

Barnehagevegen, 5593 SKÅNEVIK



Prisantydning
900 000,-

SKÅNEVIK

Sentrumstomt i Skånevik -
selges av Etne Kommune

Tomt: 1732m²



Arealformålet til tomta er sentrumsformål iht den helt nye kommuneplanen. Tidligere regulert for forretning/industri.



Tomta skal trolig ha adkomst fra Barnehagevegen som er en kommunal vei. Strondavegen er fylkesvei.

Nøkkelinfo

Adresse: Barnehagevegen, 5593 SKÅNEVIK
Nåværende eier: Etne Kommune
Matrikkelnummer: Gnr. 136, bnr. 234 i Etne kommune.
Oppdragsnummer: 01240345
Oppdragsansvarlig/ Vidar Opheim
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Eiendomstype: Næringstomt
Tomtestørrelse: 1732m²
Eierform: Eiet





Tomta liggeri krysset mellom Barnehagevegen og Strondavegen.



Tomta som selges er en råtomt.

Økonomi

Prisantydning

Kr 900 000

Omkostninger

Kr 23 840

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 923 840

Kommunale avgifter

Ikke fastsatt





Beskrivelse av bolig

Sentrumstomt i Skånevik - selges av
Etne Kommune

Beskrivelse

- Ligger i område som ihht den helt nye kommuneplanen er godkjent for sentrumsformål. Kommuneplanen sin arealdel går ved eventuell motstrid framfor eldre plan eller planføresegner for same areal med mindre anna er fastsett i planen, jf. PBL §1-5. Arealformålet til tomte er sentrumsformål. Tidligere regulert til forretning/industri.



Området

Tomt/beskaffenhets

Det er koordinatfestede grensepunkt med en nøyaktighet på <11 cm (beste nøyaktighet). Arealet er beregnet av kommunen.

Tomta som selges er en råtomt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1732 kvm

Vei/vann/kloakk

Tomta skal trolig ha adkomst fra Barnehagevegen som er en kommunal vei. Strondavegen er fylkesvei.

Beliggenhet

Beliggende på Skålnes/Ligrend i Skånevik sentrum med butikker, kafeer, hotell, bensinstasjon (bil og båt), ferjeleie til Utåker m.m. Avstand til Odda og Haugesund er ca. 80 km. Avstand fra tomta til bussholdeplass for buss til Odda og til Haugesund er ca. 300m.

I Skånevik kan en hele året nyte den umiddelbare tilgangen til sjøen eller fjellturer i den omliggende flotte naturen. Sommerstid kan Skånevik blant annet tilby Bluesfestival, Torgdagene og Pippifestival som er kjekt for store og små. Nytt oppvarmet utendørs svømmebasseng for lokalbefolkningen og turister er åpnet bare ca. 300m fra tomta.

Om vinteren kan en ta i bruk Røldal skisenter ca. 50 minutter kjøring unna. Håland (5 min) og Olalia (25 min) har preparerte skiløyper.

Adkomst

Når man ankommer Skånevik fra øst kjører man forbi hotellet i Skånevik sentrum og holmen som kalles Peparen. Man tar så første vei til venstre inn Barnehagevegen. Tomta ligger da i krysset mellom Barnehagevegen og Strondavegen.

Regulering

Kommuneplanen sin arealdel for Etne kommune 2023-2030 ble vedtatt i kommunestyret den 10.12.24, sak 108/24. Kommuneplanen sin arealdel går ved eventuell motstrid framfor eldre plan eller planføresegner for same areal med mindre anna er fastsett i planen, jf. PBL §1-5. Arealformålet til tomta er sentrumsformål.

1. Føremålet gjeld byggeområde for sentrumsfunksjonar som bustad, forretning og kontor, kjøpesenter, offentlig og privat tenesteyting, med tilhøyrande infrastruktur (PBL §11-7 nr. 1). Føremålet gjeld også samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremåla veg, sykkelveg, hamn, kollektivknutepunkt, parkeringsplassar, traséar for teknisk infrastruktur, grav- og urnelund, mfl. (PBL §11-7 nr. 2).
2. Nyetablering eller utviding av eksisterande detaljhandel er berre tillate innan føremålet. Maksimal utnyttingsgrad, %-BYA skal i så tilfelle fastsetjast gjennom plan (PBL §11-9 nr. 8).
3. Det skal leggjast til rette for etablering av samanhengande fjordpromenade. Det kan ikkje etablerast nye tiltak som gjer gjennomføring av denne vanskeleg (PBL §

11-10 nr. 2).

4. Nye bygg og anlegg skal leggje til rette for godt dimensjonerte gate- og uterom og ta vare på og vidareutvikle eksisterande sentrumsqualitetar (PBL § 11-9 nr. 6).

5. Gjennom reguleringsplan vert det opna opp for fortetting i sentrumsområda med byggehøgde i Etne sentrum inntil 16,5 m frå ferdig opparbeida gjennomsnittleg terreng, og tilsvarende inntil 14,0 m i Skånevik sentrum. Reguleringsplan skal mellom anna synleggjere verknadar for naboar og omgjevnadar (PBL § 11-9 nr. 8), og omsyn som skal takast til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7).

Fra planen: Tilrådd norm for tettleik for bustader i sentrumsområda: I Skånevik minimum 2 bueiningar per dekar innan ein avstand på om lag 500 meter frå sentrum (ferjeleiet). b) Kjøpesenter er forretningsareal over 3000 m2 innanfor same bygningsmasse der det vert utført detaljhandel med høg besøksintensitet.

Eiendommen er tidligere regulert til forretning/industri.

Reguleringsplan R-21 gjelder. Delarealer er regulert som følger i reguleringsplanen:

Delarealer Delareal 1 729 m
Formål Forretning/Industri

Delareal 2 m
Formål Boliger
Felt navn Bustad.



Sentrale lover

Næringseiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Som kjøpekontrakt benyttes standard kjøpekontrakt utarbeidet av Eiendomsmegler A.

Eiendommen selges som den er etter avhendingsloven § 3-9. Avhendingsloven § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper overtar det fulle ansvar for skjulte feil og mangler. Selger har dog plikt til å opplyse om skjulte feil og mangler som selger kjenner til. Selger er ikke kjent med at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Selger er heller ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i salgsoppgaven og vedlagte dokumentasjon. Dersom salgsoppgaven skulle vise seg å mangle relevant informasjon eller inneholde uriktig informasjon som selger ikke var kjent med eller hadde grunnlag for å korrigere, kan kjøper ikke rette noe form for krav mot selger etter avhendingslovens §§ 3-7 og 3-8. Kjøper kan kun påberope mangler etter avhendingslovens § 3-7 og § 3-8 i de tilfeller selger har opptrådt svikaktig eller forsettlig, og bestemmelsenes øvrige vilkår er oppfylt.

Kjøper plikter å oppfylle sin undersøkelsesplikt etter avhendingsloven § 3-10. Dersom det er behov for avklaringer anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Avhendingslovens § 4-19 fravikes i sin helhet. Reklamasjon må finne sted snarest etter at kjøper oppdager eller bør oppdage et eventuelt avtalebrudd, og under enhver omstendighet senest ett - 1 - år etter avtalt overtakelse. En forutsetning for salget er at skjøtet på eiendommen tinglyses på kjøper i forbindelse med overtakelsen.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Bestemmelsene i Eiendomsmeglingsloven § 4-4, § 6-2, § 6-4, § 6-5, § 6-7 til § 6-10 og kapittel 7 og § 8-8 fravikes jf. eiendomsmeglingsloven § 1-4 tredje ledd.

Kommentar konsesjon

Ved overdragelse av denne eiendom (som ved alle ubebygde tomter) kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Kjøper bærer ansvaret for at han blir gitt konsesjonsfrihet til kjøp av eiendommen. Skulle kjøper mot formodning ikke oppnå dette, vil selger være skadesløs og vil utstede blancoskjøte til kjøper mot oppgjør som planlagt. Kjøper forplikter seg til å avhende eiendommen på nytt for egen regning og risiko.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning å tegne boligselgerforsikring, da selger er en kommune (juridisk person).

Boligkjøperforsikring

Da det er en næringstomt som selges kan det ikke kjøpes boligkjøperforsikring iht vilkår.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4611/136/234:

22.06.1994 - Dokumentnr: 5640 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4611 Gnr:136 Bnr:106

Overført fra: Knr:4611 Gnr:136 Bnr:66

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Dette er et skjøte fra da tomta tidligere ble solgt fra kommunen til en privatperson. Da tomta ikke ble bebygget innen to år ble tomta skjøtet tilbake til kommunen. Deler av skjøtets innhold: Eiendommen har veirett over en trekant av kommunalt frområde ved tomtas sørøstre hjørne etter tilvisning fra kommunen. Tomta skal benyttes til helårsbolig. Etne kommune har rett til fremføring av, ha liggende og utføre vedlikeholdsarbeid for vann og avløp, elektrisk og telefon uten vederlag. Det er meglers vurdering at selv om det i 1994 ble tatt med i servitutt at det skal bygges bolig på tomta så gjelder ikke det lengre. Kommunen er akkurat ferdig med å behandle ny kommuneplan og i følge den nye kommuneplanen kan tomta bebygges med ulike typer bygg etter søknad.

Budgiving

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger plankart fra kommuneplanen, føresegner fra kommuneplanen og eiendomskart. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaringsnotat av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastprovisjon med kr. 5000,- av kjøpesum,-
Markedsføringspakke kr 11 000,-
Oppgjørsgebyr kr 7500,-
Tilretteleggingsgebyr kr 7500,-
Fotopakke kr 5400,-
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 3500,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid.

Kontaktperson

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 06.08.2025



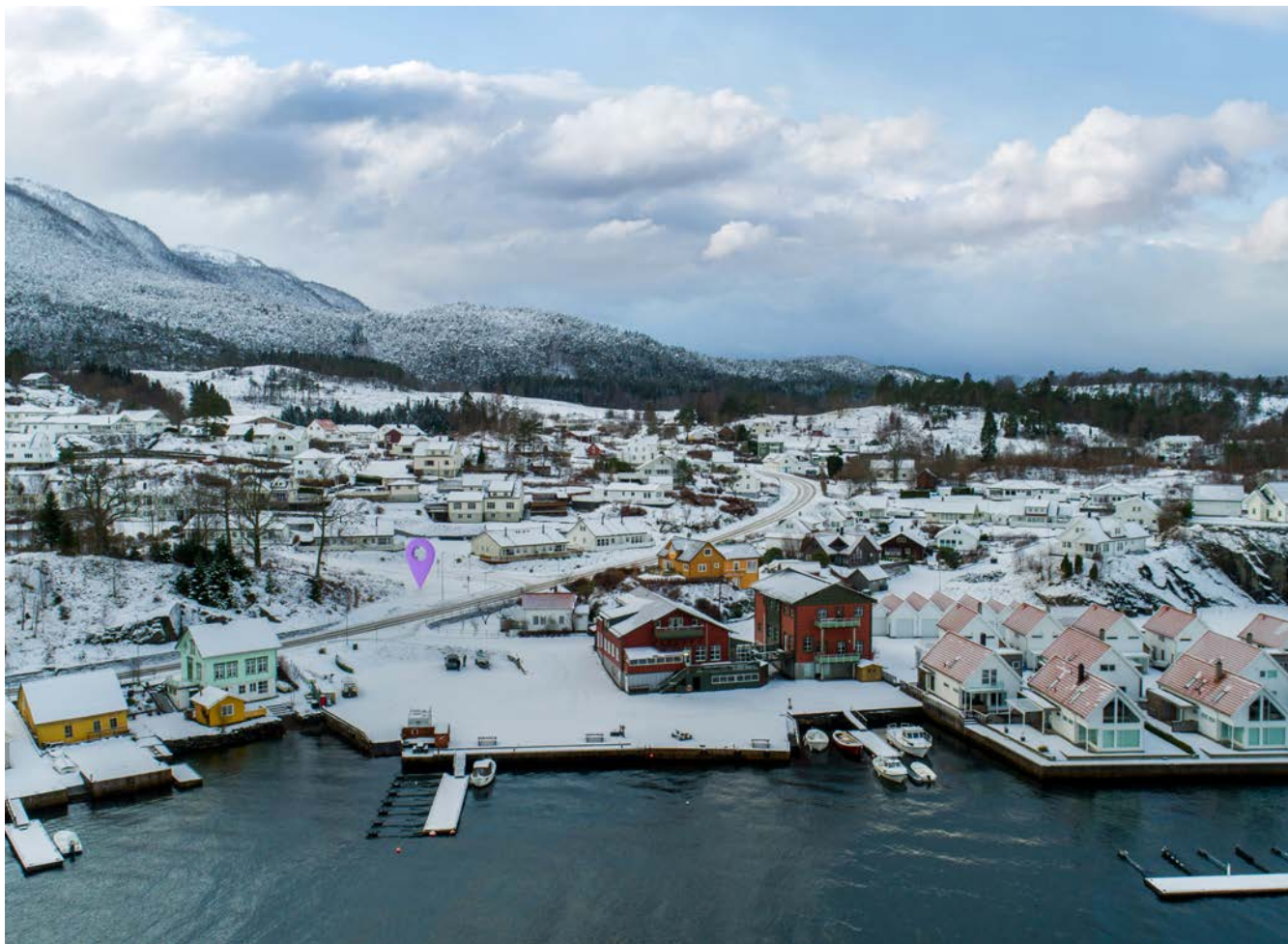


Tomta som selges er en råtomt.



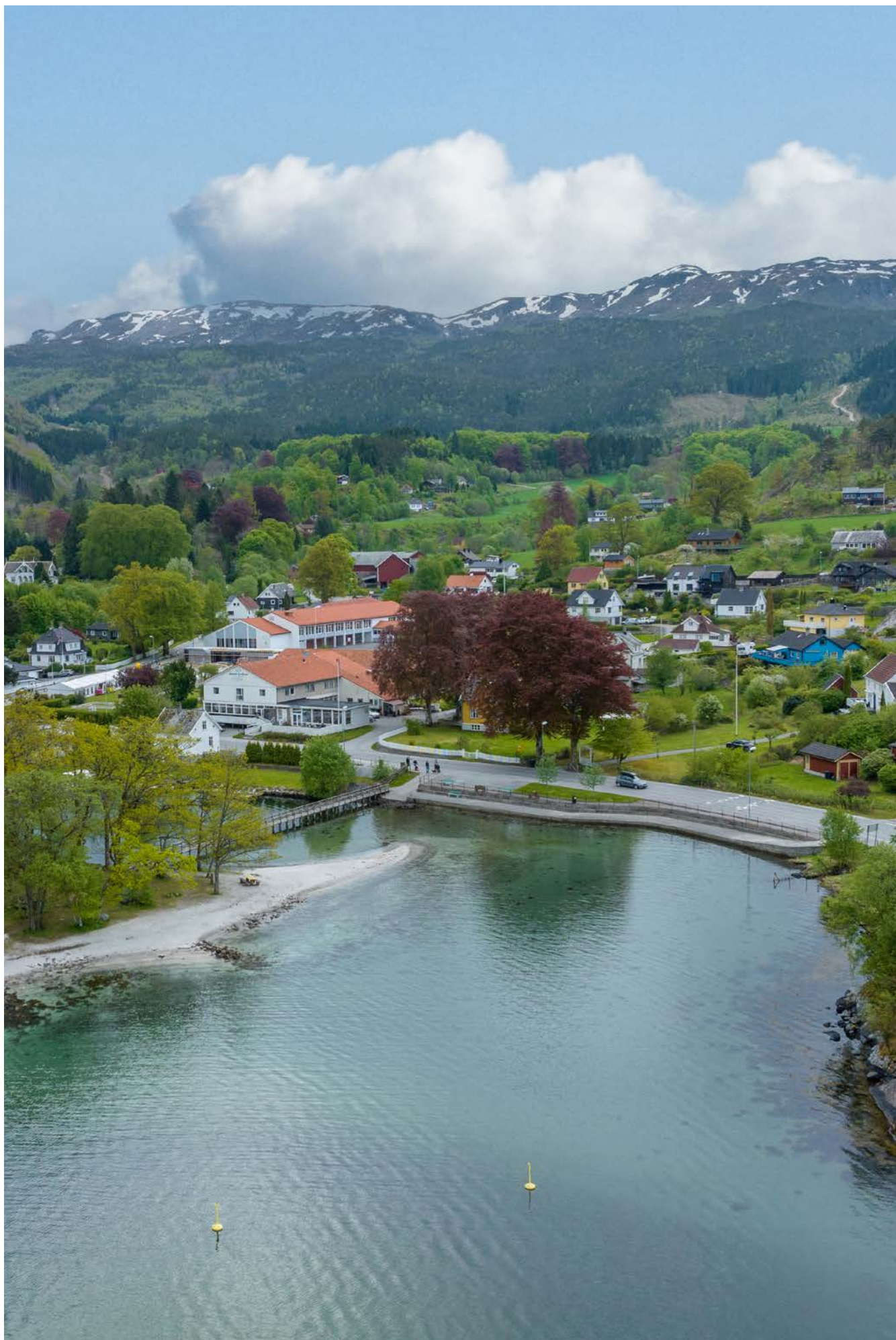
Det er koordinatfestede grensepunkt med en nøyaktighet på <11 cm (beste nøyaktighet). Arealet er beregnet av kommunen.





Om vinteren er Røldal skisenter ca. 50 minutter kjøring unna. Fjellene Håland (5 min) og Olalia (25 min).





Beliggende på Skålnes/Ligrend i Skånevik sentrum med butikker, kafeer, hotell, bensinstasjon (bil og båt), ferjeleie til Ufåker m.m.

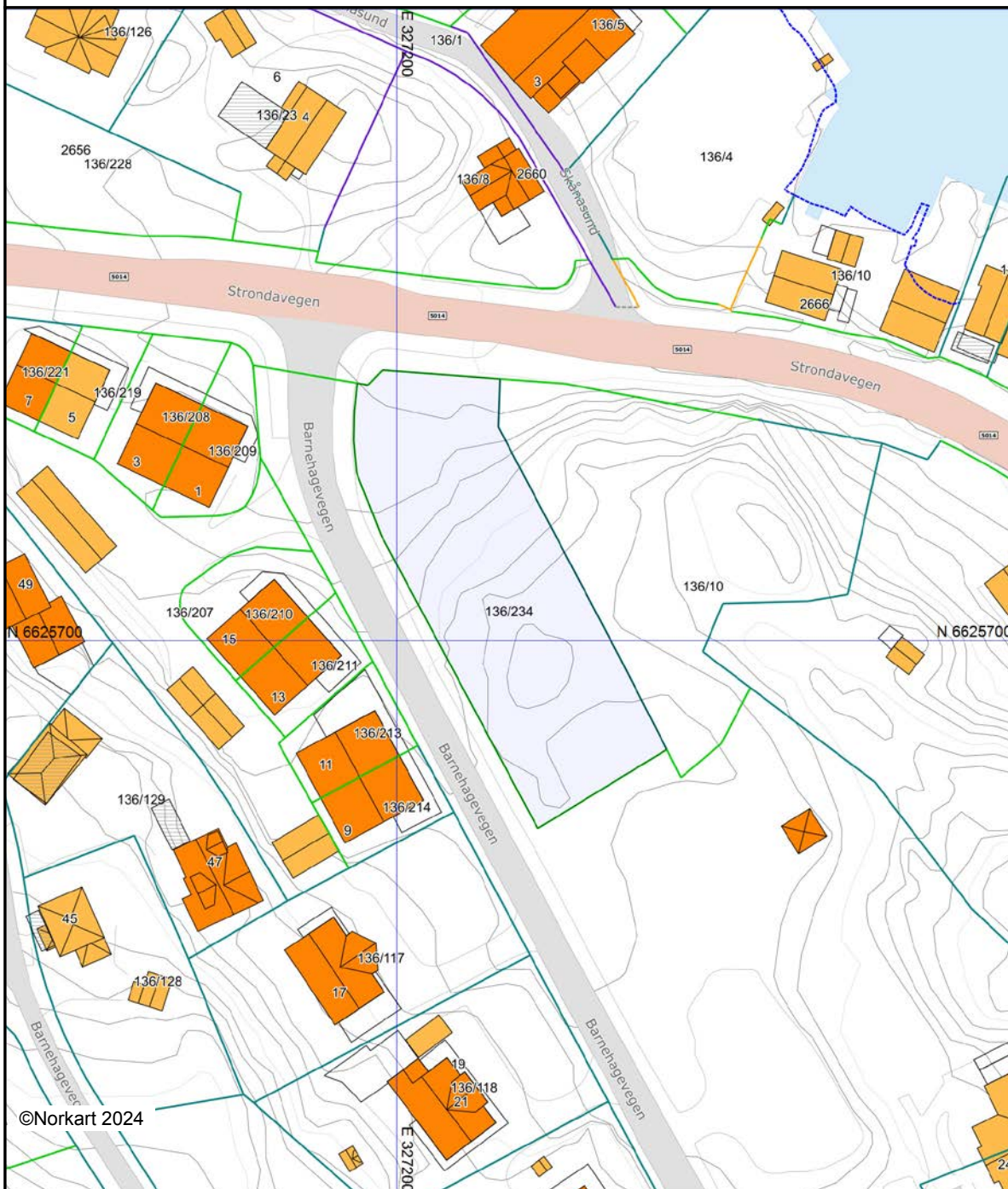
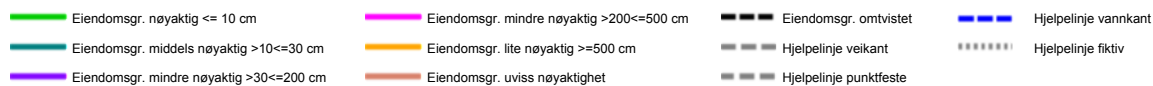


Grunnkart

Eiendom: 136/234
Adresse:
Dato: 16.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



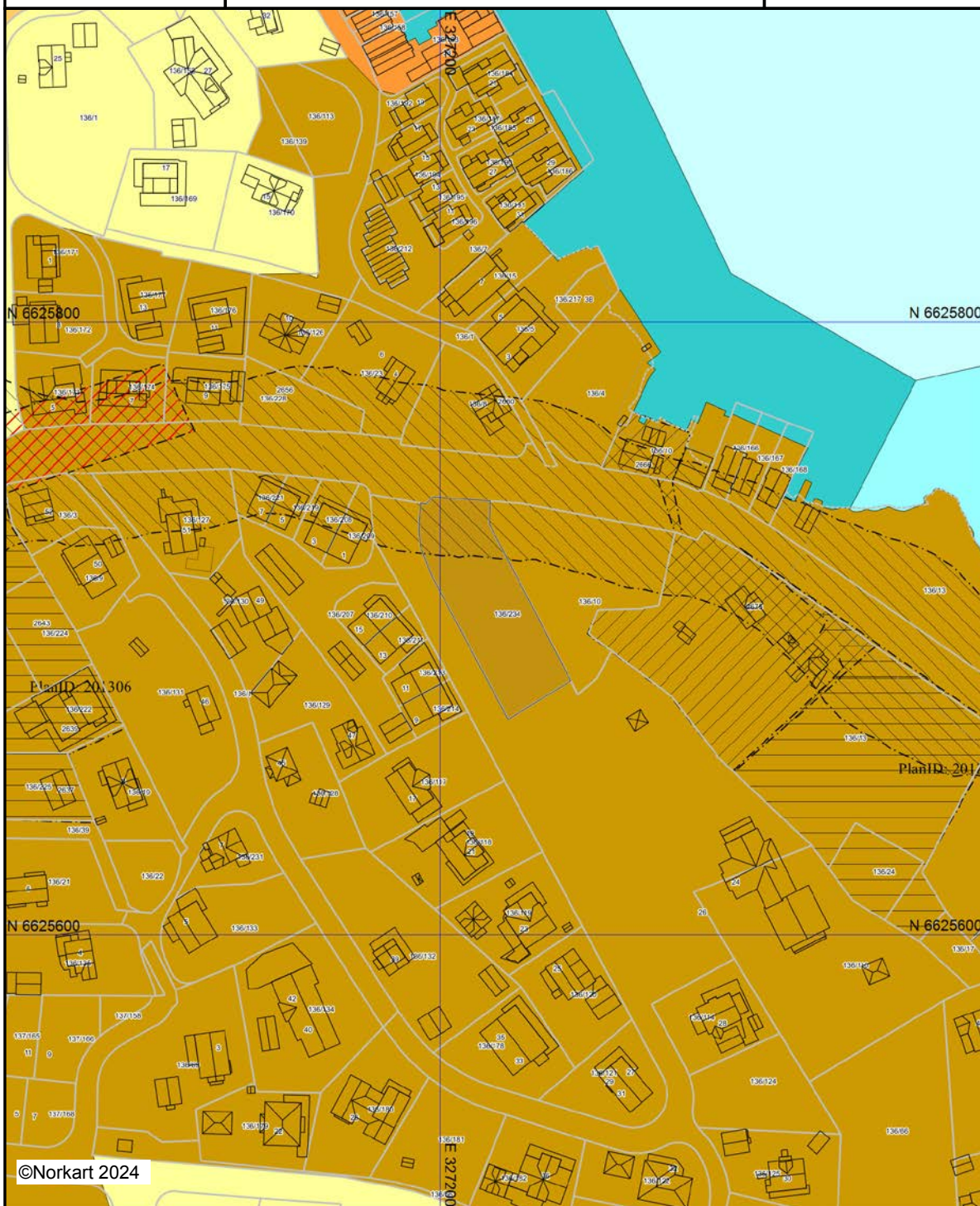
Etne kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/234
Adresse:
Utskriftsdato: 16.12.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



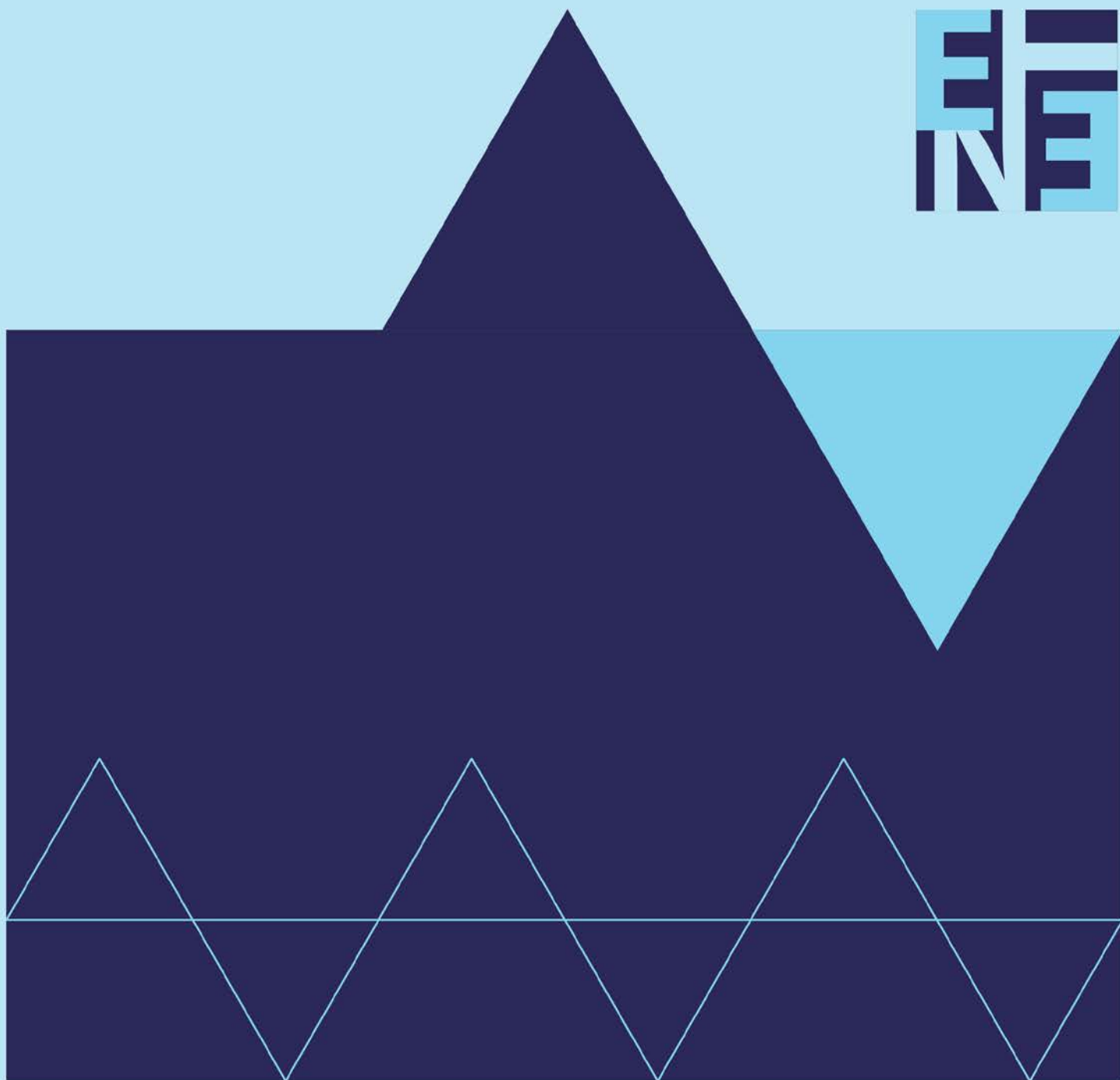
©Norkart 2024

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

Kommuneplanen sin arealdel

Føresegner

*Jf. vedtak i Etne
kommunestyre 10.12.2024*





Kontakt oss:
Resepsjonen på Tinghuset
53 75 80 00
Ope måndag-fredag
09.00-15.00

E-post
post@etne.kommune.no

Post- og besøksadresse
Sjoarvegen 2, 5590 Etne

Kommunenr. 4611
Org.nr. 959 435 375



ORDFORKORTINGAR

PBL	Lov om planlegging og byggesakshandsaming (plan- og bygningslova).
KPA	Kommuneplanen sin arealdel.
TEK	Forskrift om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift).
NN2000	Normalnull 2000. Nullnivået for landkart etter nyaste nasjonale høgdesystem og er referansenivå for kotehøgder i planleggingsarbeid oppgitt i meter over havet (moh.).
GRAD AV UTNYTTING	Bygningar sitt volum over terreng og bygningar sitt totale areal sett i høve til trongen for uteopphaldsareal, belastning på infrastruktur, og tilhøvet til omgjevnadane. Grad av utnytting vert oppgitt i BYA, %-BYA, BRA og/eller %-BRA i heile tal. Definisjonen i TEK skal leggjast til grunn. Det vil mellom anna bety at overbygd areal og parkeringsareal skal reknast med, og at utrekning av BRA/%-BRA gjeld alle måleverdige plan jf. NS 3940.
BYA	Bygd areal. Det arealet som bygningar dekkjer på ei tomt (fotavtrykket). Skal reknast i kvadrat (m ²).
%-BYA	Skildrar det prosentvise tilhøvet mellom storleiken av det bygde arealet og storleiken på tomta.
BRA	Bruksareal. Det samla arealet for alle måleverdige plan i eit bygg. Skal reknast i m ² .
%-BRA	Skildrar det prosentvise tilhøvet mellom det samla arealet for alle måleverdige plan i eit bygg og storleiken på tomta.
MUA	Minste uteopphaldsareal. Dei delar av tomta som er eigna til opphald og rekreasjon, og som ikkje er overbygd eller sett av til køyring eller parkering. Skal reknast i m ² . Eigna areal til uteopphald skal følgje definisjonen i TEK.

Kommuneplanen er utarbeidd med heimel i plan og bygningslova (PBL) § 11-5.

Kommuneplanen skal leggjast til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen jf. PBL § 11-6.

Føresegner

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande og skal ved handsaming av tiltak og planar utgjere heimelsgrunnlaget for vedtak (PBL §§ 11-6 til 11-11). Føresegnene er delt inn i arealføremål og omsynssoner. Føresegnene skal opne for ny utbygging samstundes med at sentrale verneverdiar knytt til natur, kulturhistorie, landskap, ålmenta sine interesser mfl. vert ivareteke.

Retningslinjer

Retningslinjene er rådgjevande, men ikkje juridisk bindande. Dei er hovudsakleg utfyllande og gjevne for å vise korleis kommunen vil bruke føresegnene ved handsaming av tiltak og planar.

Retningslinjer er skrivne i kursiv.

Sentrumsområde

Sentrumsområda Etne og Skånevik er i kommuneplankartet avsett med sentrumsføremål. Avgrensinga følgjer SSB sin definisjon av ein tettstad.

Noverande byggeområde

Byggeområde i plankartet med noverande arealbruk som er vurdert til å stort sett vera ferdig utbygd. Det kan likevel vera nokre ubygde tomter eller potensiale for fortetting med enkelte nye bygg i området. Noverande byggeområde er vidareført frå tidlegare planar, løyve til tiltak, eller vedtak etter særlov.

Framtidige byggeområde

Byggeområde i plankartet med framtidig arealbruk som enno ikkje er utbygd. Det kan likevel vera nokre utbygde tomter i området frå før. Dette er område som vert vedteke for fyrste gong ved denne planen. Føremålet omfattar òg byggeområde med endring i arealføremål frå førre planperiode, og areal som går attende til landbruks-, natur- og friluftsområde.

Fortetting

Gjeld for eksisterande byggeområde der det er potensiale for å plassere nye, enkelte bygningar/tomter mellom eksisterande bygningar. Fortetting kan også vere ei utviding i volum/byggehøgder på eksisterande og ny busetnad.

Tiltak

Med tiltak meinast det oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringar, endra bruk og andre tiltak knytt til bygningar, konstruksjonar og anlegg, samt terrenginngrep og oppretting og endring av eigedom, jf. §20-1 fyrste ledd bokstav a til m.

Med naudsynte tiltak i landbruket meinast det tiltak som er knytt til produksjon på garden eller den trongen garden har for varer og tenester, eller det er naudsynt i samband med annan næringsverksemd knytt til jordbruk, skogbruk, reindrift, yrkesfiske eller liknande, jf. «Garden som ressurs» ([H-2401](#)).

0. INNHALD

ORDFORKORTINGAR	3
DEFINISJON/FORKLARING	4
0. INNHALD	5
1. TILHØVE TIL EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR OG KOMMUNEDELPLANAR	7
2. GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER (PBL § 11-9)	8
2.1 Plankrav (PBL §11-9 nr. 1)	8
2.2 Utbyggingsavtale (PBL §11-9 nr. 2)	8
2.3 Krav til tekniske løysingar (PBL §11-9 nr. 3)	9
2.4 Rekkefølgjekrav (PBL §11-9 nr. 4)	9
2.5 Byggegrenser (PBL §11-9 nr. 5)	10
2.6 Universell utforming (PBL §11-9 nr. 5)	11
2.7 Leikeareal og minste uteopphaldsareal, MUA (PBL §11-9 nr. 5)	12
2.8 Parkering (PBL §11-9 nr. 5)	12
2.9 Skilt og reklame (PBL §11-9 nr. 5)	13
2.10 Miljø og estetikk (PBL §11-9 nr. 6)	13
2.11 Natur og biologisk mangfald (PBL §11-9 nr. 6)	15
2.12 Mineralressursar (PBL §11-9 nr. 6)	16
2.13 Matjord og overskotsmasse (PBL §11-9 nr. 6)	16
2.14 Kulturminne og kulturmiljø (PBL §11-9 nr. 7)	16
2.15 Ureina grunn (PBL §11-9 nr. 8)	16
2.16 Aktsemdområde i fjellområda (jf. PBL § 11-9 nr. 8)	17
2.17 Tiltak under marin grense (PBL §11-9 nr. 8)	17
3. BYGNINGAR OG ANLEGG jf. PBL § 11-7 nr. 1	17
3.1 Generelt om bygningar og anlegg	17
3.2 Bustad	17
3.3 Fritidsbusetnad	18
3.4 Sentrumsføremål	18
3.5 Forretning	19
3.6 Offentleg eller privat tenesteyting	19
3.7 Fritids- og turistføremål	19
3.8 Råstoffutvinning	20
3.9 Næringsområde	20
3.10 Idrettsanlegg	21
3.11 Naust (Andre typar nærare angitt bygg og anlegg)	21
3.12 Grav- og urnelund	21
3.13 Kombinert byggje- og anleggsføremål	21
4. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §11-7 NR. 2)	22

5.	GRØNSTRUKTUR (PBL §11-7 NR. 3).....	22
6.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §11-7 NR. 5).....	22
6.1	Generelt om landbruks-, natur- og friluftsføremål.....	22
6.2	LNF-areal	23
6.3	Spreidd bustad, fritidsbusetnad og næring (LNF-Spreidd). Kvoter for nybygg er lista opp i vedlegg.	24
7.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §11-7 NR. 6).....	25
7.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.....	25
7.2	Friluftsområde i sjø	25
7.3	Småbåthamn	25
7.4	Akvakultur og ankringsområde	25
8.	OMSYNSSONER (PBL §11-8).....	26
8.1	Sikringssoner (PBL §11-8 bokstav a)	26
8.2	Støysoner (PBL §11-8 bokstav a)	26
8.3	Faresoner (§11-8 bokstav a)	26
8.4	Angitt særleg omsynssone (§ 11-8 bokstav c)	27
8.5	Bandlegging (PBL §11-8 bokstav d).....	28
8.6	Detaljering, H910	30
8.7	Føresegnssområde	30
9.	TEMAKART (VEDLEGG TIL PLAN) SOM ER JURIDISK BINDANDE	30
10.	TEMAKART (VEDLEGG TIL PLAN) SOM ER RETNINGSGIVANDE	31
10.1	Etnebygda – kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)	31
10.2	Kjerneområde landbruk	31
10.3	Friluftsområde	31

I. TILHØVE TIL EKSISTERANDE REGULERINGSPLANAR OG KOMMUNEDELPLANAR

Kommuneplanen sin arealdel går ved eventuell motstrid framfor eldre plan eller planføresegner for same areal med mindre anna er fastsett i planen, jf. PBL §1-5.

1. For område der det finst eldre reguleringsplan, men som ikkje er vist i kommuneplankartet med omsynssone, er arealplankartet generalisert. Den eldre reguleringsplanen er framleis gjeldande der det ikkje er motstrid med avsett arealføremål, omsynssone eller juridiske linjer i plankartet (slikt som byggegrense mot sjø). Ved motstrid, eller der slikt manglar, gjeld kommuneplanen framfor reguleringsplan.
2. Kommuneplanen sin arealdel supplerer eldre arealplan der aktuelt tema ikkje er vurdert.
3. Vedtekne reguleringsplanar som i sin heilskap framleis skal vere gjeldande er i plankartet omfatta av detaljeringssone (omsynssone). Fullstendig liste over desse planane:

PlanID	Namn på plan	Siste vedtaksdato
201508	Detaljregulering for Mortveit molo/havn	02.05.2023
201601	Detaljregulering for Ytre Nes II	30.06.2021
201305	Detaljregulering for naustområde Gjerdsvik, Osvåg	03.06.2021
201701	Detaljregulering for Tysse kai II	07.05.2019
201207	Detaljregulering for Frydenlund	07.05.2019
201801	Detaljregulering for camping Rullestad	23.04.2019
201603	Detaljregulering for Sæbøvika vest	14.02.2019
201203	Detaljregulering for Osnes 2	26.02.2013
201501	Detaljregulering for Kambe endring	20.09.2016
201504	Detaljregulering for Fitja endring	29.09.2015
201407	Detaljregulering for Austerheim II	31.10.2018
201208	Detaljregulering for Øvernes, gnr. 54, bnr. 3	26.02.2013
201209	Detaljregulering for Helleberget Øvernes gnr.54 bnr.1	26.02.2013
201309	Detaljregulering for Lauareid næringsområde	16.12.2014
R-122	Fjæra settefiskanlegg	12.10.2012
201202	Detaljregulering for Krokavatnet hyttefelt	29.09.2015
201205	Detaljregulering for Løvvik Vest	01.10.2013
201101	Detaljregulering for hytter på Mortveit	20.03.2012
201307	Detaljregulering for Veavik, del av gnr.139 bnr. 2 og 5	23.09.2014
201306	Detaljregulering for Toflebrekko	17.06.2014
201303	Detaljregulering for Løebakken	20.09.2016
201404	Detaljregulering for Prestalio endring	09.04.2015
200901	Detaljregulering for Trønskenes	21.06.2017
202202	Reguleringsendring Skålnes-Hagavik Gnr.137 , bnr.9 m. fl.	11.06.2024
202302	Sillavegen, – gnr. 032 bnr. 004 m. fl.	29.10.2024

Kommunedelplan for E134 Bakka-Solheim

Kommunedelplan for E134 Bakka–Solheim gjeld som eigen sjølvstendig plan. Veglinene i kommunedelplanen er overført til plankartet som juridiske linjer, der veglova sine føringar for byggegrenser gjeld (50 m på kvar side).

Retningsline: Arealføremål i KPA er ikkje i motstrid med meir detaljert underføremål i same arealkategori i reguleringsplan. Reguleringsplanar som er heimla i PBL 1985 eller eldre lovar bør ikkje endrast, men erstattast av ny plan.

2. GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER (PBL § 11-9)

2.1 Plankrav (PBL § 11-9 nr. 1)

Ved vurdering av nye tiltak i noverande og framtidige byggeområde er det som hovudregel krav om reguleringsplan før igongsetting av arbeid og tiltak som nemnd i PBL § 20-1. Det kan likevel tillatast fasadeendring, riving, bygningstekniske installasjonar, samt oppføring av nye bygningar til erstatning for gamle, inkl. gjenoppføring etter brann, utan at dette utløyser plankrav. Kommunen skal vurdere om plankravet trer inn. For område innan omsynssone naturfare er der alltid plankrav.

I område med krav om reguleringsplan, skal kommunen vurdere om det skal utarbeidast reguleringsplan for heile arealet eller del av dette. Kommunen kan krevje at større areal enn omsøkt vert regulert.

Det er krav om reguleringsplan for tiltaket KPI-160 Turveg/tursti Rus-Olalia (stripesymbol veg/sti i plankart).

2.1.1 Unntak frå krav om plan (PBL § 11-10 nr. 1)

- Mindre småbåthamner i fellesanlegg med inntil 10 båtplassar der tiltaket ikkje inngår i ein større utbyggingsplan. Liste over aktuelle område ligg i planomtalen kap. 5.5.4. Småbåthamn. Unntaket gjeld ikkje større anlegg som vert omfatta av føremålet småbåthamn, inkludert molo.
- Fortetting av utbygde naustområde med inntil 3 nye einingar, inkludert eventuell frådelling.
- Inntil 3 nye einingar, inkludert eventuell frådelling, for bustad eller fritidsbustad som fortetting innanfor område avsett til, og i stor grad allereie utbygd til, bustad eller fritidsbustadar, samt område for LNF-spreidd utbygging. Krav til leikeplass og trygg skuleveg må vere oppfylte. Likeså må krava til tilstrekkeleg tilgang til drikkevatt vere oppfylt. Punkt om frådelling gjeld ikkje for LNF-spreidd næring, jf. kap. 6.3.11; heller ikkje krava til leikeplass og trygg skuleveg.
- Mindre utvidingar av eksisterande gravplassar når alternative plasseringar er vurdert og ikkje funne mogeleg. Det skal leggjast fram dokumentasjon på at alternativ plassering og utnytting av eksisterande areal er vurdert.
- Deling av allereie utbygd område for Fritids- og turistformål på Holmaseid, (FTU – KPI 135).
- Mindre utviding av lokalt masseuttak på Aksland (RU – KPI 121).

Vilkår for fritak:

- Tiltak skal avklarast med kulturminnemynde før vedtak blir fatta. Undersøkningsplikta etter kulturminnelova må oppfyllast før utbygging jf. lov om kulturminne.
- Dyrka eller dyrkbar mark, skal ikkje nyttast til bustad, fritidsbustad, vegframføring eller andre utbyggingsføremål som kan leggjast andre stadar.
- Tilhøve for naturfare/aktsemdområde må vere avklart på kommuneplannivå.
- Krav om reguleringsplan gjeld likevel dersom ein søker om utviding for same område som det er gjeve fritak frå plankrav tidlegare. Dette for å hindre bit-for-bit utviding utan plan.

2.2 Utbyggingsavtale (PBL § 11-9 nr. 2)

Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale. Ein eventuell utbyggingsavtale med kommunen skal avklarast før utbygging kan setjast i gang.

2.3 Krav til tekniske løysingar (PBL §11-9 nr. 3)

Krava til utføring følgjer vedtekne tekniske føringar, inkludert tilhøyrande normer og rettleiarar for vatn- og avlaup (VA), veg, overvatn, renovasjon etc.

2.3.1 Teknisk infrastruktur

Fellesløysingar for teknisk infrastruktur skal vurderast, då dette m.a. tek omsyn til areal- og miljøinteresser. Kommunen kan krevje at fellesløysingar vert nytta der tilhøva ligg til rette. Slike fellesløysingar skal godkjennast av kommunen før tiltaka vert sett i gong

Vannstandard, utgitt av Norsk Vann, gjeldande på tidspunkt for søknad om ramme- eller eitt-trinnsløyve, skal leggstil grunn for opparbeiding av løysingar for vatn- og avløp. Kommunen kan gjere unntak frå krav i Vannstandard ved handsaming av søknad om byggeløyve.

2.3.2 Overordna plan for VA

Det skal utarbeidast ein overordna plan for VA som del av reguleringsplanar, jf. § 11-9 nr. 3. Planen skal syne prinsippløysingar for området og samanheng med overordna hovudsystem, samt vassforsyning, avlaupsføring, overvasshandtering, flaumvegar og brannsløkking. Den overordna planen for VA skal godkjennast av kommunen og vil vere styrande for seinare detaljprosjektering.

2.3.3 Overvatn

Utfordringar med overvatn skal takast omsyn til i planar og ved utbyggingstiltak og aktuelle tiltak i landbruket, t.d. nydyrking, grøfing, vegbygging og hogst. Kommunen kan setja krav til lokale løysingar for overvassproblematikk.

Overvatn skal nyttast som ein ressurs for rekreasjon og biologisk mangfald. Vatn frå tak og overflater skal handterast lokalt for å sikre vassbalanse og for å unngå overbelastning på kommunen sine leidningar. Både overvatn og dreinsvatn må handsamast på ein slik måte at det ikkje direkte eller indirekte påfører andre eigendomar ulemper.

I reguleringsplanar skal terreng og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast. Overvatn skal

fortrinnsvis sikrast avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassvegar.

Løysingar for overvasshandtering skal ta omsyn til behova i dag så vel som framtidige behov for handtering av overvatn, i lys av venta framtidige klimaendringar.

2.3.4 Flaumvegar

Ved nye tiltak og utarbeiding av reguleringsplanar skal eksisterande elvar og bekkar takast vare på. Kantsoner bør rustast opp. Bekkelukking er ikkje tillate. Bekkar som er lagt i røyr skal fortrinnsvis takast fram i dagen ved nye tiltak.

Bekkeløpet og det omliggande arealet skal tilpassast flaumvassføring i tråd med "Rettileiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE).

Eksisterande bekkar skal bevarast så nært opptil sin naturlege form som mogleg. Det skal visast særleg omsyn der fiskestamma har eit anadromt vandringsmønster (gjeld laks og sjøaure).

2.4 Rekkefølgjekrav (PBL §11-9 nr. 4)

Areal sett av til bygg og anlegg kan ikkje takast i bruk før ein har sikra etablering av trafiksikker tilkomst for mjuke trafikantar, tilstrekkeleg leikeareal, veg, vass- og avlaupsanlegg, sløkkjvatn og energiforsyning.

Ved planlegging som involverer vassdrag skal det sikrast at fastsette mål for vassmiljø vert nådd og at vassførekomsten ikkje vert sett i risiko for å svekke miljøtilstanden (jf. vassforskrifta).

Retningsline: *Ein bør sikre gjennomføring desse tiltaka før ein kan få bruksløyve. Trafiksikker tilkomst vil seie at ein har trygg tilkomst til kollektivtilbod, eller til næraste gang og sykkelveg. Dette er avhengig av trafikkmengd og vegtype, og følgjer av vegvesenet sine normalar.*

2.5.1 Generelt

Byggegrenser er vist i kommuneplankartet eller går fram av gjeldande reguleringsplanar der desse er avsett med detaljeringssone. Nokre stader ligg byggegrensa saman med føremålsgrensa. For LNF-områda gjeld det generelle bygge- og deleforbodet i 100 – metersbeltet langs sjø, jf. PBL §1-8.

2.5.2 Byggegrense mot veg

Ny utbygging og anlegg skal ikkje førast opp i strid med byggegrenser avsett i veglova, med mindre anna er fastsett i detaljeringssone for vidareføring av reguleringsplan, H910. Avstanden skal reknast frå midtlinje køyrebane eller gang- og sykkelveg, avhengig av kva som er nærast.

2.5.3 Felles for byggegrense mot sjø og vassdrag

1. Mindre anlegg for å ivareta ålmenne friluftssinteresser langs sjø og vassdrag kan ikkje plasserast nærare sjø og vassdrag enn avsett byggegrense før dette er handsamast som ein dispensasjon. Tilsvarande gjeld for tilrettelegging av leike- og aktivitetsområde.
2. Der det er naudsynt for framføring av kablar, leidningar og røyr for teknisk infrastruktur, kan graving og legging av røyr/kablar innanfor byggegrensa mot sjø og vassdrag førekoma så lenge inngrepet skjer skånsamt, terrenget vert ført til det opphavlege og tiltaket i seg sjølv ikkje fører til auka naturfare der og då eller i framtida. Det gjeld særleg av omsyn til stabilitet i strandsona.
3. Gjødelseskummar må ikkje plasserast på flaumutsett område eller så nær vassdrag, brønn eller anna vassforsyningssystem at det medfører fare for forureining.

2.5.4 Byggegrense mot sjø

1. Byggegrense mot sjø som er vist i plankartet erstattar det generelle 100-metersbeltet i strandsona. I LNF-område gjeld byggegrense 100 m frå sjø, jf. PBL § 1-8.
2. I 100- metersbeltet mot sjø er det jf. PBL 11-11 nr. 4 tillate å føre opp naudsynte bygg, mindre anlegg og opplegg med sikte på landbruk, fiske, fangst, akvakultur og ferdsel til sjøs, dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100- metersbeltet. Det skal leggjast fram dokumentasjon på at alternativ plassering er vurdert. Ålmenta sine interesser skal ivaretakast.
3. Alternativ lokalisering av nye tiltak i strandsona skal vurderast før bygging vert tillate. Nye tiltak bør trekkast så langt unna sjøen som mogleg, og lenger vekk enn eksisterande bygningar. Det skal leggjast fram dokumentasjon på at alternativ plassering er vurdert. Tiltak bortsett frå riving og fasadeendring innanfor 100-metersbeltet, skal vendast vekk frå strandsona.
4. Område sett av til arealformål samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med tilhøyrande underformål, og område sett av til arealformål småbåthamn er unntatt byggegrense til sjø.

2.5.5 Byggegrense mot vassdrag

Der ikkje anna går fram av vedteken reguleringsplan gjeld følgjande byggegrense langs vassdrag (alle elvar, bekkar, tjern, innsjøar og andre vassansamlingar som har stadig tilløp) jf. PBL § 1-8 femte ledd og PBL 11-11 nr. 5.

1. 100 m frå følgjande verna vassdrag: Etnevassdraget (med Sørrelva), Vaulaelva (med Langfoss), Saltåna, Mosneselva og Vikedalsvassdraget (Bjørndalen).
2. 50 m langs følgjande vassdrag: Miljaelva, Valdraelva, Akslandselva, Rafdalselva, Markhuselva, Kvannalselva, Eikemoelva, Fjæravassdraget (med Dalelva). For Miljaelva og Valdraelva gjeld ikkje byggegrensa i tettbygd strøk.
3. 20 m langs følgjande gytebekkar i Etnevassdraget: Prestabekken, Auenbekk, Lonsbekken ved Nordelva, Kaldheimselva, Høylandselva og Litleelv ved Sørrelva.
4. 10 m på kvar sida langs alle øvrige bekker og sidebekker. Avstanden reknast frå vasskant ved middelasstand.
5. Det skal ikkje byggast innanfor 20 meter til erosjonsutsett elve- og bekkkant før ev. flaumfare er avklara jf. byggtknisk forskrift kap. 7. Langs breidda av vassdrag med årsikker vassføring skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverker avrenning og gir levestad for planter og dyr. Denne regelen gjeldjer likevel ikkje for byggverk som står i naudsynt samanheng med vassdraget, eller kor det trengs opning for å sikre tilgang til vassdraget jf. vassressurslova §11-1.
6. Tiltak, inkludert mindre tiltak og landbrukstiltak i LNF-område, skal ikkje kome i konflikt med vassdrag eller andre verneverdiar. Det skal vere minimum 6 m breitt vegetasjonsbelte på kvar side av vassdrag med heilårs vassføring (jf. PBL § 11-9 nr. 6). Jf. 5.4 under Grønstruktur.
7. Alle nye reguleringsplanar med utbyggingsområde mindre enn 100 meter frå vassdrag skal vise byggegrense mot dette.
8. I 100- metersbeltet mot verna vassdrag er det tillate å føre opp naudsynte bygg, mindre anlegg og opplegg med sikte på landbruk dersom det ikkje er eigna og gode alternativ utanfor 100- metersbeltet. Det skal leggjast fram dokumentasjon på at alternativ plassering er vurdert. Ålmenta sine interesser skal ivaretakast.
9. Følgjande tiltak et tillate innanfor byggegrense mot vassdrag, forutsett at tiltaket ikkje er i strid med andre føresegn i lov, forskrift eller plan:
 - Vesentlege reperasjonar av bygg, konstruksjonar og anlegg
 - Fasadeendring
 - Riving av bygg, konstruksjonar eller anlegg
 - Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdraga
 - Bekkeopning

2.6 Universell utforming (PBL §11-9 nr. 5)

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak, bygningar og uteområde, skal det sikrast god tilgjenge for alle grupper av innbyggjarar, jf. dei kriterium for tilgjenge nedfelt i vegnormalane og byggtknisk forskrift. Bygningar og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg, utan trong for tilpassing eller spesiell utforming. Om det ikkje går klart fram at universell utforming er lagt til grunn ved plan eller søknad for bygningar, tilkomst, fellesareal, leikeplassar, parkeringsareal og samferdsle, skal kommunen krevja slik dokumentasjon.

2.7 Leikeareal og minste uteopphaldsareal, MUA (PBL §11-9 nr. 5)

2.7.1 Uteopphaldsareal

I reguleringsplanar og ved søknad om tiltak skal nye bygg plasserast slik at gode private og felles uteareal vert sikra. Der det vert bygd bustadar skal det per bueining sikrast:

Område	Minste uteopphaldsareal (MUA) på terreng
Etnesjøen sentrum	Minimum 20 m ²
Skånevik sentrum	Minimum 30 m ²
Andre stader	Minimum 50 m ²

Felles uteopphaldsareal skal vere mest mogleg samanhengande areal, ha trafiksikker tilkomst frå bustadane, vere skjerma frå trafikk, ureining og støy og vere solrik.

2.7.2 Leikeareal

Saman med minste uteopphaldsareal skal det leggjast til rette for leikeplass i tråd med tabellen under. Leikeplassane skal vere trygge å bruka, og skal vere felles for feltet. Velforeining eller tilsvarande har ansvar for tilrettelegging og vedlikehald. Leikeplassane skal opparbeidast med minimum 2 leikeapparat, sandkasse, bord og benker. Ved omdisponering av areal som i planar er avsett til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er eigna for lek, skal det skaffast fullverdig erstatning. Arealkrav til leikeplass:

Type areal	Dekker tal bustadar	Minimum storleik	Anbefalt maks avstand til bustad
Nærleikplass	4-25	150 m ²	50 m
Områdeleikplass	25-150	1500 m ²	150 m
Aktivitetsflate	>150	2500 m ²	400 m

2.8 Parkering (PBL §11-9 nr. 5)

Ved nye byggetiltak gjeld desse minimumskrava til parkering i tabell under:

Type tiltak/bygg	Bilplass(ar) pr. eining	Sykkelplass(ar)
Einebustader	2 pr. hovudbustad 1 pr. sekundærbustad	2 pr. hovudbustad 1 pr. sekundærbustad
Fleirmannsbustader, rekkehus og leilegheitsbygg	1.5 pr. bustad	1 pr. bustad
Fritidsbustad	1 pr. fritidsbustad	1 pr. fritidsbustad
Omsorgsbustad	1 pr. bustadeining	1 pr. bustadeining
Kjøpesenter	1 pr. 30 m ² BRA	Minimum 10 stk.
Forretning/kontor/service/tenesteyting	1 pr. 30 m ² BRA	1 pr. 30 m ² BRA
Industri/verkstad/lager/næringsbygg		
Forsamlingslokale/servering		
Hotell/overnatting/utleige	0,5 pr. utleigeeining	0,5 pr. utleigeeining
Barnehage	1 pr. 5 barn	1 pr. 5 barn
Skule	1 pr. årsverk	1 pr. årsverk
Sjukeheim/omsorgssenter	0,3 pr. sengeplass	0,3 pr. årsverk
Småbåthamn	0,3 pr. båtplass*	
Naust	0,3 pr. naust*	
Idrett-/messeområde o.l.	Krav om analyse som dokumenterer tilfredstillande kapasitet, inkludert sykkelparkering.	

*ein kan sjå bort frå kravet til parkering pr. båtplass/naust dersom anlegget ligg i direkte tilknyting til eit tilhøyrande bustad-/ fritidsbustadområde.

1. Parkering og snuareal for køyretøy skal liggje på eigen eigedom eller i felles anlegg.
2. På felles parkeringsareal med 8 eller fleire plassar skal minimum 1 av utrekna oppstillingsplassar vera utforma og reservert for rørslehemma og vere plassert nær heis/hovudinngang.
3. Minimum 20 % av parkeringsplassane skal leggjast til rette for elbil med ladestasjon.
4. Plassering og fordeling av plassar for bilar og sykklar skal dokumenterast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak.
5. Det skal dokumenterast at nødvendig varelevering, serviceparkering og avsetning/henting kan gjennomførast utan å vere til hinder eller fare for mjuke trafikantar og andre biltrafikkantar.
6. Mjuke trafikantar skal sikrast trygge og logiske tilkomstvegar mellom parkeringsanlegg/omliggjande infrastruktur og inngangsparti i bygg.

2.9 Skilt og reklame (PBL §11-9 nr. 5)

Reklameskilt skal ha storleik, farge og utforming som ikkje er skjemmande, og skal tilpassast eksisterande bygnad og omgjevnad i størst mogleg grad. Det er ikkje tillate med blinkande eller reklameskilt/innrettingar med rørsler.

2.10 Miljø og estetikk (PBL §11-9 nr. 6)

2.10.1 Støy

Ved utarbeiding av områdeplanar, detaljplanar eller ved oppføring av bygg skal gjeldande retningslinjer for vegtrafikkstøy T-1442 med tilhøyrande grenseverdier for støy i tabell under følgjast. Støysoner langs E134, Fv. 5014 og 548 er lagt inn i kommuneplankartet med omsynssone for støy. Tabell 1 nedanfor:

Tabell 1: Grenseverdier for soneinndeling ved støykartlegging. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå, lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå lørdag og søndag/helligdag	Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07
Veg	$L_{den} > 55 \text{ dB}$		$L_{5AF} > 70 \text{ dB}$	$L_{den} > 65 \text{ dB}$		$L_{5AF} > 85 \text{ dB}$

Tabell 2. Anbefalt innandørs støygrenser for bygge- og anleggsverksemd. Grenseverdier gjeld innfallande lydtryknivå i rom for støyfølsamt bruksføremål. Kjelde: Tabell 5 i rettleiar T-1442.

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller sun-/heilagdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Bustad, fritidsbustad, overnattingsverksemd, sjukehus og pleieinstitusjonar	45	35	30
Arbeidsplass med krav om lågt støynivå	45 i brukstid		

2.10.2 Energi og klima

1. Klimatilpassing skal vere tema i alle planprosessar, inkludert reguleringsplanar (PBL § 11-9 nr. 8).
2. Naturbaserte løysingar skal som hovudregel nyttast. Dersom ein ikkje vel dette, skal det grunngjevast kvifor naturbaserte løysingar er valt bort.
3. Ved nye tiltak skal alternative og miljøvennlege energiløysingar vurderast (PBL. § 11-9 nr.3 og 6).
4. Ved utarbeiding av reguleringsplanar for nye byggeområde skal det visast korleis det er teke omsyn til klimatiske tilhøve som sol, vind, kaldras mm. og korleis utbygginga fremjar lågt samla energibruk. Resirkulering av avlaupsvatn og miljøvennlege energiløysingar skal også takast omsyn til.

2.10.3 Kriminalitetsførebygging

Ved detaljregulering skal kriminalitetsførebyggande tiltak vurderast.

2.10.4 Estetikk

Retningslinjer:

Alle plansaker skal innehalda ei utgreiing med vurdering av estetiske sider. Ved byggesaker skal ei vurdering av estetikk ved tiltaket vera ein del av søknaden. Estetiske vurderingar av tiltak skal gjerast i høve til seg sjølv, næraste omgjevnad og fjernverknad.

a) *Landskapselement*

Det skal leggjast avgjerande vekt på å verna åsprofilar, landskapssiluettar, kulturlandskap og andre landskapselement. Når byggverk vil få ein fjernverknad, eller vert plassert som landemerke skal det utarbeidast ein særskilt estetisk analyse. Viktige siktlinjer bør oppretthaldast.

b) *Langs samferdsleårer*

Ved planlegging og bygging av veg eller andre samferdsletiltak med tilhøyrande anlegg, skal det stillast krav til estetikk. Løysingane skal illustrerast/utgreiast.

c) *Ved fritidsbygg*

Nye område for fritidsbustader skal lokaliserast slik at bygningar og anleggsmessige inngrep ikkje vert dominerande i landskapet. Store skjeringar og fyllingar skal unngåast. Fjernverknad sett frå sjø og sentrale standpunkt på land skal dokumenterast.

d) *Driftsbygningar i landbruket*

Ved bygging av felles driftsbygningar i landbruket bør det leggjast vesentleg vekt på tilpassing til eksisterande bygningsmasse og landskap.

2. Det skal takast særskilte omsyn til raudlisteartar, både dyr og planter. Laks, sjøaure og elvemusling skal vere levedyktig i dei elver og bekkar der dei naturleg høyrer heime, tiltak i nedslagsfeltet må ta omsyn til dette. Tiltak som manglar vurdering av alternative løysingar ved uheldige konsekvensar for raudlisteartar og viktig naturmiljø, skal avvisast til slik vurdering er gjort. Vedtak kan ved konflikt berre gjerast med atterhald om avbøtande tiltak eller alternative løysingar utan uheldige konsekvensar.
3. Der det finnes svartelista artar må det gjennomførast tiltak i samband med planar og byggesaker for å hindra spreiding av desse artane. Infiserte massar skal ikkje nyttast då dette kan føre til spreiding av framande artar. Til dømes parkslirekne, kjempespringfrø, nordamerikansk hemlokk o.l.
4. Utviding av eksisterande inngrep skal prioriterast framfor nye inngrep andre stader når dette leier til mindre konsekvensar for miljøet.
5. Myr eller anna karbonrikt areal skal ikkje nyttast til hus, hyttebygging, vegframføring, massedeponi eller andre utbyggingsføremål.
6. Hole eiker slik dei er definert i «Forskrift om utvalde naturtypar etter naturmangfaldlova», skal takast vare på.

2.11 Natur og biologisk mangfald (PBL §11-9 nr. 6)

1. Ved planlegging og utbygging av noverande og framtidige byggeområde og område for spreidd busetnad skal det takast omsyn til jordvern, ålmenne friluftssinteresser, viktige kulturmiljø og landskapskvalitetar, viktige leveområde for planter og dyr, og eksisterande vegetasjon.

Retningslinjer: Store, einskildståande lauvtre, til dømes av eik, bøk, alm, ask, lind og lønn (ekskl. platanlønn) bør takast vare på. Store tre vert definert som tre med stammeomkrins over 150 cm, målt 1,3 meter over terreng.

At tre skal takast vare på inneberer at det skal settast av tilstrekkeleg plass på eigedommen, på over og i bakken til at treet sitt rotsystem og krone kan utvikla seg fritt. Inngrep, bygge- og anleggsverksemd innanfor ein omkrins som svarer til krone sin største omkrins bør ikkje førekome.

2.12 Mineralressursar (PBL §11-9 nr. 6)

Det skal takast omsyn til registrerte mineralførekomstar ved alle byggetiltak.

2.13 Matjord og overskotsmasse (PBL §11-9 nr. 6)

1. Alle område vurdert brukt til deponering av reine gravemassar skal handsamast som saker etter plan- og bygningslova og naudsynthe særlovar. Handsaminga må også omfatta krav om tiltak for å hindre ureining av vassdrag. Vurdering for deponering skal følgje ressurspyramiden.
2. Ev. deponering av reine gravemassar på landbruksareal skal utførast på ein slik måte at produksjonsmoglegheita vert betra.
3. Grønstruktur og areala i LNF-områda som myr, ugjødsle beite mm. som er verdifulle for biologisk mangfald, vasskvalitet og som attståande landskapselement skal ikkje nyttast til deponering av massar.
4. Matjord frå nye godkjente byggetiltak skal brukast som ein ressurs på ein berekraftig og landbruksfagleg forsvarleg måte for vidare bruk til matproduksjon.
5. Det vert sett krav om massehandteringsplan for planar eller tiltak som genererer overskotsmassar.

2.14 Kulturminne og kulturmiljø (PBL §11-9 nr. 7)

1. Tiltak som vedkjem kulturminne eller omgjevnadane til kulturminne, må i størst mogleg grad få ei estetisk utforming som tar i vare omsynet til kulturminnet. Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv, i høve til funksjon, og i høve til plassering i relasjon til kulturmiljø og naturlege omgjevnadar.
2. Det skal dokumenterast at nye tiltak og planar ikkje kan skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne

(kulturminnelova § 4). Dette gjeld og for sjøområde.

Tiltak som kan kome til å virke inn på automatisk freda kulturminne må avklarast med regional kulturminnemynde før vedtak blir fatta.

3. Riving av, tiltak på eller vesentleg endring av bygg eller anlegg eldre enn 1850 skal sendast til regional kulturminnemynde.
4. Søknad om rivingsløyve for bygningar med kulturhistoriske verneverdiar skal ikkje handsamast utan at det ligg føre fagleg dokumentasjon på at kulturminneverdien er vurdert.
5. Verneverdige bygningar, kulturmiljø og andre kulturminne skal i størst mogleg grad takast vare på som opplevings- og bruksressursar og bli sett i stand.

2.15 Ureina grunn (PBL §11-9 nr. 8)

1. Ved nye tiltak i område med ureina grunn, skal det sendast inn ein tiltaksplan til kommunen som skal godkjennast.

Område med ureina grunn er registrert i grunnforureiningsbasen.

2.16 Aktsemdområde i fjellområda (jf. PBL § 11-9 nr. 8)

For å styrke lesbarheita til plankartet er omsynssoner for snøskred og for steinsprang ikkje vist i fjellområda i kommunen. Der det er vist aktsemdområde i NVE Atlas, gjeld føresegnar som er lista opp i kapittel 8.3 Faresoner (§ 11-8 bokstav a). For alle tiltak og planar i fjellområda må aktsemdområda for snøskred og for steinsprang sjekkast ut for kvart einskild tilfelle i NVE Atlas, jf. PBL § 28-1.

2.17 Tiltak under marin grense (PBL § 11-9 nr. 8)

For alle planar og tiltak under marin grense (ca. 75 moh.) skal faren for områdeskred vurderast i samsvar med krav i PBL § 28-1 og byggt teknisk forskrift § 7-3 med rettleiar, jamfør NVE sin rettleiar 1/2019. Det er utarbeidd eget temakart som er gjort juridisk bindande, og som utgjer aktsemdområde for kvikkleire. Sjå også kap. 8.3.

3. BYGNINGAR OG ANLEGG jf. PBL § 11-7 nr. 1

3.1 Generelt om bygningar og anlegg

1. Ved fortetting i for det meste utbygde byggeområde for bustad og fritidsbustad med inntil 3 nye einingar utan krav til plan (jf. 2.1.1) skal nye bygningar stå i harmoni med nabobygga, terrenget og landskapet og som hovudregel underordna seg eksisterande byggelinjer, volum og gesims-/ mønehøgder. Der føresegnene opnar for fortetting i sentrumsområda må det gjerast særskilde vurderingar av omsyn til eksisterande busetnad (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og 6).
2. For nye tiltak og planar skal det leggst opp til fellesløysingar for renovasjon når dette er mogleg, eventuelt også vurderast høgkapasitetsløysingar.
3. Løyve til gjenoppbygging etter brann eller stormskade skal normalt innvilgast dersom det ikkje strir mot sine interesser (jf. PBL § 11-10 nr. 1).

3.2 Bustad

1. I område for bustader er det tillate å føre opp bustader med tilhøyrande tekniske anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering, uteopphaldsareal, leikeareal og anna fellesareal (PBL §11-7 nr. 1).
2. I område som ikkje er omfatta av detaljeringssone for reguleringsplan er tillate utnyttingsgrad 40 %-BYA for einebustader og 60 %-BYA for fleirmannsbustader (jf. PBL §11-9 nr. 5).
3. Maksimal mønehøgde for bustader er 9,0 meter, og maksimal gesimshøgde er 8,0 meter. Høgda vert målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen (jf. PBL §11-9 nr. 5).
4. Tilkomstvegar i bustadområde skal vera trafikksikre. Vegar skal dimensjonast og ha fartsgrenser i samsvar med Statens vegvesen sine normalar. Framkomst for mjuke trafikantar skal vere ivareteke (jf. PBL §11-9 nr. 3).
5. Søknad om byggeløyve skal vise garasje/carport sjølv om dette ikkje skal byggast samstundes med bustadhuset (jf. PBL §11-9 nr. 5).
6. I reguleringsplanar skal det setjast av areal til felles oppsamlingsplassar/henteplassar for buss ved planlegging av fleire bustader samla. Det same gjeld areal for felles gjesteparkering (jf. PBL § 11-9 nr. 3).

3.3 Fritidsbusetnad

1. Føremålet gjeld byggeområde for fritidsbustadar med fellesareal, teknisk anlegg, uthus, vegar, parkering og garasje (PBL § 11-7 nr. 1).
2. I område er tillate utnyttingsgrad 40 %-BYA (jf. PBL §11-9 nr. 5).
3. Maksimal mønehøgda for fritidsbustader er 9,0 meter, og maksimal gesimshøgda er 8,0 meter. Høgda vert målt i forhold til gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen (jf. PBL §11-9 nr. 5).
4. Ved søknad om innlegging av vatn og/eller avlaup skal det vurderast VA-plan for heile eller delar av hyttefeltet (jf. PBL §11-9 nr. 3).
5. Osnes/Tåno, FB1 (KPI – 148): Området kan nyttast til inntil 10 stk. fritidsbustadar pluss fellesbygg/-areal. Maks. storleik for fritidsbustadar: 90 m² BRA. Krav om einheitleg løysing for byggeplan, arkitektur/ byggeskikk, materialval, fargebruk etc. – med minimale terrenginngrep og størst mogleg ivaretaking av eksisterande vegetasjon/grønstruktur.
6. Skålnes 2, FB2 (KPI – 154) : Eksisterande mønehøgda skal ikkje overstigast. Området skal framleis ha ei einheitleg løysing for arkitektur/byggeskikk, materialval, fargebruk etc. Utnyttingsgrad vert avgrensa av byggegrense mot veg og byggegrense mot sjø; endeleg utnyttingsgrad skal avgjerast i samband med detaljplanlegging (jf. PBL §11-9 nr. 5).

Retningsline: Ved utarbeiding av reguleringsplan for område som ligg nærare enn 1 km til sjø bør tiltakshavar vise at det er avtale om båtplass til nye fritidsbustadar i eksisterande eller nytt småbåtanlegg/småbåthamn.

I 100-metersbeltet til sjø og vassdrag, samt i fjellområde, bør maksimal tillate bebygd areal vere inntil 90 m² BYA.

3.4 Sentrumsføremål

1. Føremålet gjeld byggeområde for sentrumsfunksjonar som bustad, forretning og kontor, kjøpesenter, offentleg og privat tenesteyting, med tilhøyrande infrastruktur (PBL §11-7 nr. 1). Føremålet gjeld også samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur med underføremåla veg, sykkelveg, hamn, kollektivknutepunkt, parkeringsplassar, traséar for teknisk infrastruktur, grav- og urnelund, mfl. (PBL §11-7 nr. 2).
2. Nyetablering eller utviding av eksisterande detaljhandel er berre tillate innan føremålet. Maksimal utnyttingsgrad, %-BYA skal i så tilfelle fastsetjast gjennom plan (PBL §11-9 nr. 8).
3. Det skal leggjast til rette for etablering av samanhengande fjordpromenade langs sjø. Det kan ikkje etablerast nye tiltak som gjer gjennomføring av denne vanskeleg (PBL § 11-10 nr. 2).
4. Nye bygg og anlegg skal leggje til rette for godt dimensjonerte gate- og uterom og ta vare på og vidareutvikle eksisterande sentrums kvalitetar (PBL § 11-9 nr. 6).
5. Gjennom reguleringsplan vert det opna opp for fortetting i sentrumsområda med byggehøgda i Etne sentrum inntil 16,5 m frå ferdig opparbeida gjennomsnittleg terreng, og tilsvarande inntil 14,0 m i Skånevik sentrum. Reguleringsplan skal mellom anna synleggjere verknadar for naboar og omgjevnadar (PBL §11-9 nr. 8), og omsyn som skal takast til bevaring av eksisterande bygningar og anna kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7).

Retningsliner: a) Tilrådd norm for tettleik for bustader i sentrumsområda:

I Etnesjøen minimum 3 bueiningar per dekar innan ein avstand på om lag 500 meter frå sentrum (Etne tinghus).

I Skånevik minimum 2 bueiningar per dekar innan ein avstand på om lag 500 meter frå sentrum (ferjeleiet).

- b) *Kjøpesenter er forretningsareal over 3000 m² innanfor same bygningsmasse der det vert utført detaljhandel med høg besøksintensitet.*

3.5 Forretning

1. Føremålet gjeld byggeområde for forretning som ligg utanfor området avsett til sentrumsføremål (PBL § 11-7 nr. 1). Innanfor område for forretning kan det etablerast bygningar og tiltak knytt til forretningsdrift.

3.6 Offentleg eller privat tenesteyting

1. Føremålet gjeld byggeområde for offentlig- eller privat tenesteyting (PBL § 11-7 nr. 1). Dette gjeld bedehus, grendehus, forsamlingshus, barnehagar, brannstasjonen i Skånevik, ballbingen på Rygg og Røde Kors hytta på Hjørnås.
2. Innanfor område for offentlig eller privat tenesteyting kan det etablerast bygningar og tiltak knytt til offentlig eller privat tenesteyting.

3.7 Fritids- og turistføremål

1. Føremålet gjeld byggeområde for fritids- og turistføremål (PBL § 11-7 nr. 1). Det gjeld utleigehytter og andre typar overnattingsanlegg som vert drive i ei kommersiell samanheng, slik som campingplassar, utleigehytter, leirstad, hotell, pensjonat, fornøyelse-/aktivitetspark o.l.
2. I område for fritids- og turistføremål kan det etablerast bygningar og tiltak for rekreasjon og overnatting som del av næring. Det er ikkje tillate med frådeling av ordinære privateigde fritidsbustader.
3. Bygg og areal til overnatting skal nyttast til utleige i næringssamanheng minst 9 månadar av året.
4. Osnes/Tåno (KPI – 148.) FTU1: Området kan nyttast til 4 eksisterande hytter. Maks. storleik 90 m² BRA. FTU2: Området kan utviklast med inntil 3 mikrohytter, storleik maks. 30 m² BRA. Det skal ikkje sprengast i fjell, og ev. muring skal vere med naturstein. Det tillatast ikkje køyreveg fram til hyttene, men skal vere sti eller gangveg frå parkeringsplass.
Felles for FTU1-2: Det er krav om einheitlege løysingar for byggeplan, arkitektur/byggeskikk, materialval, fargebruk etc. – med minimale terrenginngrep og størst mogleg ivaretaking av eksisterande vegetasjon.
5. Børkjenes/Skjersvik (KPI – 132) FTU3: Eksisterande mønehøgda skal ikkje overstigast. Området skal ha ei einheitleg løysing for arkitektur/byggeskikk, materialval, fargebruk etc. Utnyttingsgrad vert avgrensa av byggegrense mot veg og byggegrense mot sjø; endeleg utnyttingsgrad skal avgjerast i samband med detaljplanlegging (jf. PBL §11-9 nr. 5).

For campingplassar gjeld følgjande (jf. PBL § 11-9 nr. 5):

1. Tilbygg til campingvogn kan setjast opp med maksimal 25 m² bruksareal, og ikkje høgare enn 50 cm over vogna. Tilbygg skal førast opp i faste materialar av glasfiber, aluminium o.l., så likt vogna som mogeleg. Største lengd på tilbygg er 5 meter, men ikkje større enn lengda på campingvogna.
2. Det er ikkje høve til å bygge inn campingvogner, kle utvendig eller bygge tak over vogn eller tilbygg.
3. Tilbygg skal ikkje vere til hinder for å kopla campingvogner til køyretøy og dra dei vekk ved brann, flaum o.l.

4. Platting kan førast opp med bruksareal inntil 20 m² og ha ei høgd på inntil 50 cm over gjennomsnittleg planert terreng. Rekkverk kan ikkje vere høgare enn 100 cm over platting.
5. Grunnmur eller nedgravne søyler er ikkje tillate.
6. Leveggjar kan tillatast oppført med samla lengd inntil 5 m. Største tillate høgde over planert terreng 1,8 m.
7. Kommunen kan vurdere dei estetiske sidene ved campingvogner og tilbygg og krevje endringar.
8. Det er ikkje høve til å leggja inn vatn i campingvogn eller tilbygg.
9. Det skal vere minst 4 meters sikkerheitsavstand mellom campingvogner, bubilar og telt av brannvernomsyn (jf. teknisk forskrift §11-6).
10. Det skal vere brannvarslar og sløkkeutstyr i alle tilbygg.
11. Dersom campingvogna skal fjernast må tilbygg også fjernast. I særlege tilfelle kan tilbygg bli ståande inntil 30 dagar etter vogna er fjerna. Tilbygg må då sikrast forsvarleg, og opning må tettast estetisk tiltalande.
12. Det er krav om fellesareal for leik og opphald, parkering og renovasjon.

3.8 Råstoffutvinning

1. Føremålet gjeld byggeområde for råstoffutvinning (PBL §11-7 nr. 1). Inkludert i føremålet gjeld uttak av mineralske lausmassar (leire, silt, sand, grus, stein, blokk), fastfjellførekomst for produksjon av byggeråstoff og liknande føremål, samt industrimineraler og malmar under råstoffutvinning. Ved uttak av mineralske ressursar skal det setjast av sett av tilstrekkeleg areal for oppføring, vedlikehald og tilsyn med sikrings- og skjermingstiltak.
2. Uttak av mineralske ressursar skal skje i medhald av minerallova. Uttak over 500 m³ er meldepliktig, og uttak over 10.000 m³ krev driftskonsesjon etter minerallova. Masseuttak skal planleggast og driftast slik at det blir minst mogleg innsyn i brotet, og at det blir minst mogleg støy- og støvplager for naboar, og følgjer av forureiningsforskrifta del 2 og del 3.

3.9 Næringsområde

1. Føremålet gjeld område for etablering av næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL §11-7 nr. 1) Inkludert er industri-, handverk-, lager og øvrig næringsverksemd. Forretning, detaljhandel og tenesteyting er handsama under eigne føremål, og kan ikkje plasserast i område sett av til næring.
2. Nye verksemdar kan ikkje plasserast slik at dei vil vere til vesentleg ulempe for kringliggjande busetnad eller offentlege føremål med omsyn til støy, forureining eller andre negative konsekvensar for miljøet (PBL §11-10 nr. 2).
3. I framtidige næringsområde skal det leggjast til rette for mjuke trafikantar (PBL §11-9 nr. 3).
4. Maks utnyttingsgrad er 90 % BYA (PBL §11-9 nr. 5).
5. Steinsvollen (KPI – 156): Innanfor føresegsområdet #N er det krav om ikkje-støvande og ikkje-støyande næringsverksemd. Verksemda skal ikkje gi ulemper for omgjevnadane i høve utelagring etc.

*Retningsline: Nye tiltak i næringsområde bør halda høg utnytting slik at flest mogeleg næringsverksemdar kan samlast til område som er avsett til slikt føremål.
Næringsutvikling bør bli prioritert på allereie utbygde areal, for å sikre berekraftig bruk av naturressursar og dyrka og dyrkbar jord.*

3.10 Idrettsanlegg

1. Føremålet gjeld byggeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygg og anlegg (PBL §11-7 nr. 1).
2. Innanfor området avsett til idrettsanlegg skal tiltak, bygg og anlegg innan føremålet og utvikling av dette bli prioritert. Andre typar arealbruk skal ikkje stri mot hovudføremålet.

3.11 Naust (Andre typar nærare angitt bygg og anlegg)

1. Naust er ein bygningstype som skal nyttast til lagring av båt, utstyr for båt, samt fiskereiskap (jf. PBL § 11-7 nr. 1). Det er ikkje høve til å omdisponere eller nytte naust som fritidshus eller bustad.
2. Nye naust bør oppførast som einingar med variasjon i fargebruk, breidde og mønehøgde. Naustbygg skal vere maks 40 m² i grunnflate, maks 1 etasje, maks mønehøgde 5,0 m over lågaste terreng under bygget. Naust skal ha ei utforming som samsvarar med bruken. Større takutstikk, takvindauge, balkongar, arbeidsplattform o.l. er ikkje i samsvar med bruken. Andre utformingar av naust kan vurderast gjennom detaljplanlegging dersom naustet er fellesnaust, eller det ligg føre gode arkitektoniske og landskapsmessige løysingar (PBL § 11-9 nr. 5).
3. I naustet er sløyebank og vask tillate. Toalettrom i naust kan vere inntil 4 m² og utstyrast med toalettskål og handvask. Anna form for innreiing i naust er ikkje tillate. Innlagt vatn krev utsleppsløype godkjent av kommunen (PBL § 11-9 nr. 3).
4. Nye naust bør som hovudregel samlast i eigne naustmiljø med maksimum 5 samanhengande naust. Ein skal planlegge med tanke på fellesløysingar for kai, brygger, parkering, bodar, toalett/bad, parkeringsplassar og anna (PBL § 11-9 nr. 5).
5. Nye naust skal ikkje redusere ålmenta si tilgang til strandsona. Det skal tilretteleggjast for ålmenn ferdsel ved nye naust og over brygger der det er mogleg. Det er ikkje tillate med gjerde/levegg eller andre stengsle i naustområde (PBL § 11-9 nr. 6).
6. Fellesområde på land skal vere allment tilgjengelege (jf. pbl. § 11-10 nr. 3).

Retningsline: Nye naust bør leggjast i tilknyting til eksisterande naust og der det allereie er opparbeid tilkomstveg.

3.12 Grav- og urnelund

1. Område for grav- og urnelund er kyrkjegardar og offentlege gravplassar som går inn under lov om kyrkjegardar (PBL § 11-7 nr. 1).
2. Før tiltak av grav- og urnelund kan gjennomførast, må utgreiingsplikta etter kulturminnelova § 9 vere oppfylt.

3.13 Kombinert byggje- og anleggsføremål

1. Føremålet gjeld byggeområde der det vert opna for ein kombinasjon av bustadar og lettare næring og/eller turisme (PBL § 11-7 nr. 1).
2. Innanfor føremålet kan det etablerast bygningar og tiltak som det vert opna for i bustadkapittelet i kombinasjon med bygningar og tiltak knytt til drift av lettare næring og turisme.

4. SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §11-7 NR. 2)

1. Føremålet gjeld samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, med tilhøyrande underføremål (PBL §11-7 nr. 2).
2. Frittstående masteanlegg skal ikkje tillatast i tettbygde område. Antenner og trafokioskar skal ikkje plasserast i friområde, på freda eller bevaringsverdig bygning, og heller ikkje i verna eller freda område (PBL §11-10 nr. 2).
3. Transformatorioskar, kabelskap, pumpestasjonar, reflektorar o.l. kan oppførast innan plangrensene der dette ikkje er i strid med punkt 2 over etter nærare godkjenning i kommunen (PBL §11-10 nr. 2).

5. GRØNSTRUKTUR (PBL §11-7 NR. 3)

1. Føremålet gjeld grønstruktur med tilhøyrande underføremål (PBL §11-7 nr. 3).
2. Samanhengande grønstruktur skal sikrast i alt planarbeid. Dette som grunnlag for naturområde, turdrag, friområde og parkar for opphald og rekreasjon. Tilgang til sjø skal sikrast både frå land og sjø. Tiltak langs sjø skal leggje til rette for mogleg framtidig kyststi (jf. PBL § 11-9 nr. 6).
3. Det er ikkje tillate å føra opp bygg eller anlegg som er til hinder for ålmenta sin tilkomst eller bruk av områda som rekreasjons- og friområde (jf. pbl. § 11-10 nr. 3).
4. Grønstruktur skal sikrast langs vassdrag i kommunen. Det skal vere minimum 6 m breitt vegetasjonsbelte på kvar side av vassdrag med heilårs vassføring (jf. PBL § 11-9 nr. 6).

6. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL §11-7 NR. 5)

6.1 Generelt om landbruks-, natur- og friluftsføremål

1. På gardsbruk kan det førast opp bygningar og anlegg for stadbunden næring (jf. PBL 11-7 nr. 5). Stadbunden næring vert definert som i rettleiar H-2401 Garden som ressurs. Jordlova §§ 9 og 12 gir rammer for kommunane si handsaming for søknad om omdisponering og deling etter jordlova.
2. Fiskebu kan førast opp langs Etneelva og Sørrelva utan søknad om løyve når følgjande kriteria er oppfylt (jf. PBL §11-11 nr. 4):
 - Samla bruksareal må ikkje overstige 15 m²
 - Maks. mønehøgde på inntil 3.0 og maks. gesimshøgde inntil 2.5 m
 - Bygninga er ikkje lukka med 4 heile vegger
 - Vegger er i naturmateriale (tre, stein) ev. med vindauge
 - Taket er utført i naturmateriale (torv, skifer, tre). Reflekterande materiale på tak er ikkje lov.
 - Fiskebua har jordfargar eller mørke grøntonar og kan ikkje nyttast til varig opphald.
 - Bygninga har ei best mogleg terrengtilpassing. Eventuelle terrenginngrep skal vere minimale.Tiltak utan krav til byggjesakshandsaming har meldingsplikt. Nye fiskebuer som rører ved kantvegetasjon skal søkjast Statsforvaltar, jf. vassressurslova § 11.
3. Tiltak som fremjar friluftslivet som til dømes enkel gangbru, klopper, gjerdeklyvar, skilting mm. er tillate utan søknad om løyve. Større tiltak som gapahuk, rasteplass, ute-toalett mm. krev dispensasjon. Tiltaka må ha ålmenn tilgang og bruksrett, og må i tillegg ta særleg omsyn til natur, kulturminne og landskapsverdiar. Tiltak utan krav til byggjesakshandsaming har meldingsplikt (jf. PBL § 11-11 nr. 6).

4. Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje kan skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. Tiltak i LNF-område som er egna til å skade automatisk freda kulturminne i strid med § 3 i kulturminnelova må avklarast med regional kulturminnemynde.

6.2 LNF-areal

1. Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (PBL §11-7 nr. 5). Rettleiaren Garden som ressurs vert lagt til grunn.
2. Løyve til oppføring av ny bustad knytt til landbruket skal berre tillatast når det vert dokumentert at dette er naudsynt av omsyn til landbruksdrift eller gardsbasert og stadbunden næring på eigedomen, og det frå før ikkje er meir enn ei bustadeining på eigedomen. Bustaden skal som hovudregel plasserast i tilknytning til gardstunet. Alternativ plassering kan vurderast. Tap av dyrka mark til bustad eller tilkomstveg må erstattast med nytt dyrka areal (PBL §11-11 nr. 1).
3. Gjetarbu skal førast opp i ein etasje og ikkje overskride 50 m² BRA, inkludert toalett og vedskjul. Gjetarbu kan berre tillatast oppført i tilfelle der den er naudsynt for drifta på garden. Bygget skal tilpassast terrenget og plasserast langs terrengets høgdekurve. Materialet skal vera utført i naturmateriale som tek omsyn til natur og landskapsverdiar (jf. PBL §11-11 nr. 4).
4. Det er ikkje høve til deling av eigedom til andre føremål enn landbruk.

Retningsline:

- a) *På små gardsbruk, eller bruk som ikkje har sjølvstende drift, bør det ikkje tillatast oppføring av meir enn ein bustad. Unntak kan vurderast i område med særlege busetnadsomsyn, eller dersom kulturverninteresser tilsier vern av eksisterande bustad.*
- b) *Eventuell trong for meir enn ein bustad på gardsbruk i aktiv drift, vurderast med bakgrunn i bruksstorleik og produksjonsomfang.*
- c) *Frådeling av tun ved sal av resteigedomen som tilleggsjord til nærliggjande bruk kan vurderast der det vert oppnådd ein god bruksrasjonalisering. Frådeling av tun medfører bruksendring, som krev dispensasjon etter plan- og bygningslova.*
- d) *Bustadfortetting på frådelte tun, eller på spreidde bustadeigedomar i landbruksområda, er ikkje ynskjeleg av omsyn til landbruksdrifta. Unntak kan vurderast i områda med særlege busetnadsomsyn.*
- e) *Ved søknad om dispensasjon for oppføring av naust naudsynt for Garden som ressurs:
Anlegg skal ikkje føre til nedbygging av strandsone med ålmenne interesser. Naust skal førast opp slik at dei ikkje er til hinder for ålmenn ferdsel mellom naust og strandsone. Terrenget skal ikkje endrast meir enn 1,5 meter rekna frå gjennomsnittleg planert terreng.
Føresegner i kapittel 3.10 om utforming av naust er gjeldande.*

6.3 Spreidd bustad, fritidsbusetnad og næring (LNF-Spreidd). Kvoter for nybygg er lista opp i vedlegg.

1. Føremålet gjeld spreidd bustad, fritidsbustad med tilhøyrande teknisk anlegg , garasje, uthus, vegar, parkering m.m. og anna felles areal (PBL §11-7 nr. 5b).
2. Det skal ikkje byggjast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg bonitet jf. jordlova §9.
3. Nye bustadar skal primært nytte eksisterande vegtilkomst. Ved anna tilkomst skal det ikkje byggjast veg på dyrka mark jf. jordlova §9.
4. For bygging på eigedomar langs offentleg veg eller vassdrag gjeld byggegrenser, sjå kap. 2.5.
5. Ved planlegging og gjennomføring av planer og tiltak skal det sikrast god tilkomst til bakanforliggjande areal for jord- og skogproduksjon (PBL §11-9 nr. 3).
6. Nye tiltak skal ikkje punktere jordbruks- eller kulturlandskapet og skal plasserast slik at arronderinga til landbrukseigedomane ikkje blir dårlegare enn før tiltaket (PBL §20-4).
7. Det skal dokumenterast at nye tiltak ikkje kan skade eller utilbørleg skjemma automatisk freda kulturminne. I dei einskilde LNF-areala der spreidd utbygging er tillate, skal kommunen gjere avtale med regional kulturminnemynde om kulturminnefagleg avklaring i høve til kulturminnelova §9 av det aktuelle arealet avsett til LNF-spreidd, før oppstart av kommunen si handsaming av tiltak.
8. Ved nye tiltak skal omsyna til trygg skuleveg vurderast. Ved bruk av ny avkjørsle til europaveg og fylkesvegar, og ved utvida bruk av avkjørsle, må krava til teknisk standard i Statens Vegvesen si handbok N100 stettast.
9. På bakgrunn av planavgrensingane for LNF-Spreidd-områda og tilhøyrande føresegrer og retningslinjer, trengst ikkje ytterlegare avklaring i høve til jordlova §§ 9 og 12 for tiltak innan føremålet, jf. jordlova § 2, andre ledd.
10. Forbindingslinjer mellom tomter i LNF-spreidd-strukturane i plankartet er eit kartteknisk grep, og er ikkje meint som trasear for nye vegar eller annan infrastruktur, etc.

11. LNF-Spreidd næring N (Garden som ressurs), LNFS-N1-4:

Kvart av områda kan nyttast til inntil 3 stk. utleiehytter, med maks. storleik:

- 30 m2 BRA for LNFS-N1 (KPI – 150) og LNFS-N2 på Børkjenes (KPI – 151).
- 40 m2 BRA for LNFS-N3 på Sandvik/Ørevik (KPI – 153).
- 50 m2 BRA for LNFS-N4 Flokatveit (KPI – 74).

Felles krav for områda:

- Det er ikkje høve til å dele bygningane eller areala ifrå gardseigedomane.
- Det vert stilt krav om høg kvalitet på arkitektur og einheitlege løysingar for byggeskikk, materialval, fargebruk etc. Det skal ikkje sprengast i fjell, og ev. muring skal vere med naturstein. Krav om minimale terrenginngrep og størst mogleg ivaretaking av eksisterande vegetasjon/grønstruktur.
- Tilkomst: Det tillatast ikkje køyreveg, men skal vere sti eller gangveg fram til hyttene. Unnatak: LNFS-N4 Flokatveit: Tilkomstveg kan tillatast fram til felles parkeringsplass.

12. Der er plankrav for LNF-Spreidd-område som ligg i omsynssone for naturfare, jf. kap. 2.1.

Retningsline: Avstand frå nytt hus eller ny tomt og til driftsbygning i drift bør vere minst 100 m, og bygninga må ikkje føre til auka trafikk gjennom gardstun.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL §11-7 NR. 6)

7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone

1. Område for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone er fleirbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske (PBL §11-7 nr. 6).
2. Småbåthamn og akvakulturanlegg kan berre plasserast der det er sett av eigne areal til desse føremåla.
3. Ved etablering av tiltak i sjøføremåla skal det gjerast særskilte vurderingar av framkomst, ferdsle og tryggleik i sjø (jf. PBL §11-11 nr. 3).
4. Det er tillate med naudsynt fortøying av anlegg for småbåthamn og akvakultur. Det er tillate med utlegging av sjøleidningar for vatn, avlaup, fôr, varmepumper, straum- og telenett ol., men slike tiltak skal på høyring hos aktuell mynde før løyve kan gis (jf. PBL §11-11 nr. 3). Tiltaka må ikkje hindra framkomst.
5. I område innanfor merkesystemet er det ikkje tillate med installasjonar høgare i vassøyla enn 25 m.u.h.
6. Etablering, fjerning og vedlikehald av navigasjonsinstallasjonar i samband med farlei og ferdsle i fleirbruksområde er tillate, og er unntatt byggegrensa til sjø (jf. PBL § 1-8 og § 11-11 nr. 3 og 4).

7.2 Friluftsområde i sjø

All aktivitet i friluftsområda skal ta omsyn til friluftaktivitetar som segling, padling, fisking, bading, dykking ol. (PBL §11-7 nr. 6). Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur, friluftsliv, tilgang for ålmenta, ferdsle eller fiske er ikkje tillate (PBL § 11-11 nr. 3).

7.3 Småbåthamn

1. I område for småbåthamn kan det tillatast molo, kai og bryggjer (PBL §11-7 nr. 6). Småbåthamner skal vera tilgjengelege for alle. Utforming av småbåthamner, materialbruk og parkering skal vektleggja å skapa tenlege og attraktive anlegg som hevar kvaliteten på staden der dei ligg. Slike tiltak treng løyve etter rette hamnemynde, jf. hamne- og farvasslova § 14.
2. I område for småbåthamn som grensar til naustområde, fritidsbustader eller bustader bør tiltaka opparbeidast som fellesanlegg.

7.4 Akvakultur og ankringsområde

1. I akvakulturområde går akvakultur framfor annan bruk av området. Det kan ikkje tillatast tiltak som er til ulempe for akvakultur innanfor området (PBL §11-7 nr. 6).
2. Sone for oppankring omfattar område for ankring av akvakulturanlegg avsett i plan. Det er ikkje tillate med kablar og leidningar mv. innanfor oppankringsområda, anna enn det som trengst for anlegga, t.d. landstraum. Sone for ankring av fartøy er vist i plan i Etnefjorden. Det er ikkje tillate med tiltak som kan vere til hinder for sikker ankring av fartøy innan området, t.d. kablar, røyr og leidningar.
3. Innafor omsynssone rundt oppdrettsanlegg er det lov å ferdast og fiska når dette skjer i samsvar med gjeldande regelverk fastsett av fiskerimyndigheitene (avstand for fiske og ferdsel mm.). Det skal takast omsyn til at det i desse områda kan vera festeanordningar for oppdrettsanlegg.

8. OMSYNSSONER (PBL §11-8)

8.1 Sikringssoner (PBL §11-8 bokstav a)

8.1.1 Nedslagsfelt drikkevatn

Det er ikkje tillate med bygge- og anleggsverksemd, lagring og anna aktivitet som kan medføre skadeleg avrenning og aktivitet som kan ureina vassforsyningssystemet. Sikringssona gjeld heile nedslagsfelta til drikkevatnet (liste over vassverk og nedslagsfelt ligg i planomtalen kapittel 5.6.2).

8.2 Støysoner (PBL §11-8 bokstav a)

8.2.1 Støysoner

Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggesaker skal retningsliner for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442) leggast til grunn.

- Retningsline:*
- 1. Omsynssone for støy avsett i kommuneplankartet er ikkje eigna til bruk på reguleringsplannivå eller tiltaksnivå, og skal greiast ut nærare i område der avsett støysone råkar nye tiltak/planar.*
 - 2. Detaljerte støysoner skal utarbeidast med høg oppløysing (t.d. 10x10 meter), og med høgder 1.5m over bakkenivå for uteoppholdsareal og høgder representativt for utanfor fasade med støyfølsamt bruksføremål (vanlegvis 4.0m).*
 - 3. Der to gule støysoner kryssar kvarandre må det dokumenterast støy der desse opptrer saman.*

8.3 Faresoner (§11-8 bokstav a)

- Temakart for aktsemdsonar som gjeld flaum, ras og skred er gjort juridisk bindande. For tiltak som ligg i område der tilgjengeleg aktsemdkart for flaum, ras og skred eller andre høve tilseier potensiell naturrisiko, skal det utarbeidast faresonekart (jf. PBL §11-9 nr. 8).
 - Ingen tiltak kan gjennomførast i aktsemdsområde for flaum, ras og skred før det er lagt fram ein fagleg analyse av tiltaket som syner risiko og ev. sikringstiltak (jf. PBL §28-1). Trong for eventuelle sikringstiltak skal alltid gjennomførast før byggetiltaka.
 - Ved mogleg skredfare som følgjer av nye byggetiltak, t.d. graving, fylling eller sprenging (som fører til ny skjering), skal sikringstiltak vurderast (jf. PBL §28-1).
- Temakart: Aktsemdsoner for kvikkleire er gjort juridisk bindande, og syner marine lausmassar med potensiell fare for kvikkleireskred. Områda er delt i tre: H1, H2 og H3. Sikkerheit mot områdeskred (kvikkleireskred) skal vere dokumentert før tiltak vert igangsett innfor aktsemdsområde for områdeskred. Det vert stilt krav til at tryggleik er ivareteke i samsvar med byggteknisk forskrift, og den til ei kvar tid gjeldande rettleiar om tryggleik mot kvikkleireskred frå NVE. Det gjeld også tiltak som til vanleg ikkje er søknadspliktige.

I utgangspunktet utgjer marin grense øvre grense for aktsemdsområder for områdeskred. Det er utarbeida innsnevrta aktsemdskart for områdeskred i fleire undersøkte områder under marin grense, med klassifiserte aktsemdsområder av Sunnfjord Geo Center (2023). Innafor disse undersøkte områda, er sikkerheit mot områdeskred ivareteke utafor aktsemdsområda. Områder kor alle tiltak må dokumentere sikkerheit mot områdeskred er markert som aktsemdsområde H3 og H1, for høvesvis høgt og lågt sannsyn for marin leire. Innafor aktsemdsområda markert som H2 må tiltak som fell innanfor tiltakskategori K3 og K4 i tabell 3.2. i

retteleiarer sikkerheit mot kvikkleireskred frå NVE (rapportnr. 1/2019) dokumentere sikkerheit mot skred frå overliggande skråningar som kan råke tiltaket (jf. PBL § 4-3).

3. Grunna forventna havnivåstiging skal innvendig golv leggjast på minimum kote som går fram av Kartverket (sehavniva.no) inkl. klimapåslag, og vurderast av omsyn til tiltaket sin sikkerheitsklasse. Det må takast omsyn til eventuell bølgepåverknad utover dette. Langs vassdrag er det flaumsonekartlegginga som avgjer minimum kotehøgde på innvendig golv jf. TEK.
4. Nye bygg skal liggja over nivået for 200-årsflaum inkl. klimapåslag. Vassvegar og overvasssystem skal dimensjonast for dette jf. TEK.

8.4 Angitt særleg omsynssone (§ 11-8 bokstav c)

Retningslinjer:

8.4.1 Naturmiljø, H560

1. Ved tiltak innanfor sona bør ein særleg leggja vekt på bevaring av naturmiljøet. Tiltak som øydelegg eller undergrev naturmiljøet skal i utgangspunktet ikkje tillatast med mindre tungtvegande omsyn talar for det.
2. På alle holmar og mindre øyar bør natur- og fritidsinteresser prioriterast. I område med dokumenterte natur-, kulturminne- og friluftinteresser bør det ikkje opnast for tiltak som kjem i konflikt med desse interessene.
3. Tilgjengeleg informasjon om biologisk mangfald og kartlegging av naturtypar og viktige viltområde skal leggjast til grunn ved sakshandsaminga.
4. Ønskjelege tiltak for å ivareta kulturlandskapet og det biologiske mangfaldet er skjøtsel i form av beiting, hogst, rydding av kratt og lyngbrenning.

8.4.2 Villreinområde H560_I

Innanfor omsynssona skal villreinen sine interesser prioriterast i arealforvaltinga, søknad om tiltak og i all sakshandsaming. Etablering av nye stiar og løypetráséar skal vurderast lagt utanom dei mest sårbare områda i dei mest sårbare årstidene. Ved vurdering av planar, tiltak og ved eventuelle interessekonfliktar i området, skal dette avklarast gjennom konsekvensutgreiing basert på fagleg oppdatert kunnskap om villrein.

8.4.3 Landskap og kulturmiljø, H570_I-95 (jf. liste over kulturmiljø bak i dette dokumentet).

1. Eksisterande kulturmiljø skal takast vare på.
2. Tiltak innafør område av nasjonal og/eller regional verdi, og der kommunen elles finn det nødvendig, skal sendast regional kulturminnestyresmakt til uttale, med kommunen si tilråding. Likeins gjeld dette for søknadar og vedtak om riving eller vesentleg endring av ikkje freda byggverk eller anlegg oppført før 1850 (jf. kulturminnelova § 25 Meldeplikt for offentlege organer).
3. Byggverk, kulturlandskap og kulturmiljø skal sjåast i samanheng med historisk kontekst, utviklingstrekk og omgjevnadar. Eksisterande bygningar og byggverk blir normalt ikkje tillate rivne.

4. *Ev. nye tiltak innan eller i omgjevnadane til omsynssonene skal tilpassast det eksisterande kulturmiljøet. Moment som spelar inn i slike vurderingar er m.a. tiltakets art, influensområde, arkitektoniske kvalitetar, volum/proporsjonar, materialbruk, sikt- og avstandstilhøve og topografi.*
5. *Einskildobjekt med lågare verneklasse, som ligg innafors omsynssonene, blir vurdert ut frå verdien dei har i kulturmiljøet som heilskap. Ved brannskade og naturskade kan erstatningsbygg først opp att. Desse skal tilpassast eksisterande bygningar i kulturmiljø*
6. *Hovudprinsipp for vedlikehald av bygningar i omsynssonene er å ta vare på dei opphavlege bygningselementa, og å skifte ut så lite som mogleg. Det skal leggjast særleg vekt på å oppretthalde karakteren og særtrekka til bygget. Form og volum, proporsjonar, material- og fargebruk skal bevarast. Ved istandsetjing av verneverdige bygningar skal opphavleg eller eldre eksteriørmessige detaljar som panel, listverk, vindauge, dører og taktekking brukast om att og i størst mogleg grad reparerast, framfor å verte skifta ut.*
7. *Graving, fylling eller planering etc., som øydelegg steingardar, rydningsrøyser, bakkemurar, vegfar, steinsette bekkefar og liknande landskapselement bør ikkje tillatast.*
8. *Verneomsyn ikkje skal vera til hinder for å oppfylle krav til funksjon og tryggleik på bygg og anlegg, inkl. kraftverksdammar, flaumverk, infrastruktur, bygningar av ulike slag osv.*

8.5 Bandlegging (PBL §11-8 bokstav d)

8.5.1 Bandlegging av omsyn til naturvern, H720

Områda er freda etter naturmangfaldlova, tidlegare naturvernlova. Tilhøyrande forskrifter ligg på Lovdata.no

8.5.2 Bandlegging av omsyn til kulturminne, H730

1. I omsynssone H730 er det automatisk freda kulturminne. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er egna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på nokon måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelova § 3. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for regional kulturminnemynde, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.
2. Føresegn for kyrkjestader frå mellomalder:
I omsynssone pbl. § 11-8, d (SOSI-kode H730) er det ein mellomalderkyrkjestad. Arealet er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Innanfor mellomalderkyrkjegardar er gravlegging berre tillate i graver 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 mellomalderkyrkjestaden, med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova. Planlegging av tiltak i omgjevnadane må ta omsyn til mellomalderkyrkjestaden og verknadane i landskapet, og bli avklart med regional kulturminnemynde.
3. Kyrkjene Gjerde, Grindheim og Skånevik er listeført av Riksantikvaren som verneverdige kulturminne av nasjonal verdi. Tiltak i omsynssona for desse kyrkjene skal sendast biskopen og regional kulturminnestyresmakt til uttale, jf. rundskriv Q-06/2020 frå Barne- og familiedepartementet og Klima- og miljødepartementet: Forvaltning av kyrkje, gravplass og kyrkja sine omgjevnadar som kulturminne og kulturmiljø.

4. Stødle-/Sørheimsterrassen, H730:

1. Formålet med omsynssona er å bevare verknaden av dei automatisk freda kulturminna i miljøet ved å oppretthalda samanhengen mellom dei og landskapet dei ligg i, og å ta vare på Stødleterrassen som naturformasjon og kulturlandskap.
2. Innanfor området må det ikkje setjast i verk tiltak eller bruksendringar som kan endre karakteren til området eller på annan måte motverke føremålet med omsynssona. Dette gjeld alle former for planering, utfylling og andre landskapsinngrep, bygging, nyanlegg og utviding av veg eller parkeringsplass. Opplistinga er ikkje uttømmende.
3. Følgjande tiltak kan likevel tillatast etter dispensasjon frå kulturminnelova og omsynssona, dersom kulturmiljøstyresmaktene og Etne kommune finn at dei ikkje strir mot føremålet med omsynssona og kulturminnelova:
 - nybygg der det ikkje står hus frå før
 - riving av eksisterande bygningar og nybygging på same stad
 - på- og tilbygg til eksisterande bygningar
 - planting av ny skog
 - utviding av kyrkjegard og parkeringsplass ved kyrkja
4. Søknadar om tiltak må sendast på høyring til kulturmiljøstyresmaktene. Det skal utarbeidast rutinar for sakshandsaming i samråd med kulturmiljøstyresmaktene. Vanleg drift og skjøtsel av landskapet kan utførast utan dispensasjon frå kulturminnelova (men innafør ramane av pkt. 5).
5. Når grunneigar eller brukar er varsla, kan kulturmiljøstyresmaktene gjennomføre skjøtsel ved automatiske freda kulturminne, jf. kulturminnelova § 11. Det skal utarbeidast skjøtelsplan for kulturminna i samråd med grunneigarar og Etne kommune. Planen bør rullerast jamleg.
6. Oppsetting og lagring av reiskap eller utstyr knytt til stadbunden næring må ikkje skje slik at det skjemmer automatisk freda kulturminne, jf. kulturminnelova §§ 3 og 6 mfl.
7. Modernisering og oppgradering av vasskjelder, vatn og avløp, kraft- og telefonlinjer, andre tekniske anlegg samt tilsvarande inngrep i grunnen skal meldast kulturmiljøstyresmaktene og Etne kommune i god tid før tiltaket er planlagt gjennomført (kulturminnelova § 8 første ledd jf. § 3 første ledd).
8. Dersom det vert behov for akutte reparasjonar, til dømes kollaps av veiter og vassrøyr, kan dette skje utan søknad dersom desse reparasjonane ikkje kjem i konflikt med kjente kulturminneverdiar. Kulturmiljøstyresmaktene og Etne kommune skal ha melding om tiltaket så snart som råd.

8.5.3 Bandlegging etter andre lovar, H740

Bandleggingsområde H740 syner anlegg bandlagt etter energilova (regionalnett og sentralnett), samt reguleringsmagasin bandlagt etter vassressurslova. Reguleringsmagasina er markert med tekst i kartet.

Innafor omsynssoner for nettanlegg gjeld statlege retningslinjer frå NVE og Statens strålevern med tilhøyrande retningslinjer for sikker avstand (jf. PBL § 4-3). Det er ikkje tillate med ny busetnad innanfor omsynssona, og alle tiltak i terreng inkl. anleggsarbeid innanfor sona skal på førehand avklarast med leidningseigar.

8.6 Detaljering, H910

8.6.1 Detaljeringssone for reguleringsplan skal fortsett gjelde, H910

Innanfor omsynssona skal tidlegare godkjende reguleringsplanar gjelda uendra, og er i plankartet vist med horisontal skravur. Bakgrunnsfarge er ikkje juridisk bindande, men syner hovudføremålet med reguleringsplanen.

8.7 Føresegnssområde

8.7.1 Føresegnssområde, #1, #2 og #3

1. Nermark/Sandvik (KPI – 14) og (KPI – 18): For areal omfatta av føresegnssområde #1 og/eller #2 er det krav om reguleringsplan før igongsetting av tiltak som omfattar meir enn 3 naust og/eller 3 fritidsbustadar og/eller 4 båtplassar pr. småbåtanlegg, og einkvar molo.
2. Fikse: For areal omfatta av #3 kan det i tillegg til industri-/lagerføremål i gjeldande reguleringsplan etablerast næringsverksemd med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal (PBL §11-7 nr. 1). Inkludert er industri-, handverk-, lager og øvrig næringsverksemd. Forretning, detaljhandel og tenesteyting er handsama under eigne føremål, og kan ikkje plasserast i område sett av til næring. Interne vegar på reguleringsplankartet kan sjåast bort frå.

9. TEMAKART (VEDLEGG TIL PLAN) SOM ER JURIDISK BINDANDE

Vedlagt temakart 1-4 er gjort juridisk bindande gjennom plan, og skal sjåast saman med føresegnene.

Temakart 1 – Aktsemd ras og skred. Skal sjåast saman med føresegn 8.3 Faresoner punkt 1.

Temakart 2 – Aktsemd flaum. Skal sjåast saman med føresegn 8.3 Faresoner punkt 1.

Temakart 3 – Aktsemd kvikkleire. Skal sjåast saman med føresegn 8.3 Faresoner punkt 2.

Temakart 4 – Nedslagsfelt til vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal leggjast til grunn i alle plan- og byggesaker.

10. TEMAKART (VEDLEGG TIL PLAN) SOM ER RETNINGSGIVANDE

Følgjande temakart er retningsgjevande - ikkje juridisk bindande.

10.1 Etnebygda – kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

Innan området skal ein ta særleg omsyn til dei nasjonale interessene knytt til landskap og kulturmiljø. Dette kan til dømes gjerast ved å ta omsyn til at:

- 9.1.1 Landskapet er sårbart for masseuttak og for nybygging som gjer at terrassane i mindre grad framstår som i dag.*
- 9.1.2 Åssidene er sårbare for store bygg og inngrep som kan truge leselegheita til den historiske jordbruksbygda.*
- 9.1.3 I den vidare utviklinga av Etne sentrum bør ein ta omsyn til dei kulturhistoriske verdiane m.a. med gode langsiktige grenser mellom byggeområde og jordbruksareal.*

10.2 Kjerneområde landbruk

- 9.2.1 Tiltak som er til skade eller hinder for landbruksinteresser bør ein ikkje tillate.*
- 9.2.2 Ein bør særleg unngå tiltak som splittar opp landbruksjord eller undergrev driftsgrunnlaget på det einskilde gardsbruk.*
- 9.2.3 Omsynet til jordbruksinteresser bør særleg vektleggjast, og busetnad som er knytt til gardsdrift skal sikrast vidare utvikling.*
- 9.2.4 Retninga på nye utbyggingsområde bør styrast vekk frå kjerneområda.*
- 9.2.5 Dersom det skal bli gitt løyve til tiltak må det dokumenterast at fordelane er klart større enn ulempene.*

10.3 Friluftsområde

- 9.3.1 Ved tiltak innanfor sona skal omsynet til friluftsliv stå særskilt i fokus. Dette gjeld ved praktisering av alt lovverk som kommunen forvaltar.*
- 9.3.2 Tiltak som forringar friluftslivsinteressene skal i utgangspunktet ikkje tillatast.*
- 9.3.3 Friluftsrådet Vest skal, på same måte som naboar, alltid ha søknad om tiltak til uttale. Andre friluftsansjonar med interesser i området (merka turstiar, hytter eller anna tilrettelegging), skal på same måte få saka til uttale før avgjerd blir teken.*
- 9.3.4 Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for ålmenn ferdsel eller tilgang til LNF-område, grønstruktur, turterreng og friluftsliv i sjø og vassdrag.*
- 9.3.5 I reguleringsplanar skal eksisterande grønstruktur, vassdrag og kulturlandskap nyttast som ein ressurs for nærmiljøet.*

Kvotar for oppføring av bustad og fritidsbustad i område for LNF-spreidd utbygging.

Oppdatering som følgje av 2. gangshandsaming.

1. Sørstranda - Osvågen	Områdenamn	Ny bustad på eksisterande tomt	Ny fritidsbustad på eksisterande tomt	Ny bustad på ny tomt	Ny fritidsbustad på ny tomt
Vesteneset	LS1_1	6	4		
Utstuno 1	LS1_2				
Utstuno 2	LS1_3				
Utstuno 3	LS1_4			0	3
Utstuno 4	LS1_5				
Utstuno 5	LS1_6				
Ve 1	LS1_7			3	0
Ve 2	LS1_8				
Ve 3	LS1_9				
Ve 4	LS1_10				
Ve 5	LS1_11				
Mæland 1	LS1_12				
Mæland 2	LS1_13				
Mæland 3	LS1_14				
Mæland 4	LS1_15				
Mæland 5	LS1_16				
Osvåg 1	LS1_17				
Osvåg 2	LS1_18				
Osvåg 3	LS1_19				
Osvåg 4	LS1_20				
Engelsgjerd	LS1_21				
Osnes	LS1_22	0	1	0	0
Matskor 1	LS1_23	2	0	0	0
Matskor 2	LS1_24	4	0	0	0

2. Etnesjøen					
Haugen 1	LS2_1	0	0	0	0
Haugen 2	LS2_2			0	0
Haugen 3	LS2_3			0	0
Gjerde 1	LS2_4			1	0
Dynjebakken	LS2_5			0	0
Enge	LS2_6			0	0

3. Midtbygda og Sørbygda	Områdenamn	Ny bustad på eksisterande tomt	Ny fritidsbustad på eksisterande tomt	Ny bustad på ny tomt	Ny fritidsbustad på ny tomt
Gravelsæter/Mo/Fossa Ytre	LS3_1	5	0	0	0
Fosse /Fossa Ytre	LS3_2				
Hårland	LS3_3				
Gundegjerde	LS3_4				
Rygg 1	LS3_5				
Auestad	LS3_6				
Rygg 2	LS3_7				
Steine/Rygg	LS3_8				
Grindheim 1	LS3_9				
Grindheim 2	LS3_10				
Vad 1	LS3_11				
Vad 2	LS3_12				
Austrheim	LS3_13				
Austrheim/Stødle	LS3_14				
Stødle 1	LS3_15				
Stødle 2	LS3_16				

4. Stordalen					
Grønstad	LS4_1	3	3	3	0
Nernes	LS4_2			0	0
Håland Ytre 1	LS4_3				
Håland Ytre 2	LS4_4				
Ljusnes	LS4_5				
Frette 1	LS4_6				
Øyno 1	LS4_7				
Øyno 2	LS4_8				
Sande	LS4_9			0	2

5. Nordstranda - Skånevikstranda	Områdenamn	Ny bustad på eksisterande tomt	Ny fritidsbustad på eksisterande tomt	Ny bustad på ny tomt	Ny fritidsbustad på ny tomt
Fjøsna	LS5_1	2	0	1	0
Børkjenes 1	LS5_2	8	1	8	0
Børkjenes 2	LS5_3		0		0
Børkjenes 3	LS5_4		0		0
Børkjenes 4	LS5_5		0		0
Helleland	LS5_6		0		3
Helleland / Tveit	LS5_7		3		0
Tveit / Nervik	LS5_8		0		0
Sandvik øvre / Sandvik nedre	LS5_9		0		0
Ebne søre	LS5_10		0		0
Ebne søre, Ebne midtre, Ebne nordre og Lauvvik	LS5_11		0		0
Lauvvik	LS5_12		0		0
Hjelmarvik	LS5_13		0		0
Molnes/Mortveit	LS5_14		0		1
Molnes	LS5_15		0		0
Mortveit 1	LS5_16		0		0
Mortveit 2	LS5_17		0		0
Skoga	LS5_18		0		1
Tendal 1	LS5_19		0		0
Taraldsøy	LS5_20	0	0	0	0

6. Skånevik					
Leknes 1	LS6_1	3	2	0	2
Leknes 2	LS6_2				
Leknes 3	LS6_3				
Leknes 4	LS6_4	0	0	0	0
Milja/Tjelle	LS6_5	0	0	0	0
Åsheim 1	LS6_6	3	0	0	0
Åsheim 2	LS6_6_2	0	0	3	2
Åsheimsstølen	LS6_7	0	0	0	7
Tjelflått	LS6_8	0	4	0	0

7. Åkrafjorden	Områdenamn	Ny bustad på eksisterande tomt	Ny fritidsbustad på eksisterande tomt	Ny bustad på ny tomt	Ny fritidsbustad på ny tomt
Tungesvik Ytre	LS7_1	1	2	0	0
Tungesvik Indre 1	LS7_2	0	0	0	3
Tungesvik indre 2	LS7_3	0	0	0	3
Tjelmeland	LS7_4	0	0	2	0
Sævareid Øvre 1	LS7_5	2	0	0	0
Sævareid Øvre 2	LS7_6	1	0	0	0
Sævareid Nedre	LS7_7	0	0	3	0
Rullestad 1	LS7_8	0	0	5	3
Rullestad 2	LS7_8-2	0	0	3	0
Skromme 1	LS7_9	0	0	0	0
Skromme 2	LS7_10	0	5	0	0
Langebu/Bergstø	LS7_10_2	0	1	0	0
Bergstø	LS7_10_3	0	2	0	0
Eikemo	LS7_11	0	0	0	0
Glåmo	LS7_12	0	3	0	0

Oversikt over kulturminne/kulturmiljø som er merka med omsynssone H570.

Omsynssonenamn	Kulturminne/kulturmiljø	Gards- og bruksnummer
H570_1	Postvegen Fikse - Etne	
H570_2	Sørstranda forsamlingshus Ve	20/19
H570_3	Sjøbruksmiljø Osvåg, Sørstranda	14/4,11
H570_4	Engelsgjerd, gardstun	15/2
H570_5	Engelsgjerd, fehus	15/2
H570_6	Olav Vik-stiftelsen	14/7
H570_7	Sæbøtunet	11/5,2
H570_8	Diverse bygningar Etne sentrum	9/15, 20, 38, 39, 94, 83, 119, 229, 8
H570_9	Gardstun, Gjerde	9/6,2
H570_10	Etne prestegard	32/1
H570_11	Lemstove i gardstun, Silda	33/1
H570_12	Postvegen Etne-Skånevik	
H570_13	Tongahuset	45/12
H570_14	Etne militærjukehus, Rygg bedehus	44/13,21,22
H570_15	Hotellet på Rygg	44/5,8
H570_16	Auklandstræet	79/2
H570_17	Auklandstræet	79/1
H570_18	Litledalsgrende med administrasjonsbustadar og skule	79/4,6-12, 80/8
H570_19	Kraftstasjon	83/19
H570_20	Hårlandsfossen, To lukehus og demning	83/1
H570_21	Grindheim kyrkje og mellomalderkyrkjegard	75/36,47,81,107
H570_22	Håfoss	38/3, 75/1,19,26,55
H570_23	Gardstun Austrheim	37/1
H570_24	Stødle kyrkje	35/16 m. fl.
H570_25		
H570_26	Lurasundbrua	74/4
H570_27	Etne Automatsentral Håfoss	42/1
H570_28	Klyngetun Håland	53/13
H570_29	Gamlahuset, Ljusnesleitet	56/1
H570_30	Fehus,Bjørk	58/1
H570_31	Tveito	60/4
H570_32	Løe, Frette	63/2
H570_33	Frette kapell Bethania	63/9
H570_34	Stødl under Frette	63/26
H570_35	Hellaug, Vinja	59/1-4
H570_36	Huset til Willum Ekrheim	71/1
H570_37	Rivåsen	27/1
H570_38	Gamleskulen på Ebna	148/1
H570_39	Ebna Bedehus, Ebna bru	146/4
H570_40	Gardstun, Lauvvik	145/1,10
H570_41	Taraldsøy	142/1

H570_42	Kvernhus, Mortveit	140/1
H570_43	Tendal bru	138/11
H570_44	Brynjelsplassen, Skålnes	136/13
H570_45	Hus med skykkje, bygd av lensmann Øvrevik i 1863	134/23
H570_46	Bauta, Minnesmerke	134/86
H570_47	Minnesmerke DS Folgefonn	131/109
H570_48	Lundegård	134/119
H570_49	Butikklokale frå 1880	134/21
H570_50	Milja gard, løe	134/1
H570_51	Milja gard, våningshus	134/1
H570_52	Milja gard	134/1
H570_53	Valdraelva	134/1 m. fl.
H570_54	Hermetikkfabrikken	131/3
H570_55	Skånevik aust, sentrum	131/154 m. fl.
H570_56	Skånevik bedehus	131/43
H570_57	To bustadhus frå 1928	131/129,143
H570_58		
H570_59	Ungdomshus/losjehus Solvang	131/29
H570_60	Sjøhus, Flåtehamn	131/8
H570_61	Sjøbruksmiljø Grundevedel	131/4,54
H570_62	Mjelkevik, Ytre Tungesvik	124/4
H570_63	Indre Tungesvik, Steinnaust	123/2
H570_64	Tungesvik skule	123/1
H570_65	Tun med skulehus	118/1
H570_66	Relieff i fjellveggen, Eric Severeid	117/2
H570_67	Kyrping handelsstad og strandstad	117/1,2,4,7, 118/5, 119/5,1,2
H570_68	Blomstølen turisthytte	62/1/1
H570_69	Gamle Åkrafjordvegen mellom Kyrping og Fjæra, Trolljuv bru, Skålnes bru	110-117
H570_70	Sti/veg til Markhushamn	111/3
H570_72	Markhushamn	111/ m. fl.
H570_73	Øvre Markhus	111/1,3
H570_74	Drifteveg langs Langfoss	105/1
H570_75	Sjøbruksmiljø Fjæra	101/4,5,8
H570_76	Fjæra kapell, bauta ved Fjæra kapell	101/25,27,31
H570_77	Fjæra gravplass	101/21
H570_78	Folgefonna nasjonalpark	fl.
H570_79	Drifteveg Mosnes	98/2
H570_80	Motstandshytte	98/1
H570_81	Tun med lemstove	100/1
H570_82	Sag, Eikemo	95/20
H570_83	Sag, Eikemo	95/1
H570_84	Vettrhusstølen/Eikemostølen. Særleg verdifullt stølsmiljø	95/1 m. fl.
H570_85	Sag, Djuve	91/4
H570_86	Kvernhus, Eintveit	90/1

H570_87	Bilbrua over Eintveitelva	89/2, 90/2
H570_88	Bjelland, Eintveit og Bjellandsneset	89/1, 90/1 m. fl.
H570_89	Bjellandsneset	89/1 m. fl.
H570_90	Kalvik - gardstun/miljø	86/1
H570_91	Bjellandsbu	89/1
H570_92	Motstandshytta, Fjæra	101/fl.
H570_93	Gardstun Rullestad - Peratunet	102/3
H570_94	Postvegen Skromme-Rullestad	Fl.
H570_95	Bjørnastølen	102/3

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

BARNEHAGEVEGEN, 5593 SKÅNEVIK

Gnr. 136, Bnr. 234 i Etne kommune.
Oppdragsnr: 01240345 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter