast slik at dei ikkje vil vere til vesentleg ulempe for busetnad som ligg i nærleiken eller allmenne interesser med omsyn til støy, ureining, trafikk eller andre negative konsekvensar for miljø og naboar.

Det skal etablerast buffersoner, fortrinnsvis som vegetasjon, som skjermar nærliggande omgjevnad. Buffersoner skal ligge innanfor areal som er sett av til byggjeformål. Vegetasjonsbeltet skal også fungere som korridor for pollinerande insekt.

Det må takast omsyn til kapasitet til sprinkling ved etablering av næringsverksemd. Tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatn må vere etablert før næringsområda kan takast i bruk.

Marin og maritim verksemd skal ha fortrinnsrett til sjønære næringsareal.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for Ådnadalen skal omsynet til vasskvalitet i Døsjaelva takast særleg omsyn til. Ved regulering skal det stillast krav om miljøoppfølgingsplan og overvakingsprogram og nødvendige tiltak for betring av vasskvaliteten og habitatet for elvemusling skal være sikra i detaljplan. Utvikling av området skal gi ein betra situasjon for habitatet enn situasjon i dag. Det er eit mål at bestanden skal bli levedyktig.

Ved regulering av nye næringsområdet i Lysefjorden skal ein vurdere om verksemda kan passe for Lyseparken før ein opnar opp for utvikling av andre uregulerte område.

10.3 Kombinerte formål Bygg og anlegg

Områda for kombinert formål skal brukast som vist i tabell 3.

Tabell 3: Område for kombinert føremål:

Område	**Underformål**	**Senter**
Nedre Askvik (K1)	Bustad/tenesteyting	Nore Neset
Lyssand (K2)	Bustad/kontor/næringsbygningar i kombinasjon, og ikkje kvar for seg.	Osøyro

Lysefjorden (K3)	Som i gjeldande reguleringsplan for Lyseparken, planID. 20141600.	Lysefjorden
Bjørnavegen (K4)	Bustad/næring	Søre Neset
Irgens-Hagevik (K5)	Bustad/næring	Nore Neset
Grindevoll (Hagavik hjemmebakeri) (K6)	Forretning/næring/bustad	Nore Neset
Buena kai (K7)	Forretning/kafé/bustad	Lysefjorden
Åsamyrane (K8)	Forretning, næring og kontor	Lysefjorden
Lyseparken/e39 (K9)	Rasteplass, parkering, bensinstasjon/vegserviceanlegg, kommunalteknisk anlegg, og areal tilrettelagt for landing av helikopter	Lysefjorden
Kolskogen (K 10)	Forretning/næring Krav om felles planlegging. Arealet er framtidig transformasjonsområde.	
Ådnadalen (K11)	Anna føremål: Forsvaret og massedeponi, masseuttak. Arealet kan nyttast til massedeponi for reine massar og masseuttak. Formålet massedeponi og masseuttak er mellombelse formål. Ved ferdig masseuttak skal formålet vere «forsvaret» i samsvar med området som er bandlagt. Arealet har plankrav. Lesarrettleiing: Bruk forutsett avtale med Forsvaret. Kommunen kan ikkje gjere unntak frå denne føresetnaden.	

Retningslinje: Buena og Hagavik er avgrensa til etablert arealbruk, og legg til rette for ein vidareføring av denne.

10.4 Forretning

Formålet omfattar: Daglegvare og plasskrevjande varer.

Forretningar skal ha inngang frå gatenivå.

Ved etablering av anna forretning enn daglegvare utanfor Osøyro (S1) er det krav om detaljreguleringsplan. Det skal gjerast ei konkret vurdering av lokalisering i forhold til Osøyro i kvar sak. Det er krav om detaljregulering og handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m2.
Det er ikkje tillate å etablere ny detaljhandel utanfor Osøyro sentrum, lokalsentera og nærsentera.
Unntak gjeld for:

- Detaljhandel i samsvar med rammer i gjeldande reguleringsplanar
- Nærbutikkar med daglegvare som har samla BRA på inntil 1 500 m2 (inkludert lagerareal) kan etablerast i trafikksikker gang/sykkelavstand frå bustadområde

Formålet er nytta på følgjande område:

Nr.	Krins	Område
1	Osøyro	Industrivegen avgrensa til daglegvare
2	Osøyro	Elvebakken avgrensa til daglegvare i samsvar med detaljplan med planID. 20030300.
3	Osøyro	Moberg (Kiwi) avgrensa til daglegvare i samsvar med detaljplan med planID. 19830421
4	Osøyro	Moberg (framtidig – Rema 1000) avgrensa til daglegvare i samsvar med detaljplan med planID. 20180300
5	Nore Neset	Kloppamyra avgrensa til daglegvare i samsvar med detaljplan med planID. 20060301

10.5 Kjøpesenter

Formålet er nytta på Flåten. Arealet inngår i gjeldande reguleringsplan.

10.6 Bustad

Formålet omfattar frittliggjande småhus, konsentrert småhus og blokk med tilhøyrande teknisk anlegg, møteplassar, leikeareal, gangstiar, anlegg for mikromobilitet, og parkering.

Konsentrert småhus (tomannsbustad, rekkehus og fleirmannsbustad) og blokker kan ikkje etablerast utanfor senterstruktur.

Bustad i senterstruktur skal sikre eit balansert bustadtilbod og bygge på prinsippet om bustad for alle. Nye tiltak skal bygge opp under dette målet.

I bustadområde skal det etablerast felles strukturar for mobilitet som sikrar kopling mellom bustadareal, sentrumsformål og kollektivaksar.

Lesarrettleiing: Der ein i eldre planar nyttar bustad er det meint småhus. Utanfor senterstruktur er småhus avgrensa til einebustader, med ei ekstra bueining på inntil 60 m2.

10.7 Idrett

Formålet vert nytta på areal avsett til idrettsføremål og gjeld følgjande areal:

I1 – Kuventræ er avsett til sentralidrettsanlegg.

I2 – Halhjem er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I3 – Nore Neset er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I4 – Lysefjorden er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg

I5- Søfteland (ny) er avsett til idrettshall og nærmiljøanlegg.

I6 - Søfteland (eks) er avsett til nærmiljøanlegg

I7 - Hegglandsdalen er avsett til nærmiljøanlegg

10.8 Offentleg eller privat tenesteyting:

Formålet er avsett til skule, barnehage, og andre offentlege tenesteområde som ligg til kommunen si verksemd.

Nye område for offentleg eller privat tenesteyting i planen skal sikre areal for kommunal verksemd i fortettingsområde, og gi rom for utvikling rundt eksisterande skular og offentlege område.

10.9 Gravplass og urnelund

Formålet gjeld areal til kyrkje, kapell, gravplass og urnelund.

10.10 Andre typar bygningar og anlegg – Naust

Føremålet gjeld byggjeområde sett av til naust. Det kan byggjast naust med tilhøyrande veg, parkering og båtoppdrag, og område for båtopplag/vinterlagring på land, felles anlegg i form av slipp, kai eller liknande, jf. pbl. § 11-7. nr. 1.

Lesarrettleiing: plankrav og unntak følgjer av punkt 2.2. og 2.3. Enkelttiltak i bygde naustområde kan tillatast utan plankrav, dersom tiltaket ikkje er i strid med retningslinene i desse føresegnene, og verdiane i funksjonell strandsone er tatt vare på.

Utbygging av naustområde skal ta omsyn til friluftsinteressene og landskapet. Der det er mogeleg skal ein nytte byggemetoder som ikkje gir varige inngrep i naturen, men som er reversible.

Eksisterande badeplassar og stiar/tilkomstvegar til sjøen skal ikkje byggjast ned. Det skal setjast av areal som sikrar passasje for allmenta i naustområda. Ved utvikling av nye naustområde skal det takast omsyn til ev. allmenning slik at friområde og badeplassar vert sikra.

Vilkår knytt til ett naust i Skitnevågen (gbnr. 29/1):

- Skal byggast på pæler, med minst mogleg inngrep
- Forbod mot mudring i front av naustet

Lesarrettleiing: Funksjonell strandsonekartlegging skal leggjast til grunn ved vurderinga.

Der ikkje anna følgjer av reguleringsplan gjeld følgjande krav i naustområda:
Naust kan byggast i éin etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m². Maks mønehøgde er 5 meter.

Naust skal ha tradisjonell utforming når det gjeld materialbruk, farge og form, med takvinkel på mellom 45-50 grader.

Dagslysflate for vindauge skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA).

Det må i størst mogeleg grad leggjast til rette for fellesløysingar som kjem allmenta til gode.

Det er lov med naustrekkjer på inntil 4 samanhengande naust. Det skal vera fri ferdsel mellom og føre nausta/naustrekkjene, og minimum to meter passasje mellom nausta/naustrekkjene for å sikre ferdsel for allmenta.

Det er tilstrekkeleg med gangtilkomst til naust, men nye naust skal ha trafikksikker parkering. Parkering skal vere i gangavstand.

I ubygde naustområde skal ein ha særleg fokus på fellesløysingar ved regulering.

10.11 Fritidsbustad

Formålet gjeld byggjeområde for fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, grønstruktur og kolonihagar jf. pbl. § 11-7 nr. 1.

Lesarrettleiing: plankrav og unntak følgjer av punkt 2.2. og 2.3.

For frittliggande fritidsbustader er BRA avgrensa til volum på eksisterande fritidsbustader i området, men ikkje større enn 150 m2.

Byggehøgder skal tilpassast terreng slik at silhuettverknad unngåast. Ut over dette skal mønehøgder avgrensast til 6,5 meter og gesimshøgder til 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøgde ikkje overstige 4,0 meter.

Bygg eksponert mot sjøen skal gjevast dempa og harmonisk material- og fargebruk.

Ved regulering skal det fastsettast maksimal fasadelengde mot sjøen.

Uteplass, platting, terrasse, veranda, samt trapper kan tillatast såframt det er tilknytt bygga, samla areal ikkje overskrid 40 m2, og det tilpassast terrenget slik at skjemmande fylling og visuelt dominerande understøtting unngåast.

Det skal leggast avgjerande vekt på landskapstilpassing, og på å bevare terrenget mest mogleg urørt. Det tillatast ikkje tiltak som strir mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne omsyn, terrenginngrep som i vesentleg grad endrar den stadeigne fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av det biologiske mangfaldet i området.

Tiltaket skal ikkje være til hinder for allmenta si bruk og/eller ferdsel.

Erstatningsbygg etter brann eller naturskade kan tillatast med dei endringar som vert utløyst for å oppfylle nye tekniske krav. Erstatningsbygg- og/eller tilbygg i 100-metersbeltet langs sjø skal ikkje plasserast nærmare sjø enn tidlegare/eksisterande bygg.

Utviding av eksisterande fritidsbustadar skal fortrinnsvis skje i retning bort frå sjøen. Ved utviding av bustaddelen på fritidseigedommen skal bygningsmassen fortrinnsvis søkast samla i éin bygningskropp, og utvidinga skal fortrinnsvis skje i retning bort frå sjøen. Ved vurdering av eit tiltak si plassering skal det leggast vekt på om tiltaket underordnar seg topografi, landskap og eksisterande bygningsmiljø, og ikkje hindrar allmenn ferdsel.

Det er ikkje tillate med inngjerding av eigedom med fritidsbustad, med mindre gjerde vert satt opp grunna beitedyr. Slike tiltak skal avklarast med kommunen.

10.12 Samferdsel og infrastruktur

Formålet omfattar hovudinfrastruktur til køyreveg, fortau, torg, gatetun, gang-/sykkelveg, gangveg, gangareal, gågate, sykkelanlegg og teknisk anlegg, pendlarparkering/ fellesparkering, jf. pbl. § 11-7, nr. 2.

Krav til sikt og utforming av avkøyrsler skal oppfyllast i samsvar med Statens vegvesen sine vegnormalar og rettleiar for etablering av nye avkøyrsler, samt kommunal vegnorm.

10.13 Blå - grøne strukturar

Grønstruktur mellom byggjeområda bør vere samanhengande og vere knytt opp mot lokale tur- og friluftsområde. Naturbaserte flaumløysingar kan etablerast i formålet. I området er det tillate med tiltak som skal sikre og vidareutvikle grønstrukturen.
Dette gjeld mellom anna tiltak som legg til rette for ferdsel, bading og anna opphald i friluftssamanheng som t.d. gapahuk, naust til allmenn bruk og fortøyings-innretning for båt, bord og benkar.

10.14 Naturområde

Naturområde skal vere inngrepsfrie. Naturområde er nytta på areal der ein ønskjer å bevare vegetasjon, og urørt natur. Naturleg skjøtsel kan tillatast etter søknad til kommunen.

10.15 Friområde

I området er det tillate med tiltak som skal sikre og vidareutvikle friområdet.
Dette gjeld mellom anna tiltak som legg til rette for ferdsel, bading og anna opphald i friluftssamanheng som t.d. gapahuk, naust til allmenn bruk og fortøyings-innretning for båt, bord og benkar.

Følgjande vilkår gjeld:

a) Relasjonen til automatiske freda kulturminne må vere avklara
b) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem må ha tilstrekkeleg kapasitet, eventuelt behov for oppgradering skal kunne sikrast ved byggesakshandsaming
c) Nødvendige tiltak etter forvaltningsplan for Oselvvassdraget må kunne varetakast gjennom byggesaka

Retningsline: Punkt b om infrastruktur og transportsystem inneberer mellom anna at forholdet til transportnettet er avklara, t.d. avkøyrsler, kryss, veg mv.

10.16 Forsvaret

I arealet er det tillate å legge til rette for militær verksemd. Forsvaret kan legge restriksjonar på bruk av området i samband med gjennomføring av øvingar.
Det er plankrav på formålet. Etablert sivil ferdsel skal leggast stor vekt på i planlegging.

10.17 Landbruk-, natur- friluftsformål

Formålet omfattar nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden, tilrettelegging for friluftsliv og naturleg skjøtsel, og tilførsel av reine massar i samband med jordforbetring/ bakkeplanering.

Bygningar skal plasserast i samband med eksisterande tun. Driftsbygningar som må plasserast andre stader på eigedomen grunna sitt formål og bruk, skal ikkje plasserast på dyrka mark.

Tilrettelegging for friluftsliv er tillate. Slike tiltak skal heller ikkje plasserast på dyrka mark.

Kulturlandskapet skal takast i vare ved gjennomføring av tiltak.
Det er høve til ekstra bustad knytt til landbruket for jordbrukseiningar.

I samband med jordforbetringstiltak og bakkeplanering gjeld følgjande krav for at det skal reknast som eit tiltak i landbruk:

a) Tiltaket skal vere til vesentleg nytte for landbruket i eit område avsett til LNF
b) Tilførte massar skal vere reine, og tiltakshavar må kunne dokumentere

kvar massane kjem frå, og at det er reine massar.

c) Tiltaket ikkje går over 10 daa/utgjere meir enn 30 000 m3.
d) Tiltakshavar nyttar jordfagleg kompetanse ved planlegging og utføring.
e) Anleggsfasen er avgrensa til 3 år og til ein samla lokalitet for ein einskilde grunneigedom. Tiltak på eigedomen skal vere ferdigstilt før det vert gjeve nytt løyve for tiltak på same eigedom.
f) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem har tilstrekkeleg kapasitet t.d. avkøyrsler, kryss, veg, trygg skuleveg mv, eller eventuelt behov for oppgradering kan sikrast ved byggesakshandsaming.

Retningsline:
Punkt a) føreset stadfesting frå landbrukskontoret på nytteverdien av tiltaket. Landbrukskontoret har oversikt over areal som er konsekvensutgreidd med tanke på større jordforbetringstiltak.
Ferdigstilling er meint som ferdig sluttføring/tilsåing. Slike tiltak kan vere søknadspliktig etter fleire regelverk, slik som pbl., jordforbetringsforskrifta, bakkeplaneringsforskrifta, nydyrkingsforskrifta mv.

10.18 Spreidd bustad

Formålet omfattar spreidd småhus – der det likevel er tillate med ei ekstra bueining på inntil 60 m2. Maks BRA 350 m2.

Følgjande krav gjeld ved utbygging:

a) Nye bygg og anlegg skal innpassast i etablert struktur, og ikkje endrar strukturen sitt vesen.
b) Nye bygg og anlegg skal underordne seg eksisterande bygde omgjevnader når det gjelder byggehøgde og volum.
c) Eksisterande teknisk infrastruktur og transportsystem må ha tilstrekkeleg kapasitet, t.d. avkøyrsler, kryss, veg, trygg skuleveg m.v., eller eventuelt behov for oppgradering må løysast i byggjesaka. Løysing må vere avklart før byggjeløyve kan gjevast.
d) Tiltaket skal ha tilstrekkeleg leike- og fellesareal. Tiltaket skal heller ikkje fjerne eller vesentleg forringe felles leike- eller naturområde.
e) Omsynet til kulturmiljø skal vere belyst og vareteke.
f) Krav til MUA er 200 m2.

Retningsline: Ved vurdering av om tiltaket forringar leikeareal er kunnskap om kva areal som vert nytta av born i leik viktig. Kunnskapsgrunnlaget i barnetråkk er relevant ved vurderinga. Kunnskapsgrunnlaget i strandsonekartlegginga er også relevant.

Lesarrettleiing: Alle vilkår må vere oppfylt for at unntak frå plankrav kan gjevast.

Er ikkje anna fastsett i plan, er erstatningsbustad etter brann, tilbygg og påbygg på eksisterande utbygd eigedom tillate.

I gjeldande planperiode er det tillate med spreidd bustadbygging i følgjande område, og med rammer gitt i tabell 6.

Tabell 6: Spreidd bustadbygging

Nr. nytta i kartet	Stad	Tal på nye bueiningar	Maks. avstand til eksisterande bygg
32	Hatlelia	4	75 m

70	Sørstrøno	10	50 m
80	Balland	2	50 m
88	Eidsvikane	2	50 m
91	Lauvåsen	2	50 m
92A	Liavegen 1	1	50 m
92B	Liavegen 2	2	50 m
93	Rød	4	50 m
94	Lønningdal	2	75 m
98	Sandbrekke	3	75 m
95	Bogavik	4	75 m
96	Bogstrand	6	75 m
97	Ospevik	2	75m

Nye bustader skal ikkje plasserast nærmare sjø og vassdrag enn eksisterande bustader. Det er tillate med ei ekstra bueining, på inntil 60 m2. Maks BRA er 350 m2.

Krav til maks. avstand til eksisterande bygg gjeld ikkje der bustad vert plassert i tilknyting til etablert privat, eller offentleg veg. Avstand til privat og kommunal veg skal maks. vera 25 m. Til annan offentleg veg 50 m.

10.19 Spreidd fritidsbusetnad

Krav til fritidsbustad gjeld tilsvarande, sjå Punkt 10.9. I tillegg gjeld følgjande:

Byggehøgde og takform skal følgje eksisterande bygg i området.

Erstatningsbygg etter brann eller naturskade kan tillatast med dei endringar som vert utløyst for å oppfylle nye tekniske krav. Erstatningsbygg og/eller tilbygg i 100-metersbeltet langs sjø, skal ikkje plasserast nærmare sjø enn tidlegare/eksisterande bygg.

I planperioden er det berre tillate med nye fritidsbusetnader i områda og i omfanget som vist i tabell 7.

Tabell 7: Spreidd fritidsbustad

Nr.	Stad	Tall på bygg	Maks. avstand til eksisterande fritidsbygg
75	Selvågneset	3	50
52	Geitarøy	1	25

10.18 Bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone

FFNF

Føremålet er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsle, og fiske, jf. pbl. § 11-7 nr. 6.

Formålet omfattar navigasjonsinnretningar. Slike tiltak i strandsona og på sjø skal ikkje hindre allmenn tilgjenge og utøving av friluftsliv fram til og langs sjøen. Det er tillate med etablering og vedlikehald av navigasjonsinnretningar. Farleier er vist i kartet med stipla line.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsle eller fiske er ikkje tillate, under dette flytebrygger og kaianlegg. Dette er likevel ikkje til hinder for utlegging av sjøleidningar for vatn, avløp, varmepumper, straum- og telenett.

Friluftsområde i sjø - FR

Innanfor 100-metersbeltet frå sjø og vassdrag er det på friluftsområde som er opne for allmenta tillate med:

- miljøvennlege anlegg og innretningar for bading
- opphald
- tilkomst
- bruk og drift, t.d. toalettanlegg og føremålstenlege mindre kaianlegg utan krav om reguleringsplan eller dispensasjon frå byggeforbodet i 100-metersbeltet, jf. pbl. § 11-1.

Det er ikkje tillate med tiltak som kan påverke vasskvalitet og resipienttilhøva i negativ retning.

Hamneområde generelt – H

Tiltak og aktivitet som kan vere til hinder for ferdsel og farlei er ikkje tillate.

Hamneområde – småbåthamn - HA

Enkelte hamneområde er særleg tiltenkt mindre fiskefartøy og fritidsbåtar, og er ikkje eigna for større fartøy. Desse hamnene er merka HA.

I område sett av til småbåthamn skal tiltak som krev søknad og løyve etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak er tillate, med mindre anna går fram av desse føresegnene. Reguleringsplanen skal i tillegg til areal på sjø løyse nødvendig landareal til vegtilkomst, parkering, og eventuelle felles tenester.

Reguleringsplan skal vise tal på båtplassar, opplagsplass på land, tilkomst frå offentleg veg, byggplassering, parkeringsplassar, og ankerfeste.

Det kan gjevast løyve til uteliggjar/anlegg i sjø for samla inntil 10 småbåtplassar utan reguleringsplan dersom tiltaket ikkje utløyser behov for ny køyretilkomst, parkering eller fellesnaust.

Fiske - FI/KL/GY:

Formålet gjeld fiskeområde, gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/trålfelt og kaste- og låssettingsplassar.

Eigna og mykje brukte gyte- og oppvekstområde, fiskeområde/trålfelt og kaste- og låssettingsplassar må sikrast. Føremålet regulerer ikkje tilhøva mellom t.d. næringsfiske og fritidsfiske. Føremålet inneber i utgangspunktet heller ikkje restriksjonar mot andre fleirbruksaktivitetar som t.d. ferdsel og friluftsliv.

Retningsline: Fiskeinteresser vert normalt prioritert framfor andre interesser på kaste- og låssettingsplass. Tiltak som kan hindre fiske eller gytesuksess, vert ikkje tillate på eller i nærleiken av områda.

Lesarrettleiing: Det er fleire regelverk som gjeld for aktivitet i og kring desse områda; t.d. er det forbode å hauste nærmare enn 100 meter og å ferdast nærmare enn 20 meter frå slepekast, eller steng som er fortøydde til land eller oppankra på anna vis, jf. §27 i havressurslova. Desse restriksjonane har ikkje heimel i plan- og bygningslova, men i anna lovverk.

Akvakultur – A

Formålet er akvakulturområde i sjø, inkludert vassøyle og sjøbotn.

Innanfor formålet kan det leggjast ut akvakulturanlegg. Heile anlegget, inkludert fortøyingsramme med merdar, fôrflåter og andre tiltak/anlegg, skal liggje innanfor formålet.

Det er tillate med fortøyingar innanfor området. Fortøying og forankring kan også plasserast i omsynssone, jf. Punkt 11.1.

For å sikre ferdsel mellom kystlinja og akvakulturanlegg skal som hovudregel anlegget på sjøoverflata ligge minimum 100 meter frå kystlinja. Fortøyingar kan plasserast nærmare land, men skal ikkje hindre ferdsel eller fiske. Tiltak som kan hindre eller forstyrre akvakulturverksemd skal ikkje tillatast på eller i nærleiken av områda.

Der arealføremålet kjem inn i kvit sektor, må fortøyingslinene liggja djupare enn 20 meter i kvitsektoren. Kvit sektor er sektor med kvitt lys frå næraste fyrlykt, og viser at det er reint farvatn.

Følgjande område er avsett til akvakultur:

A_1 Lønningdal

A_2 Rødskjæra

A_3 Aspevika

A_4 Skavhella v/Hatvik

A_5 Sør for Ytterøy

A_6 Vest for Skorpo

Farge- og materialbruk på fôrflåten skal medverke til å dempe anlegget sitt uttrykk, samstundes som tryggleik for sjøverdsferdsel vert teke i vare.
Kommunen kan etter vurdering krevje reguleringsplan om tiltaket av art eller omfang krev nærmare planavklaring.

Retningsline: Dersom kommunen si handsaming av søknad om akvakulturverksemd syner negative verknader for samfunn-, natur- og miljøforhold, og biodiversitet for områda ikring lokaliteten, skal det i uttalen peikast på desse forholda og vise til avbøtande tiltak.

Kommunen vil satse på berekraftig vekst og vil legge vekt på vekt på miljøvenleg produksjon, overvaking, kontroll og kunnskap. Konfliktar med andre interesser skal reduserast gjennom samlokalisering, optimal plassering og god utforming/estetikk, samt redusere lyd- og lysforureining. Det er eit mål å redusere utslepp og minske bruk av kjemikaliar og lækjemiddel. På same måte er det eit mål å redusere problemet med lakselus, og å hindre rømming, slik at ein minskar trugsmåla mot villaksstammene.

Skjelldyrking (AS)
Området er brakkvasspoller som er nytta til akvakultur for skjelldyrking (AS):

AS_1 Indrepollen

AS_2 Selvågen

Føresegn for Akvakultur gjeld tilsvarande, så langt dei passar.

11. Omsynssoner (pbl. § 11-8)

11.1 Sikrings- støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

11.1.1 Sikring av drikkevatn – H110
Nedslagsfelt for drikkevatn H110 omfattar drikkevasskjelder med tilhøyrande nedslagsfelt med vedtekne klausular for bruk. Innanfor omsynssona vil ikkje tiltak bli tillate som kan verke negativt inn på vasskvaliteten eller føre til forureining av vassforsyningssystemet jf. pbl. § 1-6, energilova, vassdragsreguleringslova og vassressurslova. Heimel pbl. §11-8 tredje ledd, bokstav a.

Lagring eller deponering av gjenstandar, avfall eller massar kan ikkje tillatast. Lagring eller bruk av helse- og miljøfarlege stoff, som t.d. oljeprodukt, kan ikkje tillatast. Allmenn ferdsel må avgrensast og organiserte friluftsliv- og jaktaktivitetar kan ikkje tillatast. Det må ikkje leggjast til rette for dette ved t.d. sti- og turvegbygging.

Eventuelle tiltak som er ledd i å sikre drikkevasskjelda kan tillatast.

11.1.2 Sikringssone akvakultur H190
I omsynssona gjeld vassøyla og havbotn. Området skal sikre areal til fortøying og forankring. Der omsynssona kjem inn i kvit sektor, må fortøyingslinene liggja djupare enn 20 meter i kvitsektoren. Kvit sektor» er sektor med kvitt lys frå næraste fyrlykt, og viser at det er reint farvatn.

11.1.3 Ras H310
Omsynssona syner aktsemdområde for steinsprang, snøskred, og jord- og flaumskred for heile planområdet.

I alle plan og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot skred.

Lesarrettleiing: Dokumentasjon av tilstrekkeleg tryggleik mot skred gjerast i samsvar med sikkerheitskrav gitt i pbl. § 28-1, byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVE sin «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng».

11.1.4 Flaumfare H320
Omsynssona viser sone for flaumfare i alle vassdrag. Flaumsona for Osøyro er kartlagt spesielt. Nærmare retningsliner for flaumsone for Osøyro vert gitt i områderegulering for Osøyro.

H320_1 Osøyro
Omsynssona syner areal som er utsett for flaumfare med sannsyn større eller lik 200-års flaum med klimapåslag. Innanfor omsynssone flaumfare tillatast ikkje etablering av ny utbygging lågare enn nivå for en 200-års stormflo satt til kotehøgde 2,5 meter, med mindre det utførast tiltak som sikrar ny utbygging i tråd med krava i gjeldande byggteknisk forskrift. Opne flaumveier frå områder bak skal sikrast gjennom omsynssona.

Plassering av bygningar og anlegg skal sikre at opne flaumvegar ivaretakast og at tilstrekkeleg sikkerheit tryggast. Trasé for flaumveg etter utbygging skal visast i reguleringsplan.

I alle plan- og byggesaker skal det dokumenterast at utbygging i omsynssona oppnår tilstrekkeleg tryggleik mot flaum. Det skal også dokumenterast at utbygging i omsynssona ikkje påfører byggverk, byggegrunn og tilstøytane terreng fare for skade eller vesentleg ulempe som følgje av utbygginga.

H320_2 Oselvvassdraget og andre vassdrag
Omsynssone H320 omfattar aktsemdsområde for flaum. I alle plan og byggesaker innanfor omsynssona må fagkyndige dokumentere tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.

Lesarrettleiing:
Sikkerheitskrav gitt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1, 2. ledd og § 7-2, eller etterfølgjande revisjonar, skal leggjast til grunn for dokumentasjon av flaumsikkerheit.

11.1.5 - Brann- og eksplosjons-fare H_350
I faresone H350_1 er det berre tillate med etablering av installasjonar som er knytt til verksemda, eller militære formål.
I faresone H350_2 skal det ikkje etablerast bustader. Det skal ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum i denne sona.
I faresone H350_3 skal det ikkje etablerast skular, barnehagar, sjukeheimar, sjukehus eller liknande institusjonar, kjøpesenter, hotell eller tilsvarande installasjonar med større samling av publikum.

11.1.6 Faresone militær verksemd H380
Faresone forsvaret H380 markerer område som er klausulert for militær verksemd i sjø. I sona skal det ikkje gjevast løyve til nye faste anlegg og installasjonar i sjø, som akvakulturanlegg eller liknande. Området kan nyttast til anna verksemd som fiske når det ikkje vert brukt til militær verksemd.

Omsynssona er ikkje til hinder for etablert sivil ferdsel og aktivitet.

11.1.7 Bandlegging etter energilova H740
Bandlegging etter energilova H740 markerer soner med høgspentanlegg. Innanfor sona må tiltak etablerast med avstandar til kraftline/trafo slik at ein overheld krav etter energilova.

Mot 22 kV luftleidningar skal der være ei byggegrense på 15 meter. Slik byggegrense skal leggast inn ved detaljregulering.

11.2 Sone med særleg krav til infrastruktur H410 (pbl. § 11-8b)

Omsynssone H410 Infrastruktursone skal sikre areal til framtidig infrastruktur, som veg (bil, gonge og sykkel) vann- og avløpsanlegg mv. I sona skal det ikkje gjevast løyve til tiltak som kan hindre eller vanskeleggjere framføring av framtidig infrastruktur. Innanfor sonen kan det etablerast veg, sykkelveg, vatn og avløp.

H410_1 Drange - Hildershamn - Ny køyreveg, gang- og sykkelveg

H410_2 Hellebakkane – Sørstraumen - Ny køyreveg, gang- og sykkelveg

H410_3 Hatvik – E39 - Ny køyreveg, gang- og sykkelveg

H410_4 Lyseparken - Søfteland - gang- og sykkelveg i VA-trase.

11.3 Sone med særleg omsyn til landbruk, mineralressursar, friluftsliv m.m. (pbl. § 11-8 c)

11.3.1 Landbruk H510
Omsyn landbruk H510: Omsynssonene omfattar område som er vurdert som kjerneområde for landbruk. I desse områda skal landbruksverksemd og kulturlandskap prioriterast i eit langsiktig perspektiv, og oppstykking av jord og/eller tap av kulturlandskapet skal unngåast. Landbruksinteressene bør vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i LNF innanfor sona. Innanfor sona i LNF vert det ikkje tillate tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket. Det kan utførast jordforbetringstiltak innanfor omsynsona.

Der sona er kombinert med byggeformål skal matjord sikrast vidare brukt og relokerast slik at ein oppnår styrking av LNF-areal i sona.

11.3.2 Friluftsliv H530
Omsyn friluftsliv H530: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for friluftsliv, slik som registrerte badeplassar. I desse områda skal landskaps- og friluftsinteressene prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak og dispensasjonar i områda. Innanfor sonene vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller redusere eksisterande tilstand, kvalitet og opplevingsverdi på anna vis.

11.3.3 Verna vassdrag Oselvvassdraget H540
Bandleggingssone H540 er nytta for Oselvvassdraget. Omsynssona viser forvaltningsklasse etter forvaltingsplan for Oselvvassdraget. Oselvvassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag legg opp til ei differensiering av vassdragsbeltet etter registrerte verneverdiar og arealtilstand. Det er utarbeidd ein eigen forvaltningsplan for Osvassdraget (2020). Prinsipp om differensiert forvalting av Oselvvassdraget er lagt inn i arealplanen med sonene H540_1 til H540_4 som svarar til forvaltningsklasse 1 til 4 i forvaltningsplanen.

Forvaltningsplanen skal leggast til grunn for tiltak i området.

11.3.4 Naturmiljø H560
Bevaring naturmiljø H560: Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi for naturmiljø og biologisk mangfald. I desse områda skal langsiktig vern av det biologiske mangfaldet prioriterast og vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Innanfor sonene skal det som hovudregel ikkje gjerast inngrep. Dersom inngrep likevel vert vurdert, må det gjerast greie for konsekvensane av tiltaket og framlegg til ev. avbøtande tiltak.

H 560_1: Lyseparken
Omsynssone gjeld del av eksisterande naturområde med habitatet til stor torvlibelle, som er freda.

H560_2: Døsjaelva
Omsynssone gjeld omsynet til elvemusling i vassdraget. Elvemusling er oppført som «sårbar» på Norsk Rødliste (2015) og er ein ansvarsart for Norge. Alle tiltak skal stette opp om det statlege forvaltningsmålet for arten om at populasjonen skal oppretthaldast og sikrast ein tilfredsstillande rekruttering, og at vassdraget skal ha god økologisk tilstand eller bedre.

H560_3: Bjørnavegen
Omsynsone gjelder omsynet til hole eiker innanfor området.

11.3.5 Kulturmiljø H570
Omsynssonene omfattar område som har særleg verdi som kulturmiljø (kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap). I desse områda skal kulturminneverdiane vektleggjast tungt ved handsaming av søknad om tiltak i områda. Føreslege tiltak bør fremje vern av kulturminne eller kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliserast og utformast slik at dei underordnar seg eller byggjer opp om eksisterande kulturmiljø og kulturlandskap i sin heilskap. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne, forstyrrar heilskapen i kulturmiljøet eller reduserer eksisterande kvalitet og opplevingsverdi. Områda med omsynssone er lista opp under.

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og gjennomføring av tiltak på enkeltobjekt eller område innafor omsynssone kulturmiljø skal kulturhistoriske og antikvariske verdiar takast vare på og sikrast. Nye tiltak skal ivareta omsynet til kulturminne/kulturmiljø/kulturlandskap i området. Saker som gjeld tiltak i omsynssona som kan råka kulturminne av regional og nasjonal interesse skal sendast regional kulturminnemynde for vurdering.

H 570_1: Den gamle postvegen
Retningsline: Heile det historiske veganlegget Den Stavangerske postveg innafor område skal bevarast, dvs. vegbane og vegbreidde. Innanfor omsynssona skal det ikkje gjerast inngrep i terreng og vegetasjon, eller setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan gjere skade på postvegen, forandre vegen sin karakter, eller utilbørleg skjemme kulturminnet, med mindre det er gjeve løyve til dette av kulturminnemyndigheitene ved Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen.

H 570_2: Osbanetraséen

H 570_3: Os Kyrkje
Retningsline: I omsynssona er det ei listeført kyrkje. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionale kulturminne-mynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader. Nye tiltak i nærføring til kyrkja skal ikkje få negativ konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

H 570_4: Lysekloster kapell
Retningsline: I omsynssona er det ei listeført kyrkje. Saker som gjeld tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionale kulturminne-mynde for vurdering av verknad på kyrkja og kyrkja sine omgjevnader. Nye tiltak i nærføring til kyrkja skal ikkje få negativ konsekvensar for det nasjonalt viktige kulturmiljøet.

H 570_5: Det gamle kommunehuset

H 570_6: Søviktunet

H 570_7: Ferstad gard

H 570_8: Gåssand kraftstasjon

H 570_9: Gjestgjevarstaden i Kvalsundet

H 570_10: Lysøen

H 570_11: Naustmiljøet i Strønesjøen

H 570_12: Handelsstaden Vedholmen

H 570_13: Moldegård
Retningsline: Sjå eigne føringar i kommunedelplan for Bjånes.

H570_14: Hauge/ Lurane

11.4 Sone for bandlegging (pbl. § 11-8d)

11.4.1 Bandlegging etter lov om naturvern H720

Bevaring naturvern H720: Bandleggingssone etter lov om naturvern. I Os er det fleire område som er sikra som naturreservat.

- Floget naturreservat – edellauvskog/ rik lauvskog
- Klyvelia naturreservat – barlind
- Villelia naturreservat - edellauvskog/ rik lauvskog
- Sandholmane naturreservat – sjøfugl
- Raudholmane naturreservat – sjøfugl
- Perholmen naturreservat – sjøfugl
- Vågsholmen, Gulaskjer, Brattholmen og Grasholmen – sjøfugl
- Kubbholmen naturreservat – sjøfugl

11.4.2 Bandlegging av kulturminne H730

Bandlegging kulturminne H730 er bandleggingssone etter lov om kulturminne. Enkelte større registrerte, automatisk freda kulturminne er merka i plankartet med omsynssone H_730 inkludert sikringssone på 5 m. Mindre registrerte, automatisk freda kulturminne er òg merka. Meir informasjon finn ein i kulturminnedatabasen Askeladden.

H 730_1 Os mellomalderkyrkjestad
Retningsline: I omsynssona er det ein automatisk freda mellomalderkyrkjegard. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Det er ikkje tillate å gjere andre inngrep i grunnen, eller setje i gong tiltak som kan verke inn på den automatisk freda kyrkjegarden, med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Planlegging av tiltak i omgjevnadane må ta omsyn til kyrkjestaden, og leggast fram for regionale kulturminnemynde.

Lesarrettleiing: Tiltak i omsynssone H_730 skal leggjast fram for regional kulturminnemynde og krev løyve etter kulturminnelova §§ 3 og 8. Det er mange områder som er markert med H730 i kartet, men det er berre H730_1 som er særskilt nummerert.

11.5 Sone med krav om felles planlegging H810 (pbl. § 11-8 e)

Omsynssonene omfattar område der det er krav om felles planlegging.

H810_1 Osøyro

H810_2 Lysefjorden

H810_3 Søfteland

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:
Kryss for Søfteland-Langedalen skal løysast med nødvendig utbetring.
Infrastruktur for gang og sykkel skal sikrast heilt fram til offentleg areal.

H810_4 Nore Neset

H810_5 Søre Neset

Ved planlegging skal følgjande tema løysast:
Trafikksikker kopling av senterområda på begge sider av fylkesveg. Området skal ha samband for gang og sykkel. Dette skal sikrast gjennom rekkefølgjekrav om opparbeiding.

H810_6 Søre Øyane

H810_7 Hauge

H810_8 Drange – Hildershamn (krav om eigen kommunedelplan)

H810_9 Bergstø (Søfteland idrettspark)

Ved planlegging av idrettsanlegg må myrområdet sine hydrologiske eigenskapar ivaretakast. Myrområde sine økologiske kvalitetar må kartleggast og ivaretakast så langt råd er.

H810_10 Kolskogen

12. Temarettleiarar og vedlegg til planen.

- Rettleiar for visuelle kvalitetar
- Rettleiar for felles leike- og uteopphaldsareal
- Forvaltningsplan for Oselvvassdraget
- Landskapsanalyse for Os
- Konsekvensutgreiing og ROS-analyse (inkl. vurdering etter naturmangfaldslova)
- Risikokart frå 2012
- Støyvarselkart i samsvar med T-1442
- Overordna støyanalyse
- Kartlegging av funksjonell strandsone
- Temakart marin grense

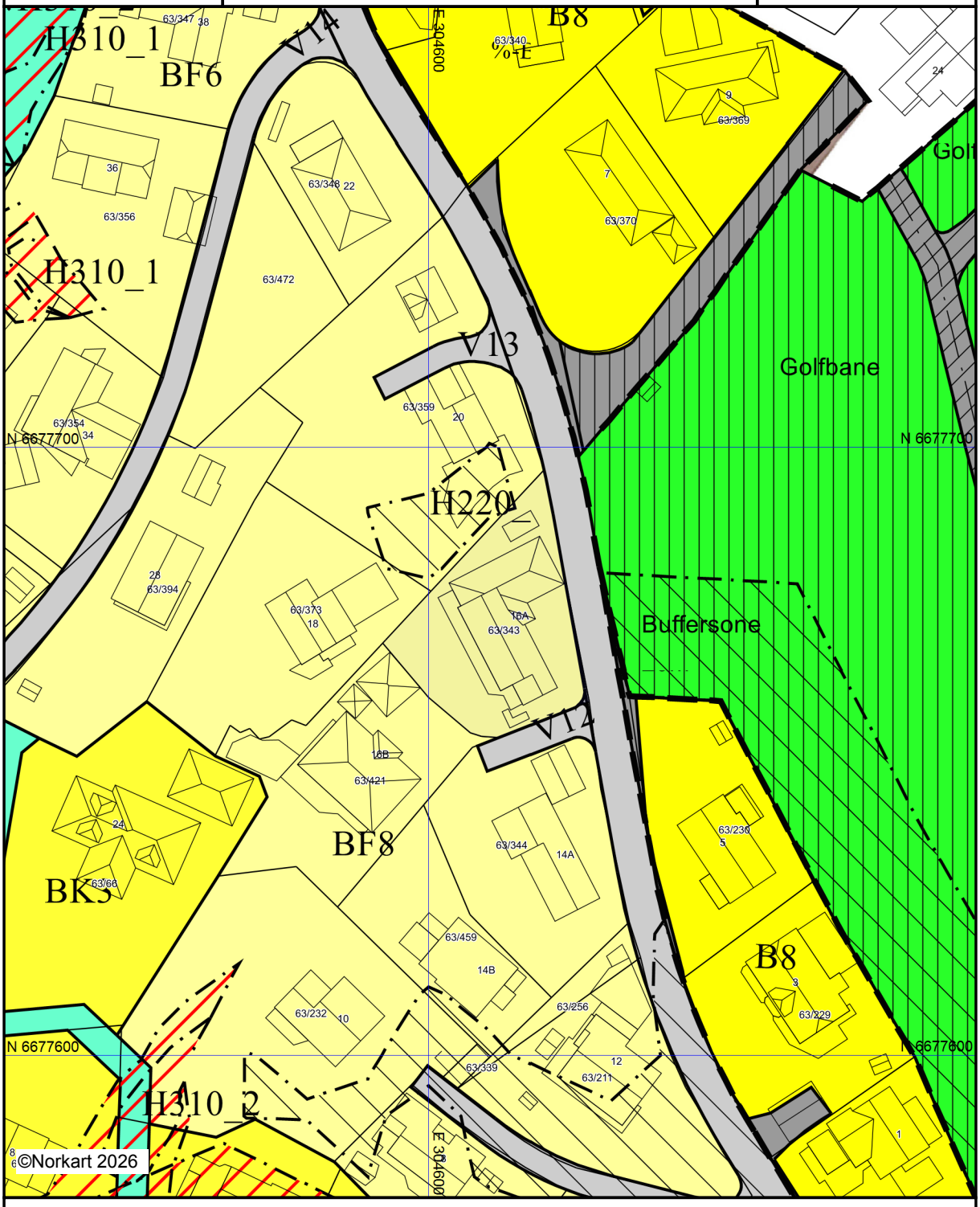
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/343
Adresse: Stølsvegen 16A
Dato: 09.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

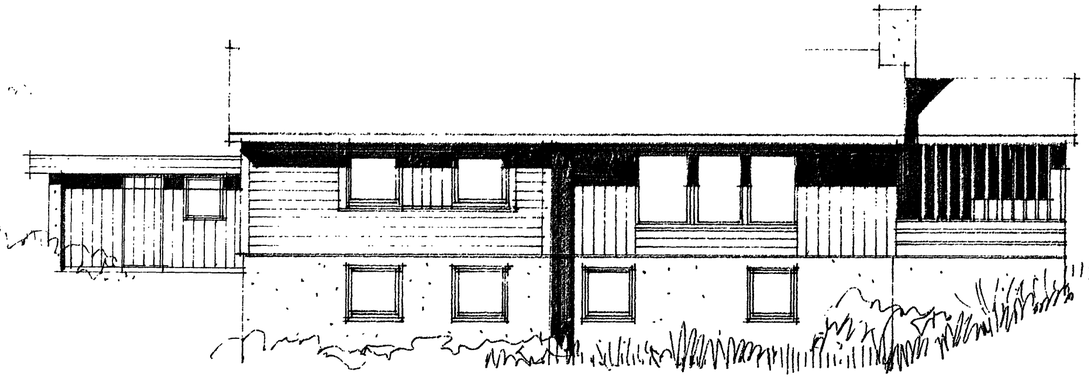
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Privat veg
- Golfbane
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan PBL 2008

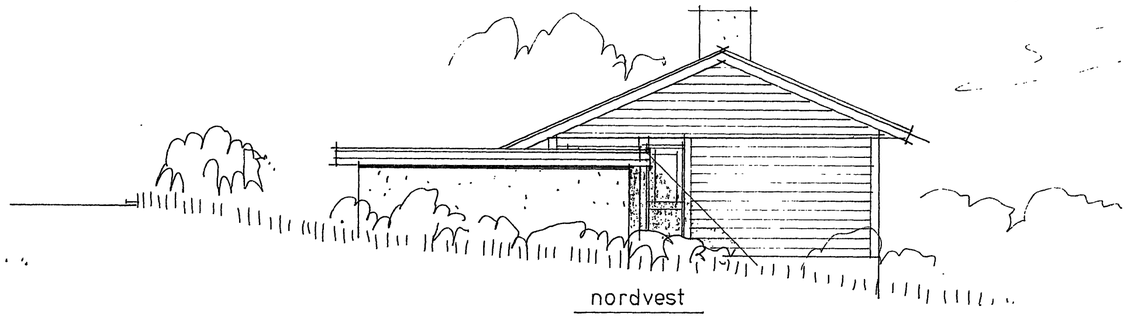
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Blågrønnstruktur
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

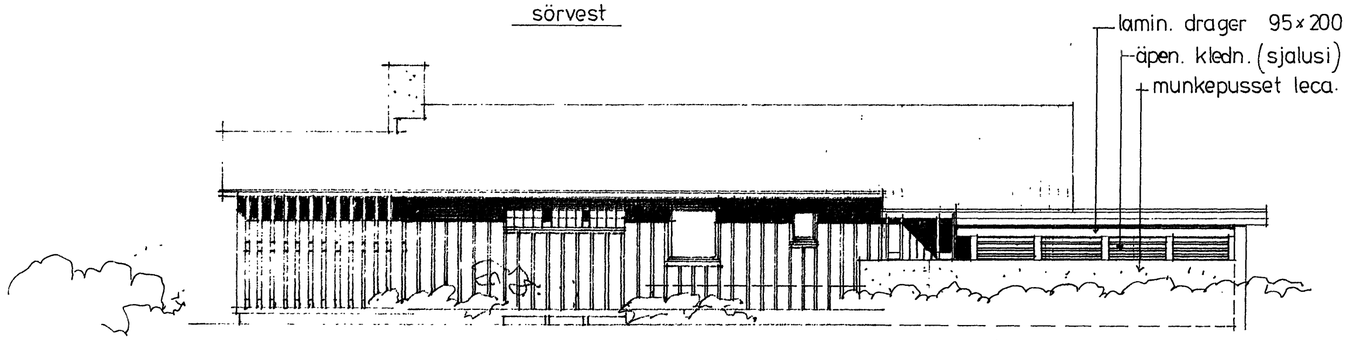
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



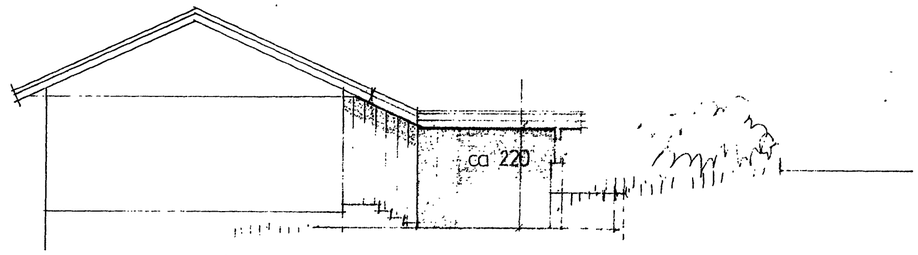
sörvest



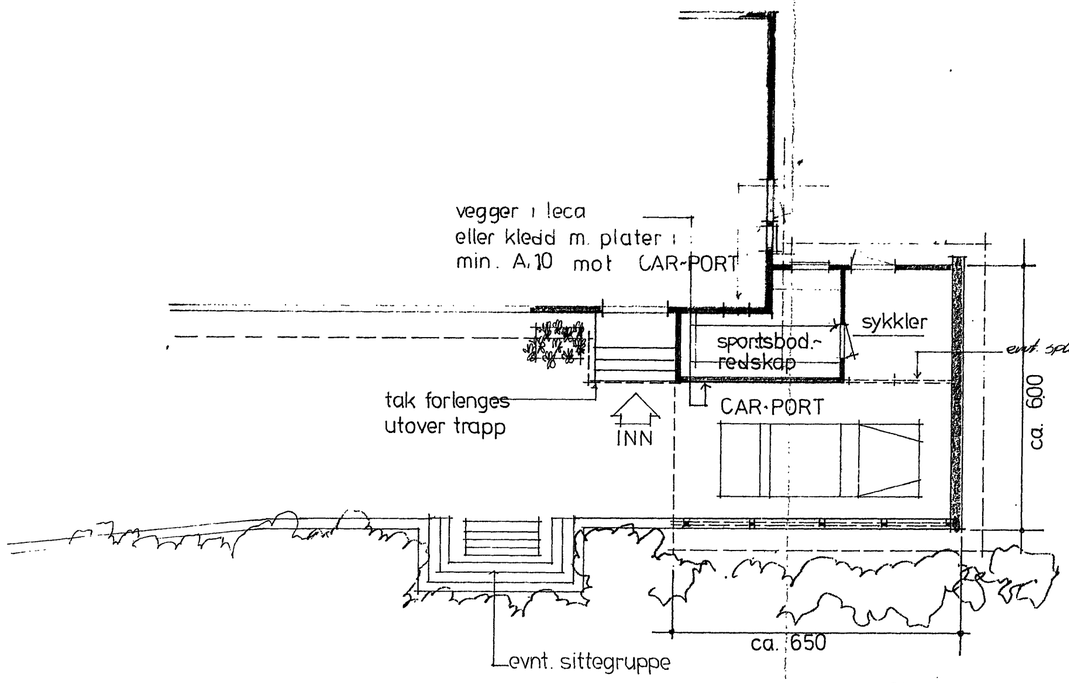
nordvest

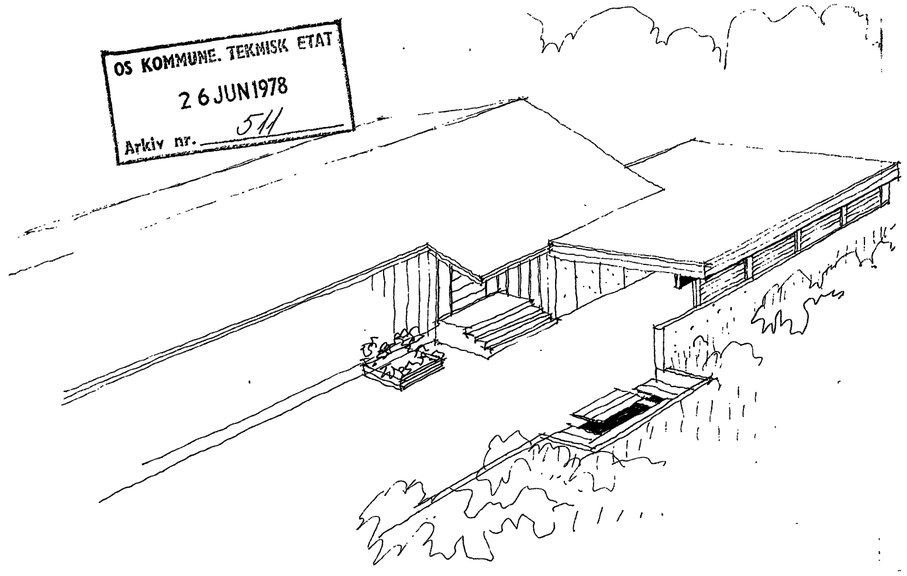


noraust



mot söraust.





vegger mot terreng av 20 ~25 cm leca.
flatt tak m. 2 lags papptekking, underkles m. brannherdige pl.
hvit eternit eller tilsv

OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
26 JUN 1978
Arkiv nr. 511

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 25/9 -78

Sak nr.:
Revidert:
Tegn. nr.:

ENEBOLIG · ARVID MYRMELL STÖLSVEGEN
påbygg av car·port~sportsbod.

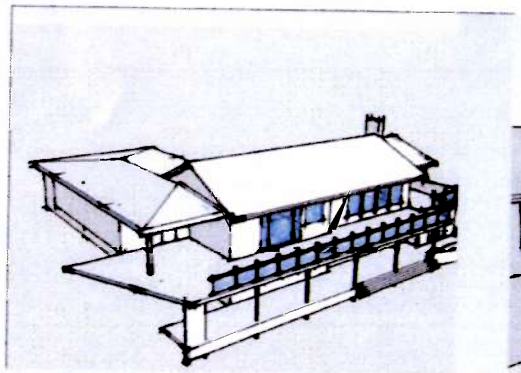
ARKITEKTENE MYKLEBUST & SKOGEN
AVDELING OS A.S
BJØRNEGÅRDEN – 5200 OS – TELEFON: (05) 27 84 36

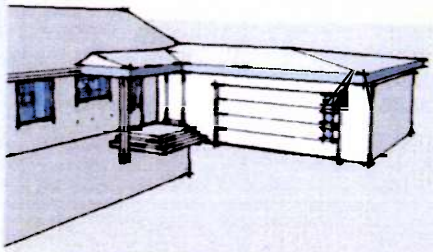
Dato: 29.5.78 | Sign.: M. S. | Kontr. | Målt 1:100

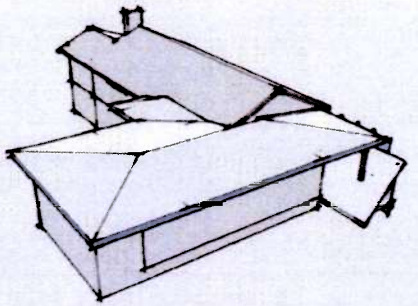
NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

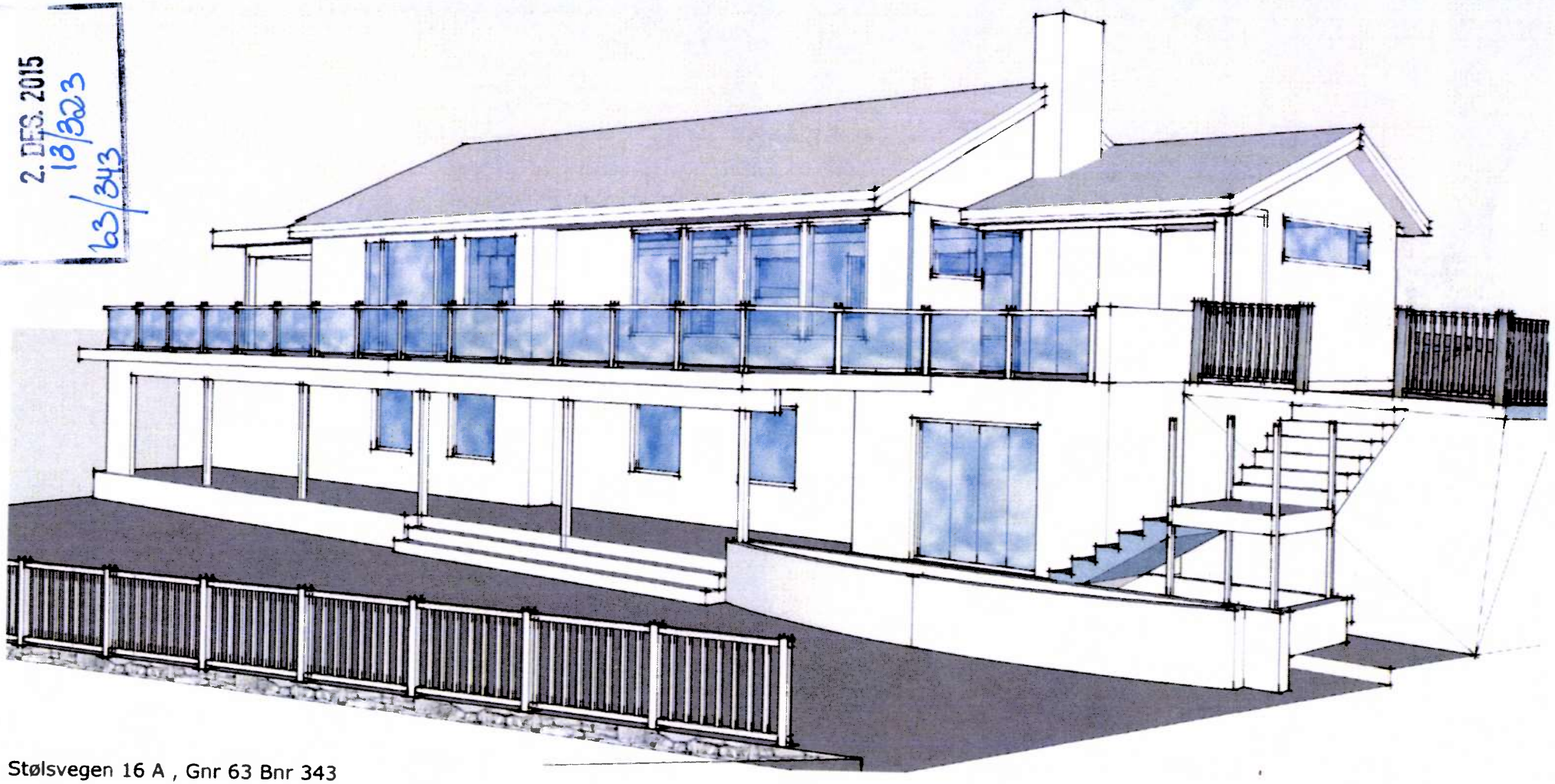
E-1







OS KOMMUNE
2. DES. 2015
13/323
63/343



Stølsvegen 16 A , Gnr 63 Bnr 343

E-4



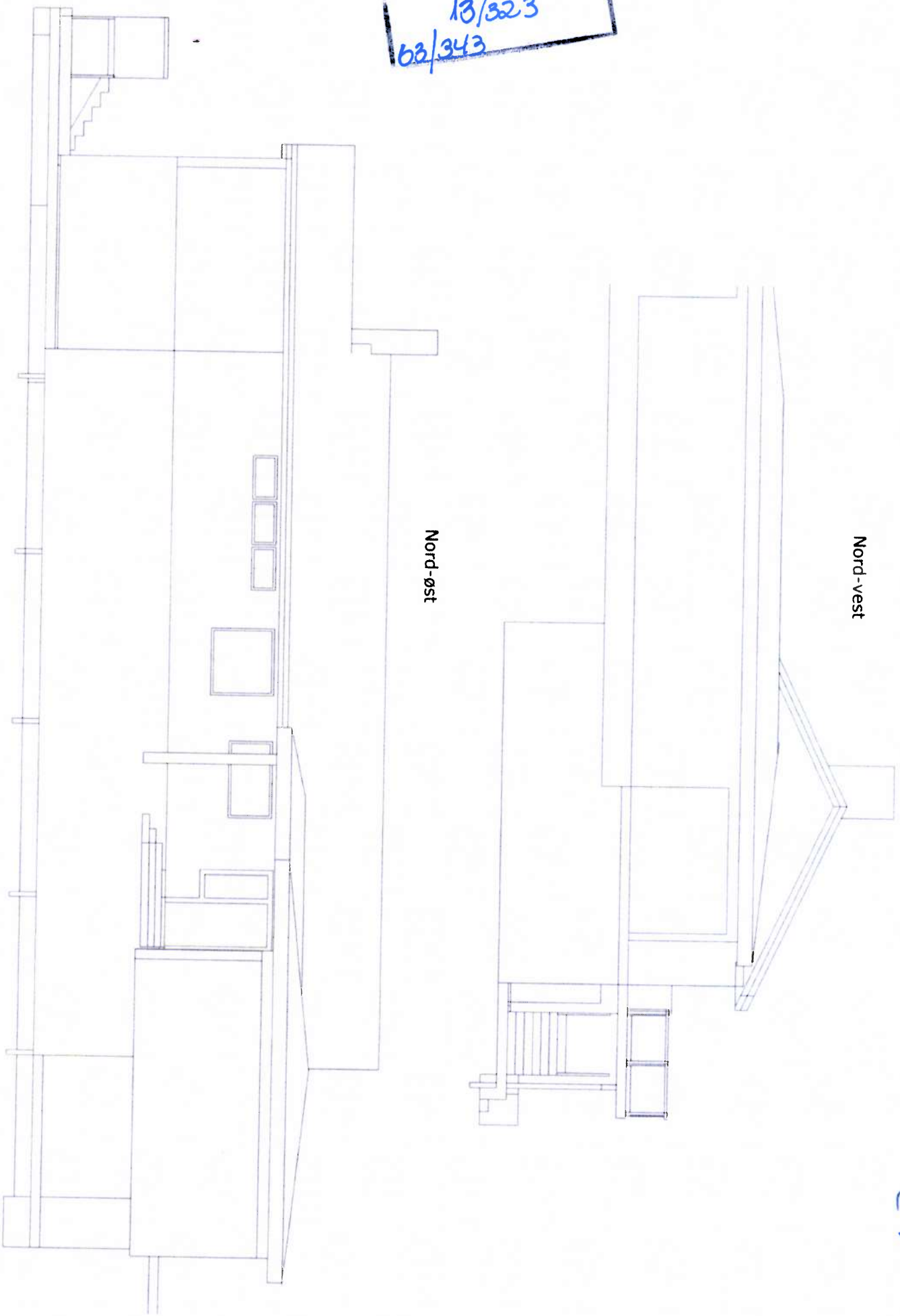
OS KOMMUNE
2. DES. 2015
13/323
63/343

Målestokk 1/100

Endringsmelding
Stølsvegen 16 A
5200 OS
Gnr 63 Bnr 343
Ingrid og Bjarte Skaatun

OS KOMMUNE
2. DES. 2015
13/323
63/343

Stølsvegen 16 A , Gnr 63 Bnr 343

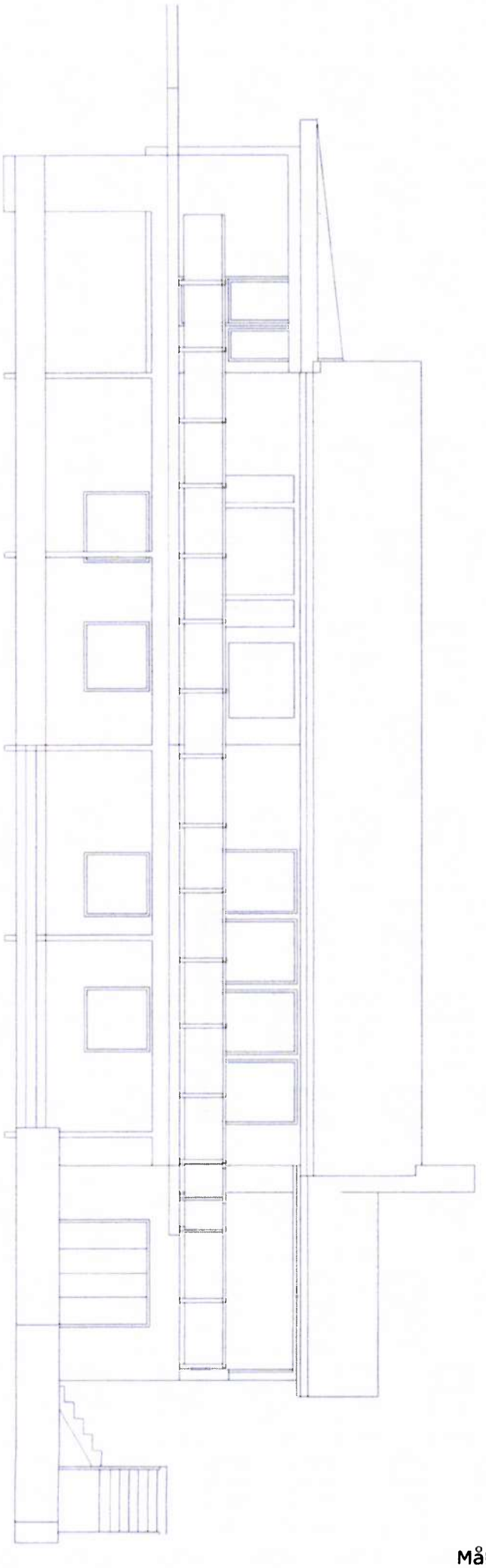


Målestokk 1/100

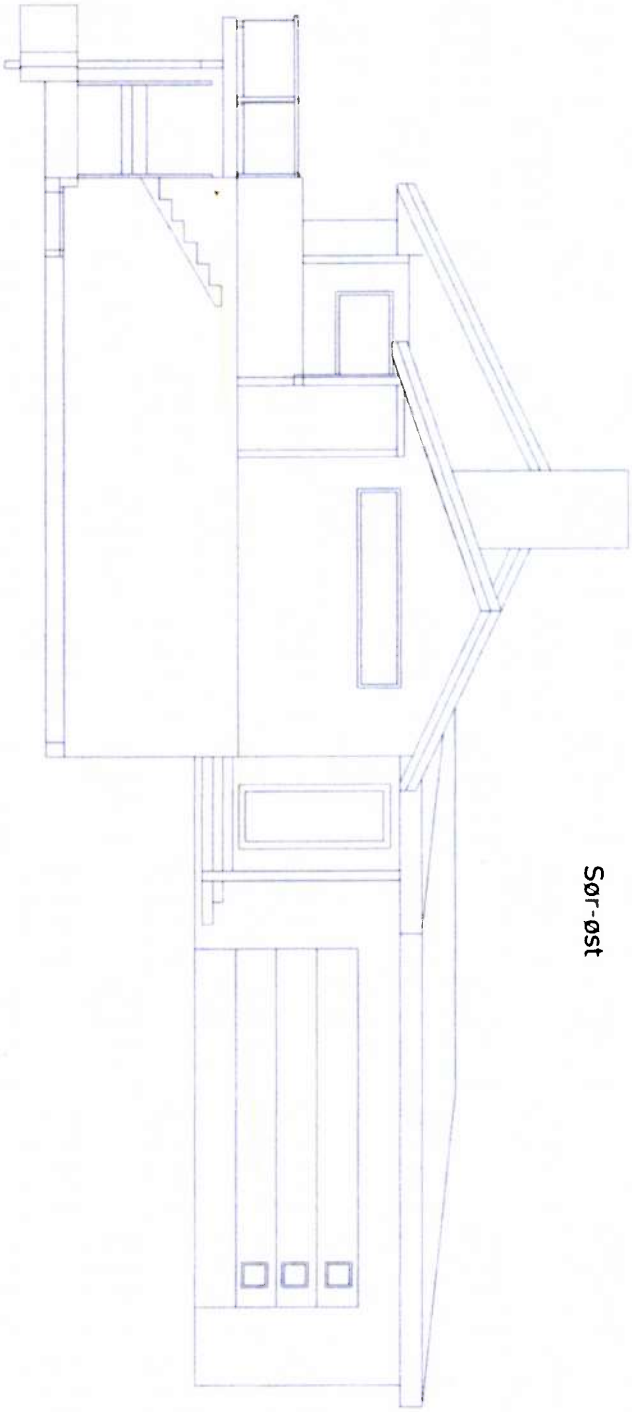
1-3

Stølsvegen 16 A , Gnr 63 Bnr 343

OS KOMMUNE
2. DES. 2015
13/323
63/343



Sør-vest

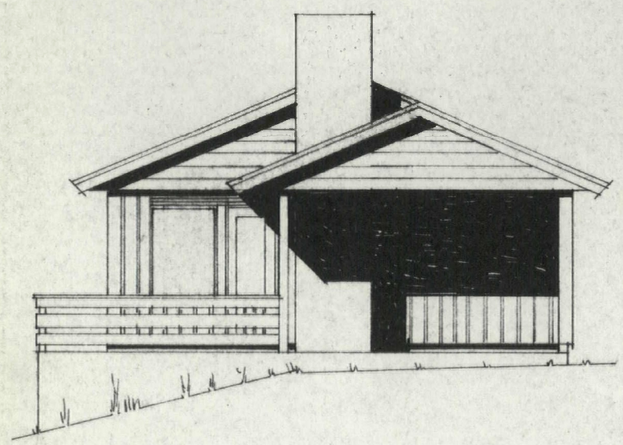


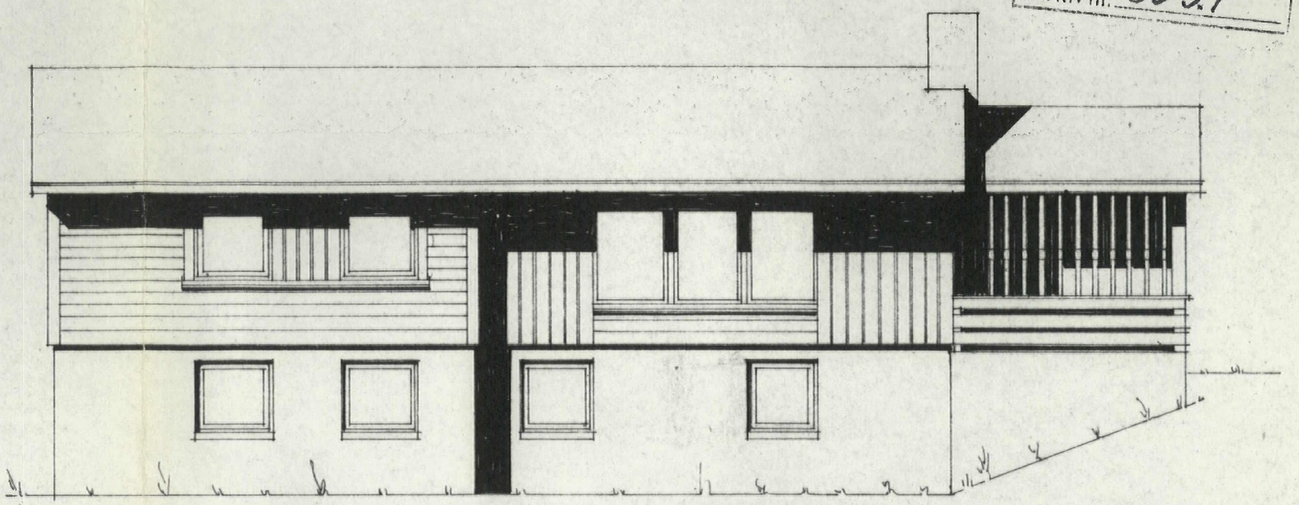
Sør-øst

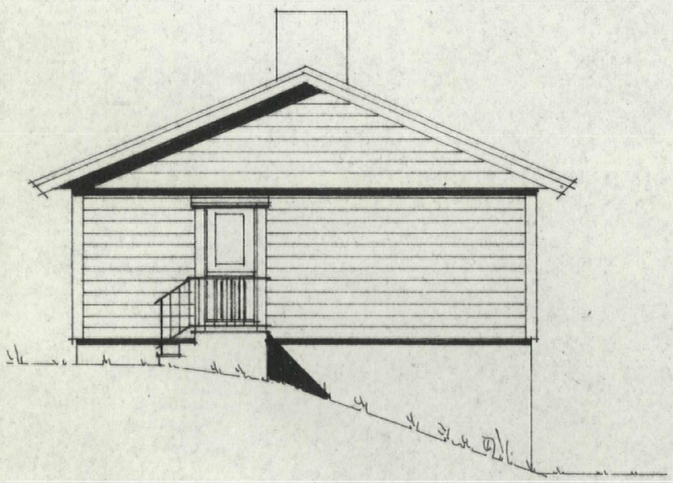
E-2

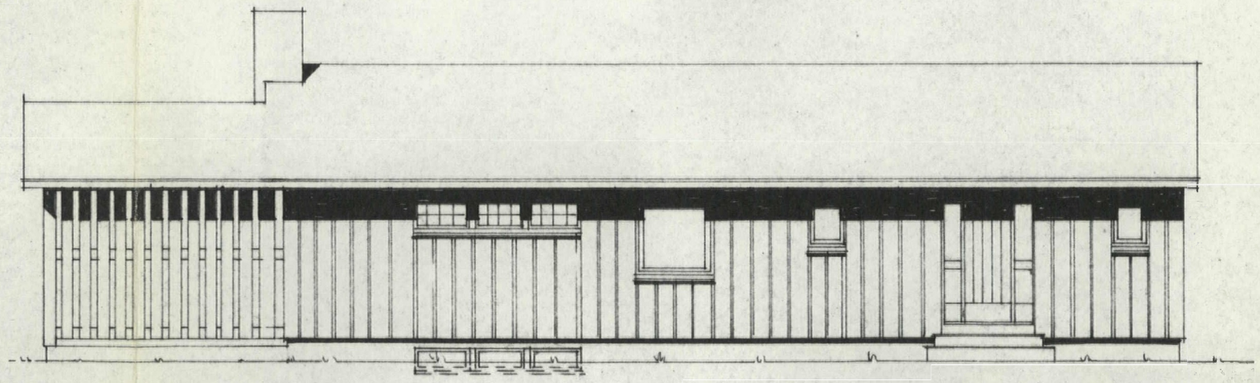
Målestokk 1/100

OS KOMM. ING.KONTOR
26. FEB. 1971
Arkiv nr. 503/









OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 11/3 71.

FB HUS NR.

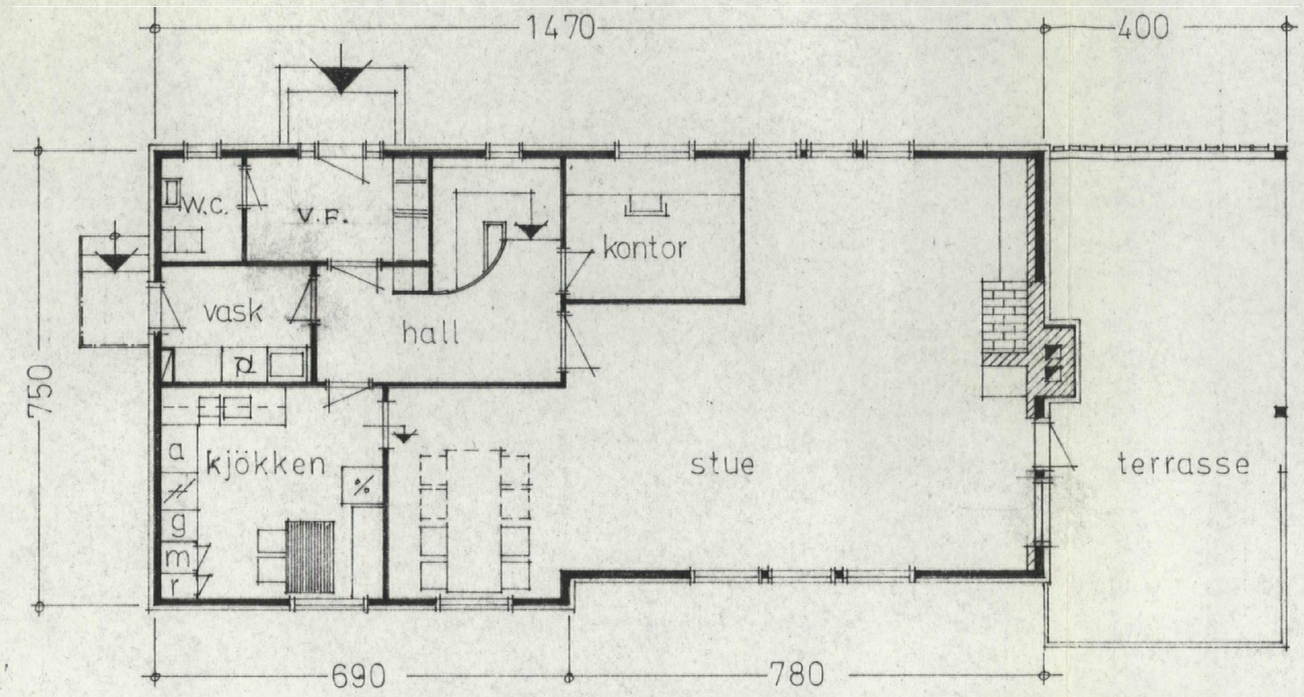
A.S FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN
POSTB. 171 - VALCKEND.GT. 4 - TELF. 31 620

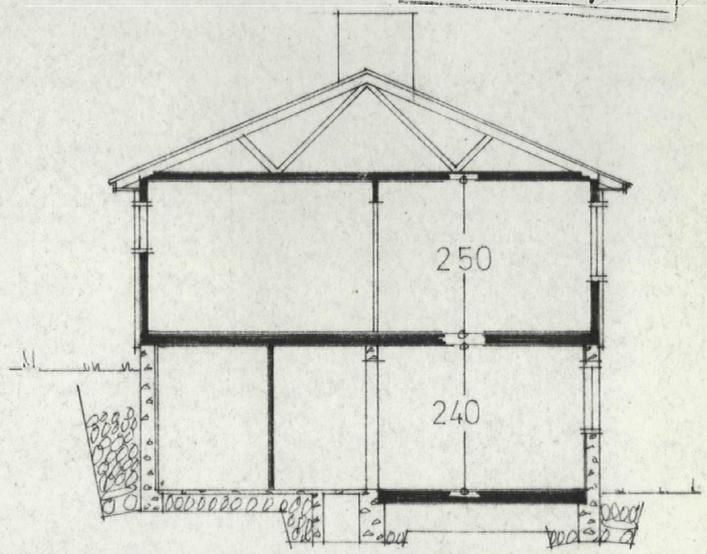
BYGGHERRE
HR. ARVID MYRMELL.

FASADER.

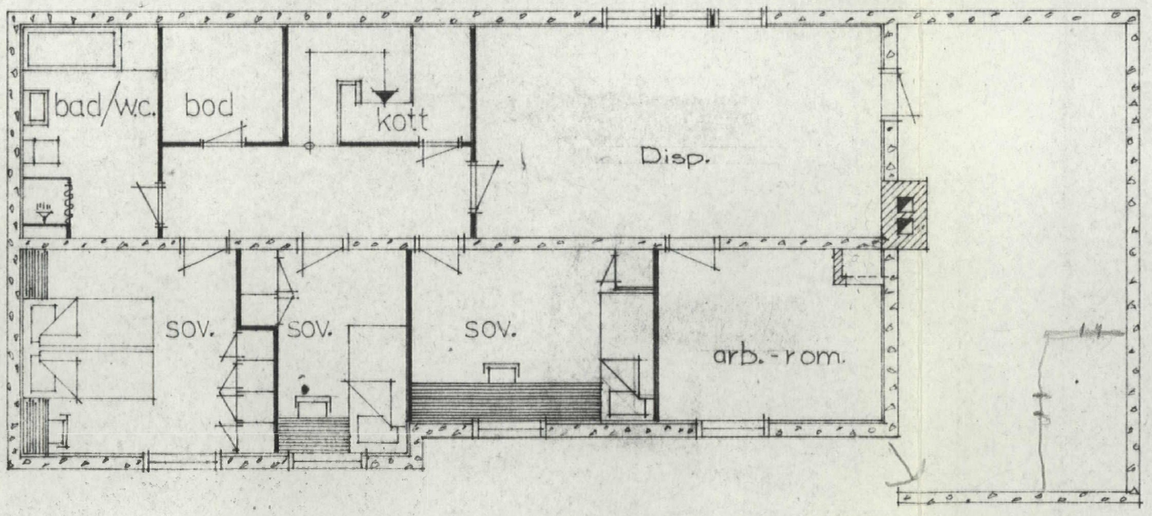
TEGN. NR.	1
DATO	27-1-71
MÅL	1:100
BR.GR.FL.	
NT. LEIEAR.	
SIGN.	
RETTET	18/2-71

Den som bygger etter denne tegning forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.





OS KOMM. ING.KONTOR
26. FEB. 1971
Arkiv nr. 503.1



OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 11/3 -71.

FB HUS NR.

A.S FLORVAAG BRUK - 5001 BERGEN
POSTB. 171 - VALCKEND.GT. 4 - TELF. 31 620

BYGGHERRE
HR. ARVID MYRMELL.

PLANER OG SNITT.

TEGN. NR.	R
DATO	27-1-71
MÅL	1:100
BR.GR.FL.	
NT. LEIEAR.	
SIGN.	
BETTET	18/2-71

Den som bygger etter denne tegning forplikter seg til å kjøpe byggevarene hos A.s Florvaag Bruk, Bergen. Tegningene må ikke kopieres eller brukes uten tillatelse.

kf Dagbok nr 1081/73

E R K L Æ R I N G.

Underskrivne Arvid Myrmell, eigar av grn. 63 bnr. 343, godkjenner at Nils Hauge får byggja eit mindre uthus nærare mi grense enn 4 m. inntil ein m. frå grensa.

Os, den 16/11-1972.

Arvid Myrmell (s.)

Eigar av g.nr. 63 b.nr. 343.

1-1/1-

MÅLEBREV

X utan grensejustering
med grensejustering

Kommune: OS

J. nr.: 45/90

Målebrev nr.: 26.91

Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	63	421	
	Bruksnamn / adresse: Stølsvegen 16 B		
Areal	850 m^2		

Dagbokstempel:
DAGBOKFØRT
23 MAI 1991
4982
MIDHORDLAND
SORENSKRIVAREMBETE

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	15. november 1990
Rekvirent	Arvid Myrmell
Styrar	Jarle Kolstad
Forretning	Kart- og delingsforretning over ein parsell av gnr. 63, bnr. 343.

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Os	10.01.91	Tor Lunde	Jarle Kolstad

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

Doknr: 4982 Tinglyst: 23.05.1991 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-87

Gnr	Bnr	Festenr
63	421	

Representasjonspunkt: X 43862 Y 68020 Z

Kartblad: Z 67

Landsnett: X Bergenshalvøen

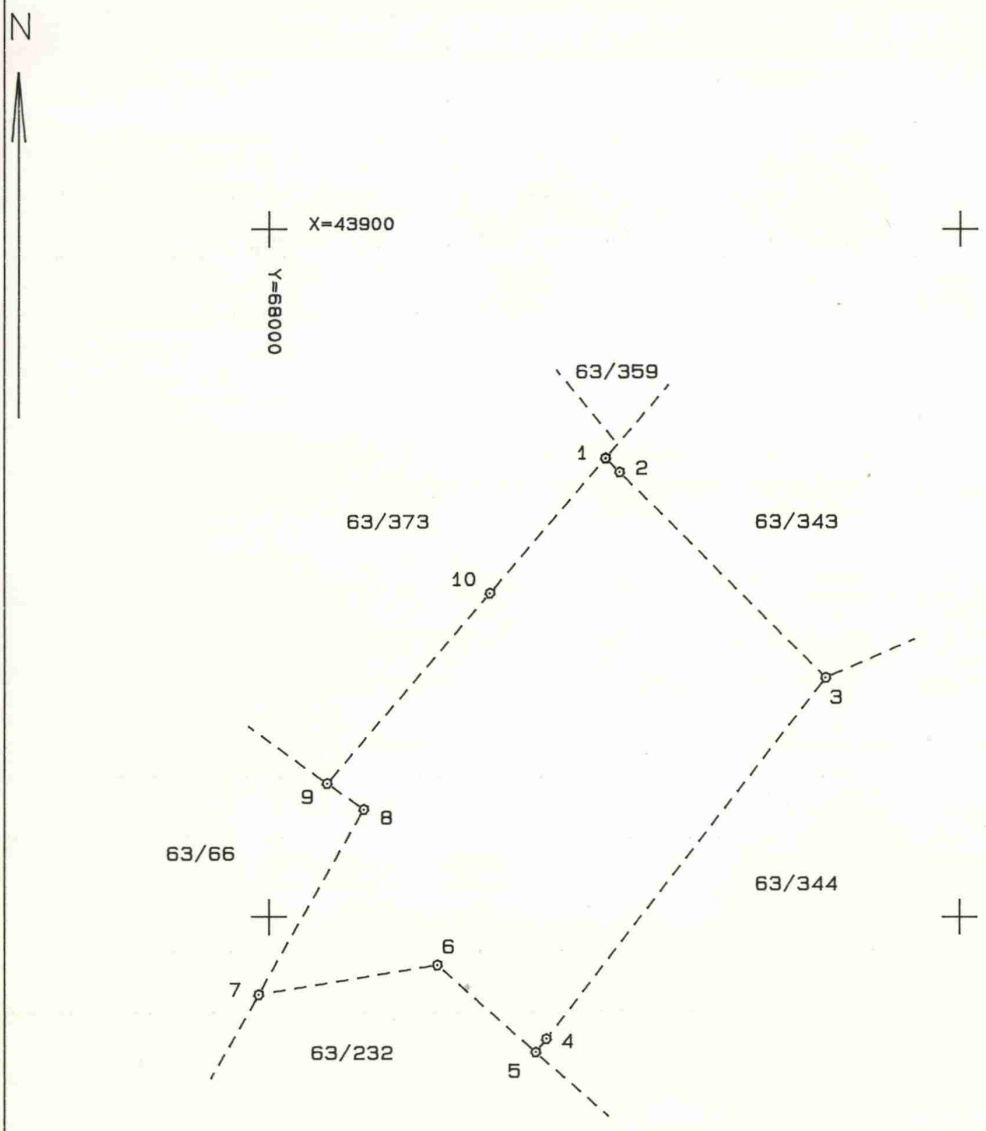
Målestokk: 1: 500

Areal: 850 M²

MÅLEBREVKART

Jnr: 45/90

Målebrev nr: 26.91



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1		43883.36	68024.33		
2	Merke i fjell	43882.33	68025.35	1.45	
3	Kors i fjell	43867.40	68040.28	21.11	
4	Kors i fjell	43841.16	68020.03	33.15	
5		43840.18	68019.27	1.24	
6	Rør i jord	43846.52	68012.18	9.51	
7	Rør i jord	43844.36	67999.25	13.11	
8	Kors i fjell	43857.83	68006.85	15.47	
9		43859.73	68004.20	3.26	
10	Kors i fjell	43873.55	68015.97	18.15	
				12.89	

Vesla/Geonor Os kommune

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.