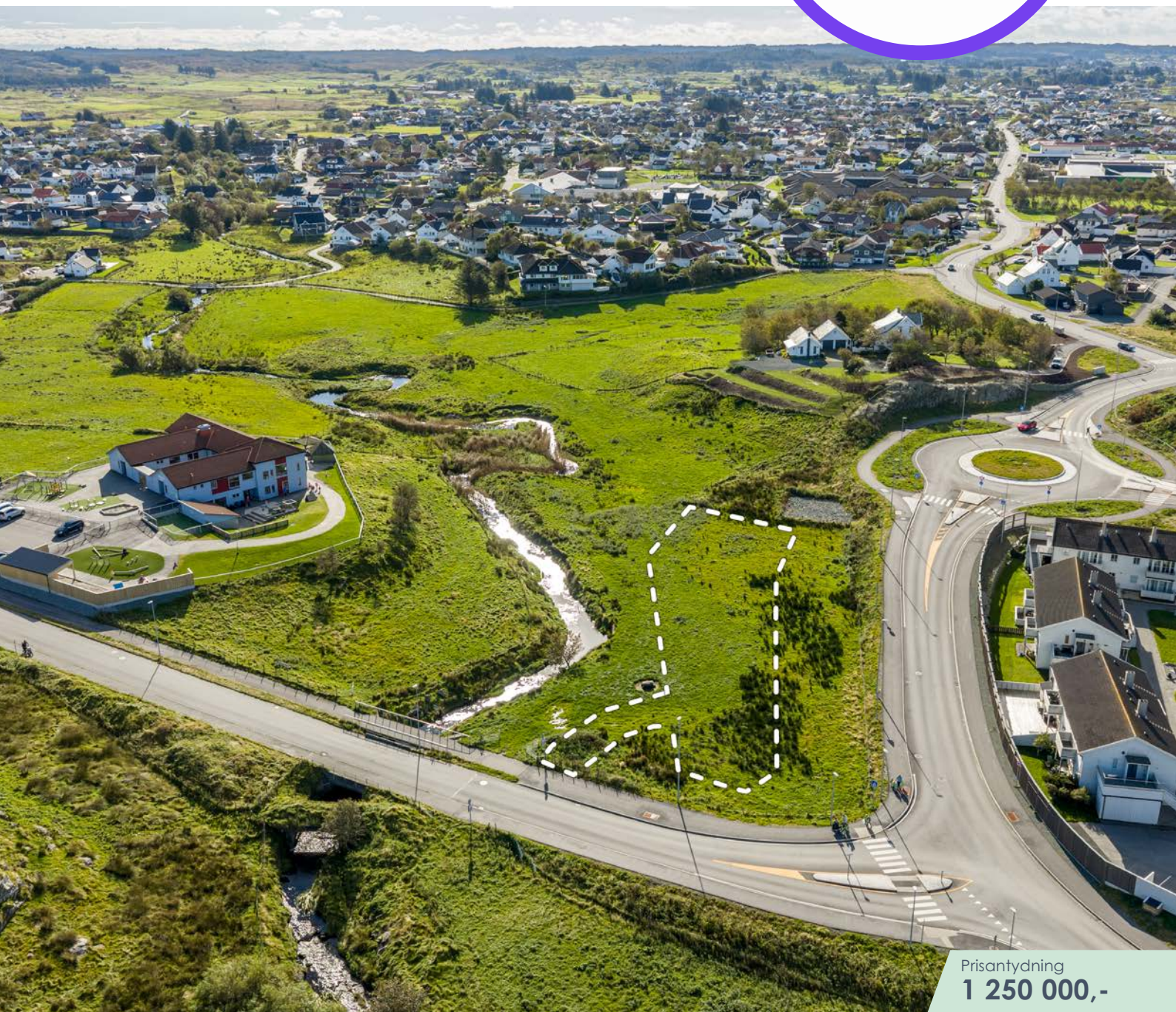




Tomt tostemvegen , 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
1 250 000,-

ÅKREHAMN

Stor og spennende utviklingstomt i
Tostemvegen – Nærhet til sentrum og
etablerte boligområder - Regulert til
bolig

Tomt: 2171.5 kvm



Tomt regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Umiddelbar nærhet til Espira barnehage på Tjøsvoll Øst.



Fra tomten er det kort avstand til flotte turområder i marka.

Nøkkelinfo

Adresse: Tomt tostemvegen , 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Karl Dahl
Matrikkelnummer: Gnr. 13, bnr. 770 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250293
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Eiendomstype: Tomt
Tomtestørrelse: 2171.5m²
Eierform: Eiet





Beliggende like i nærheten av etablert boligområde på Tjøsvoll Øst og Årvoll.



Økonomi

Prisantydning

Kr 1 250 000

Omkostninger

Kr 51 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 18.900,-

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 1 301 740





Beskrivelse av bolig

Stor og spennende utviklingstomt i
Tostemvegen – Nærhet til sentrum
og etablerte boligområder -
Regulert til bolig

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en stor (2 171,5 m²) tomt regulert til bolig. En fin mulighet for deg som ønsker å utvikle et attraktivt område.

Tomten ligger midt mellom Tjøsvoll Øst, sentrum og Årvoll. Umiddelbar nærhet til nærmeste barnehage.

Tomten fremstår som en råtomt, uten innlagt vann/avløp eller strøm.

Det anbefales at alle interessenter setter seg grundig inn i gjeldende reguleringsplan (detaljregulering) for området. I tillegg anbefales det å ta direkte kontakt med kommunens avdeling for plan og byggesak.

Planbestemmelser vedlagt i salgsoppgave.

Tomten kan fritt besiktiges - ta kontakt med megler ved interesse.



Området

Tomt/beskaffenhet

Areal er hentet fra matrikkelbrev. Eiendommen er oppmålt og har grønne heltrukne grenselinjer, noe som kan ansees som svært nøyaktig.

Tomten fremstår som en råtomt. Grunnens tilstand er ikke kjent.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2171.5 kvm

Vei/vann/kloakk

Tomten er ikke koplet til vann/avløp.

Ledningskart er vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Tomten har beliggenhet i Tostemvegen, midt mellom etablerte boligområder som Tjøsvoll øst, Årvoll og sentrum.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for riktig veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Reguleringsplan med bestemmelser følger med som vedlegg til salgsoppgaven og kjøper oppfordres til å lese disse nøye før bud inngis. Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Det bemerkes at tomten ligger i område med kulturminne, lokalitetsnr 242046. Dette er omtalt i reguleringsbestemmelser og interessenter bes sette seg inn i dette.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Ervervet er i utgangspunktet konsesjonsfritt, men konsesjonsfriheten er betinget av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Konsesjonsrisikoen ligger på kjøper.

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 tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

1149/13/770:

21.07.1838 - Dokumentnr: 900001 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1855 - Dokumentnr: 902221 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1857 - Dokumentnr: 900003 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1858 - Dokumentnr: 900007 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1859 - Dokumentnr: 900010 - Erklæring/avtale

Forlik om beite i utmarken.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1860 - Dokumentnr: 900020 - Erklæring/avtale

Forlik om beite i utmarken.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1862 - Dokumentnr: 904279 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1863 - Dokumentnr: 900011 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1897 - Dokumentnr: 900047 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1906 - Dokumentnr: 900079 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:23

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:24

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1918 - Dokumentnr: 900178 - Erklæring/avtale

Overenskomst om senking av Tjøsvoldsvatnet.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1921 - Dokumentnr: 900198 - Elektriske kraftlinjer

GRUNNEIERERKLÆRING TIL KARMSUND KRAFTLAG.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1932 - Dokumentnr: 900179 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1936 - Dokumentnr: 1802 - Erklæring/avtale

Avløsningsforretning av bnr. I og 3's torvteiger i bnr.38.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1939 - Dokumentnr: 1149 - Elektriske kraftlinjer

GRUNNEIERERKLÆRING TIL KARMSUND KRAFTLAG.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1939 - Dokumentnr: 2646 - Utskifting

Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1943 - Dokumentnr: 293 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:12

Dom om vegrett.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1943 - Dokumentnr: 1067 - Erklæring/avtale
Rett å ta stein til mining og planering sat nødv.veier.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1952 - Dokumentnr: 428 - Erklæring/avtale
Best. om senking av Tjøsvoldvatnet.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1953 - Dokumentnr: 3927 - Erklæring/avtale
GRENSEGANGSSAK
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1960 - Dokumentnr: 3578 - Elektriske kraftlinjer
GRUNNEIERERKLÆRING TIL KARMSUND KRAFTLAG.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1967 - Dokumentnr: 2607 - Skjønn
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1969 - Dokumentnr: 7289 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: NORGES FYRVESEN
BESTEMMELSER OM FYRLAMPEHUS, FYRMAST, VEDLIKEHOLD OG
ADKOMST M.V.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1971 - Dokumentnr: 1932 - Elektriske kraftlinjer
RETTIGHETSHAVER: TELEVERKET
BESTEMMELSER OM TELEFONLEDNINGER/STOLPER/KABLER/GRØFTER M.V.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1971 - Dokumentnr: 1211 - Erklæring/avtale
GRENSEGANGSSAK
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1984 - Dokumentnr: 4022 - Best. om vann/kloakkledn.
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING
Overført fra: Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 304134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1149 Gnr:13 Bnr:3
Elektronisk innsendt

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 Takstrapport og selgers Egenerklæring. 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, befarung av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum

Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård
Eiendomsmeglerfullmektig
Daniel@em-a.no
Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 27.03.2026





Svært kort avstand til sentrum og alle hverdagslige fasiliteter som skoler, barnehager, idrettsanlegg, Åkrasand og handel.

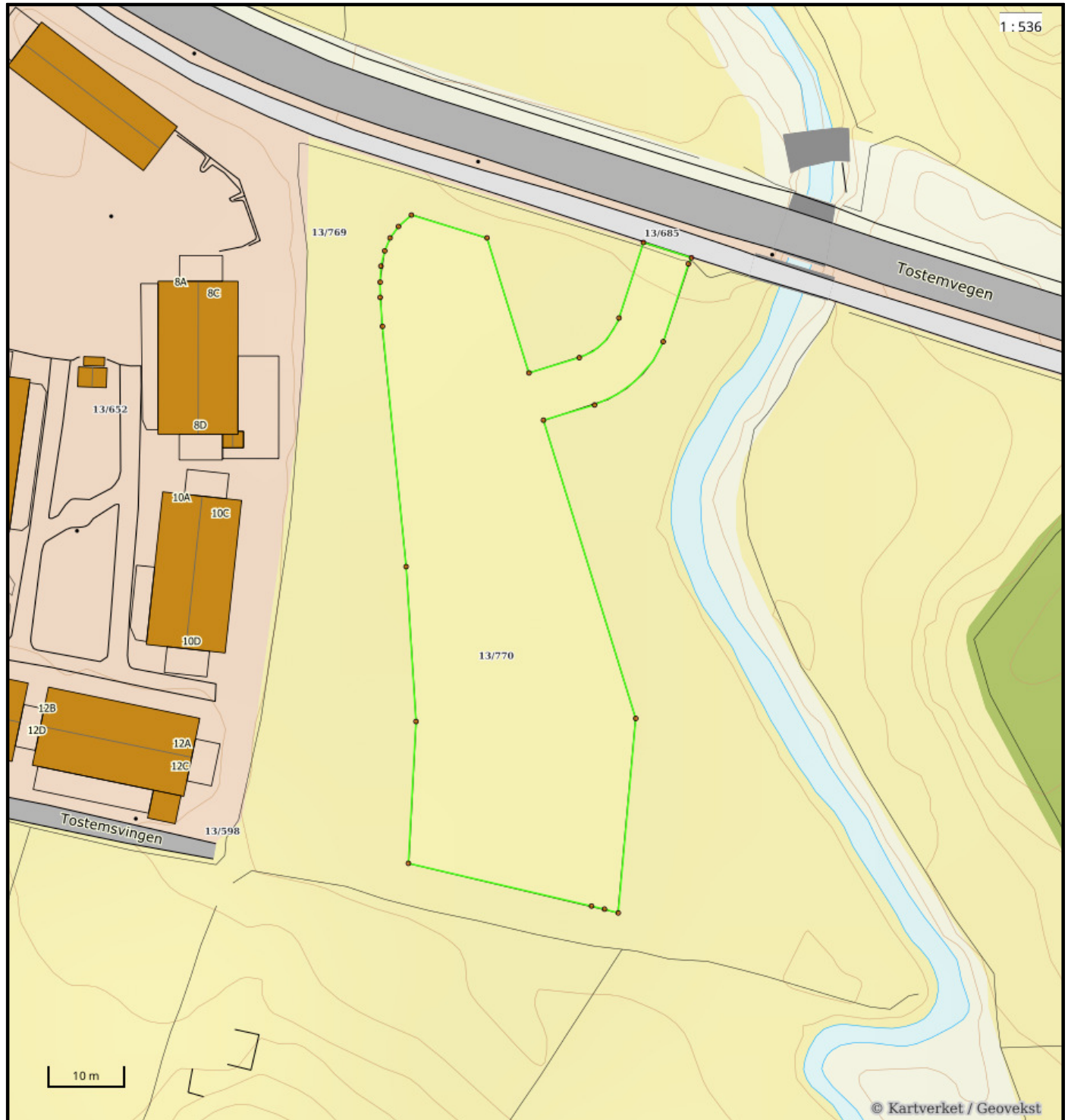




Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Karmøy KNR 1149 - GNR 13 / BNR 770 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

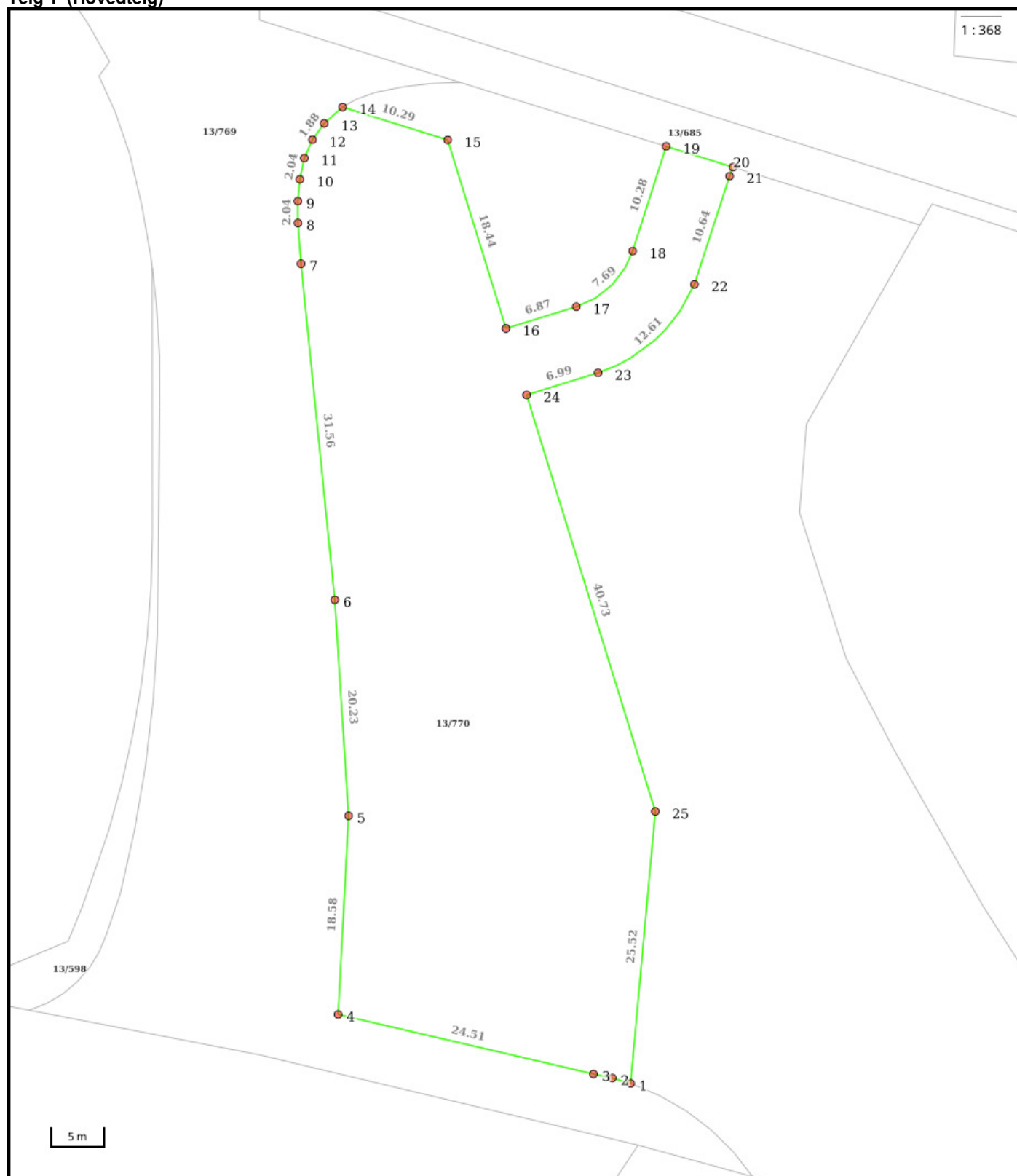
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Areal og koordinater**Areal:** 2 171,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 575 359,52	283 392,45	1,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 575 359,87	283 390,69	1,79m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 575 360,09	283 388,91	24,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 575 363,48	283 364,64	18,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 575 382,05	283 363,94	20,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 575 402,04	283 360,83	31,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 575 433,03	283 354,86	3,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
8	6 575 436,79	283 354,23	2,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
9	6 575 438,82	283 354,03	2,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
10	6 575 440,86	283 354,04	2,04m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
11	6 575 442,88	283 354,28	1,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
12	6 575 444,66	283 354,88	1,88m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
13	6 575 446,28	283 355,83	2,30m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
14	6 575 447,95	283 357,40	10,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
15	6 575 445,78	283 367,46	18,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 575 428,73	283 374,48	6,87m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 575 431,34	283 380,84	7,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-8,08	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 575 437,00	283 385,61	10,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 575 447,03	283 387,86	6,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 575 445,66	283 394,25	0,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-4,90	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 575 444,79	283 394,01	10,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 575 434,42	283 391,64	12,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	14,57	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 575 425,38	283 383,42	6,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 575 422,71	283 376,96	40,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 575 385,04	283 392,45	25,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

SITUASJONSKART

MED KOMMUNEPLAN

Gnr/Bnr: 13/770
Adresse:
Dato : 23.03.2026
Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m



KARMØY KOMMUNE

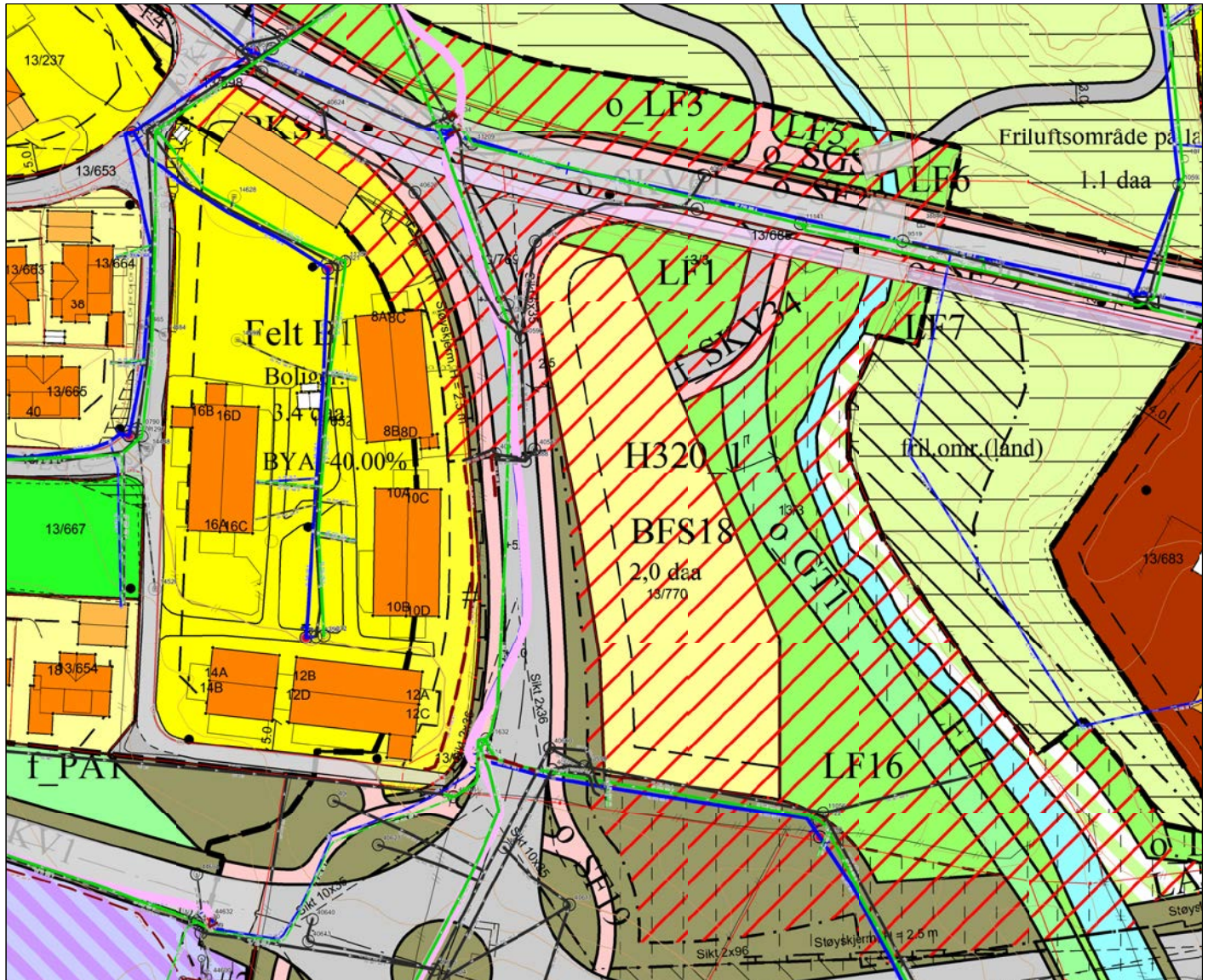
SEKTOR AREAL OG BYGGESAK



Kartet kan inneholde feil, noen grenser er usikre.

Fargelagt kart må innsendes ved søknad eller melding.

Datum: Euref 89/UTM 32



Tegnforklaring:

Vegkant	
Høydekurve	
Eiendomsgrense målt	
Eiendomsgrense usikker	
Bygg -takflate	
Bygg -planlagt/ ikke innmålt	
Høyspent, stolper	
Kommunale VA-ledninger, kum	

Planformål:

LNF-område
Landbruk, natur- og friluftsområder
Boligområde
Tjenesteyting
Industri/forretning
Fritidsbebyggelse
Sentrumsområde
Friområde
Blandet formål

	Nåværende
	Framtidig

Trafikkareal



I henhold til
Kommuneplanen kan det i
planlagt formålsområde være
krav om plan.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250293	
Selger 1 navn	
Karl Dahl	
Gateadresse	
Tomt tostemvegen	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	1
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	85019720

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Dahl	3330123149e289e38b45b fba47824f6ee9c80f6e	25.03.2026 18:43:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250293

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Planbestemmelser

2107 FV47 - ÅKRA SØR - VEAKROSSEN

Arkivsak: 17/3376
Arkivkode: PLANR 2107
Sakstittel: PLAN 2107 - DETALJREGULERING FOR FV 47 - ÅKRA SØR - VEAKROSSEN

Godkjent i kommunestyret 01.07.19

§ 1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er ved omlegging av traséen for fv. 47 å bidra til bedre framkommelighet og trafikksikkerhet i området.

Planen berører eller vil erstatte deler av følgende reguleringsplaner:

209 Veia øst, 209-3 Veia øst, 211 Grindhaug, 239-3, Tjøs vold øst II, 262 Åkrehamn øst, 278 Tostemmen, Årvoll Nord, 2024 Håstø, 2012 Rundkjøring RV47/Rådhusvegen, 2027 Coop Åkrehamn, 2031 Myrdalvegen, 2032, Veakrossen vest – sykehjem, 2060 Engvegen og 2069 Detaljregulering for gnr. 13, bnr. 686 m.fl.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- 1110 Boligbebyggelse (B)
- 1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- 1112 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- 1160 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- 1161 Barnehage (BBH)
- 1510 Energianlegg (BE)
- 1570 Telekommunikasjonsanlegg (BTK)
- 1600 Uteoppholdsareal (BUT)
- 1610 Lekeplass (BLK)
- 1700 Grav- og urnelund (BGU)
- 1802 Bolig/forretning/kontor (BKB)
- 1811 Forretning/kontor/industri (BKB)
- 1900 Angitt bebyggelse og anleggsformål komb. med andre angitte hovedformål (BAA)

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

2011 Kjøreveg (SKV)
2012 Fortau (SF)
2015 Gang-/sykkelveg (SGS)
2017 Sykkelveg/-felt (SS)
2018 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
2019 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
2073 Kollektivholdeplass (SKH)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3001 Blågrønnstruktur (G)
3031 Turveg (GT)
3040 Friområde (GF)
3050 Park (GP)
3060 Vegetasjonsskjerm (GV)
3900 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

5110 Landbruksformål (LL)
5120 Naturformål av LNFR (LNA)
5130 Friluftsmål (LF)
5900 LNFR formål kombinert med annet hovedformål (LAA)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

6610 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)
6710 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)

Hensynssoner (§ 12-6)

a.1) Sikringssoner – frisiktsoner, H140
a.3) Faresone – flomfare, H320
a.3) Faresone – høyspenningsanlegg, H370

Bestemmelsesområder (§ 12-7)

Midlertidig anleggs- og tiltaksområde, #
Midlertidig anleggs- og riggområde, #1 - #5
Fe-undergang, #6 - #9
Utløpsbekk Killingtjørn, #10
Krav om nærmere undersøkelser, overvåkning og klargjøring av virkninger, #11
Tilkomst konstruksjon, #12 og #13

§ 2. Fellesbestemmelser

§ 2.1 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for bussholdeplasser og gang- og sykkelarealer. Utforming og materialbruk skal understøtte dette. Det skal vektlegges stigningsforhold, materialbruk og belysning. I områder som beplantes skal det i størst mulig grad tas hensyn til allergikere ved valg av busker og trær.

§ 2.2 Automatisk freda kulturminner

Eventuelle funn av automatisk freda kulturminner i forbindelse med gjennomføringen av planen skal straks varsles Rogaland fylkeskommune og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert og dokumentert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Kjente kulturminner som berøres av denne planen er omtalt i planbestemmelsene § 9.5.

Før oppstart av anleggsarbeidene skal automatisk fredet kulturminne på Haringstad, ID243057 sikres med gjerde mot anleggsområdet og markeres på kart som område som ikke skal berøres. Alle arbeidere på anlegget skal gjøres kjent med dette.

§ 2.3 Nyere tids kulturminner

Det skal utvises aktsomhet med tanke på steinsatte gjerdestrukturer/steinpåler i anleggsfasen. Massedeponi, midlertidige anleggsveger m.m. skal plasseres slik at de tar hensyn til disse steingjerdene. Steingjerder som grenser til planområdet skal i den grad det er nødvendig inngjerdet i anleggsfasen.

Eksisterende steinsatte gjerdestrukturer som blir en del av framtidig gjerdesystem, skal reetableres innenfor vegens sideområder i den grad det er mulig. Gjerder som skal reetableres skal foto-dokumenteres før de demonteres, og steinen skal mellomlagres til bruk for reetableringen. I forbindelse med byggeplan for veganlegget skal det utarbeides kart over hvilke gjerder som skal sikres og reetableres.

§ 2.4 Materialbruk og terrengbehandling

Det skal brukes materialer som er varige, og løsninger som er framtidsrettet og i størst mulig grad er tilrettelagt for alle brukergrupper.

I forbindelse med byggeplan for veganlegget skal det utarbeides detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng og vegetasjonsbruk. Der eksisterende vegetasjon fjernes, skal naturlig revegetering igangsettes så fort som mulig. Biolog eller person med tilsvarende fagkunnskaper skal konsulteres i forbindelse med revegetering.

§ 2.5 Støyforhold

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplaner 3.2.2, veileder M -128, vedtatt praktisering av T-1442 i Statens vegvesen (Etatsledermøte i Statens vegvesen, juni 2018) skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen/veganlegget. Dette gjelder også anleggsstøy.

§ 2.5.1 Støyskjermer (skjerming langs veg)

Støyskjermerens plassering og høyde framgår av arealplankartet/detaljreguleringen. Endelig plassering og høyde på skjerm avklares i byggeplanfasen, men høyder skal ikke overstige angitte høyder på plankartet. Høyde på støyskjerm er angitt i forhold til høyde på senterlinje for tilgrensede kjørevege. Høyde på støyvoll er angitt i forhold til høyde på skulderkant for tilgrensede kjørevege.

Ved detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermerne, inkludert utforming av slusene for passasje av gang- og sykkeltrafikk.

§ 2.5.2 Lokale støyskjermingstiltak (lokal skjerming av uteplass, tiltak på bygninger)

Det skal gjennomføres detaljerte støyvurderinger i byggeplanfasen. Disse skal ligge til grunn for vurdering av tiltak. Det er kun støy fra vegtrafikk som utløser krav om lokale støytiltak for støyfølsom bebyggelse.

Tiltakshaver skal tilby å gjennomføre støydempende tiltak på støyfølsom bebyggelse som får støynivå fra vegtrafikken over Lden 55 dB (gul støysone) og der innendørs støynivå fra vegtrafikken er over Lp,A,24h 30 dB. Nivået for innvendig støy etter tiltak bringes ned til Lp,A,24h 30 dB eller lavere.

Tiltakshaver skal tilby å støyskerme uteplass til støyfølsom bygning dersom støynivået fra vegtrafikken er over Lden 55 dB (gul støysone). Nivået for støy ved uteplass etter tiltak bringes ned til Lden 55 dB eller lavere.

Med utgangspunkt i eksisterende uteplass skal boenhetene som har støynivå over grensen, tilbys én skjermet uteplass, som bør ha gunstig eksponering med hensyn til lysforhold, vind, etc. Størrelsen skal være uteplassens størrelse eller minst 9 m² hvor det tilstrebes å skjerme en uteplass på inntil 25 m². Konkret utforming og utførelse av tiltakene skal avgjøres ut fra lokal stedstilpasning i samråd med grunneier, og gjennom byggesaksbehandling dersom tiltakene er søknadspliktige.

Støygrensene etter lokale støytiltak gjelder så langt det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig etter kostnads-/nyttevurderinger.

§ 2.6 Luftforurensning

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av veganlegget.

§ 2.7 Tiltak i vassdrag og i nedslagsfeltet til Tjøsvollvatnet og Heiavatnet

- a. Alle inngrep i vassdrag skal godkjennes av forvaltningsmyndighetene, jf. Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, som setter endelige vilkår for gjennomføringen.
- b. Bekkekryssinger skal lokaliseres og bygges slik at skader på vannmiljøet i størst mulig grad begrenses. Bekkekryssinger skal utformes slik at disse ikke danner vandringshinder for fisk og andre vannlevende organismer. Ved bruk av kulvertløsning skal det tilrettelegges for passering av landlevende organismer ved hjelp av langsgående repos, naturlig bunnsubstrat og kanter med stedefen vegetasjon langs vannforekomsten.
- c. Ved behov for plastring og erosjonssikring skal tiltakene bygges slik at de er minst mulig til skade for vannmiljøet.
- d. Der nytt veganlegg krysser grenser for nedslagsfelt for overvann skal det, der det er mulig, iverksettes tiltak som hindrer at overvann fra ett nedslagsfelt føres over til andre nedslagsfelt.
- e. Der veganlegget ligger inn mot myrområder ved Killingtjørn, skal det om nødvendig foretas tetting av underbygningen for å opprettholde kontrollert vannstand i myra.
- f. I anleggsperioden skal utløpsbekk fra Killingtjørn midlertidig føres gjennom anleggsområdet i lukket rør, jfr. § 9.4.

§ 2.8 Matjord

Før anleggsarbeidet kan starte i områder med matjord skal det utarbeides "Deponeringsplan for matjord" der det skal redegjøres for håndtering av rene matjordressurser, i eget notat eller oversiktskart. Landbrukskontoret i Karmøy kommune skal involveres i arbeidet. Matjord som eventuelt blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

§ 2.9 Forurenset jord og tiltak mot planteskadegjørere

Jord fra eiendommer med påvist potetål skal behandles som forurenset masse, jfr. "Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere". Forurenset jord skal behandles i samsvar med tiltak fastsatt av Mattilsynet.

§ 2.10 Tilgjengelighet og sikkerhet i anleggsperioden

Det skal utarbeides planer for trafikkavvikling som sikrer tilkomst til eiendommer som blir berørt av tiltaket i anleggsperioden. Dette omfatter etablering av trafiksikre kryssingsmuligheter på tvers av anleggsområdet, inntil permanente kryssingspunkt og sideveger har blitt etablert.

I anleggsperioden skal det i den grad det er nødvendig gjennomføres tiltak for trafiksikker framkommelighet for fotgjengere og syklister langs og på tvers av anleggsområdet.

Det skal etableres trafiksikre kryssingsmuligheter for turgåere på tvers av anleggsområdet for ny fv. 47 i området ved Myrdalskrysset og Åkravegen i hele anleggsperioden.

I området der dagens lokalveger krysser anleggsområdet for ny fv. 47 skal det etableres trafiksikre kryssingsmuligheter for beboere og for drivere av landbruksjord inntil nytt lokalvegssystem eller omkjøringsmulighet er etablert.

§ 2.11 Kommunalteknisk samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utbygging av nye og omlegging av eksisterende kommunale anlegg skal skje etter teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.

§ 2.12 Overvannshåndtering

Før overvann fra anleggsområder eller veganlegget føres til vassdrag eller kommunalt ledningsnett skal overvann ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig forsinkes/renses. Overvannsløsning skal utformes i henhold til prinsippene beskrevet Fagrapport vann, datert 29.03.19. Dokumentet inngår ikke som del av planbestemmelsene og er ikke juridisk bindende.

Områder regulert til anlegg- og riggområder skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer.

Det skal sikres at avrenning av overvann fra gater/veger og fortau i anleggs- og driftsfase ikke medfører skade på omkringliggende bebyggelse, anlegg eller eiendom.

Etter at veganlegget er etablert skal planområdets vannbalanse, strømningsmønster, flomsituasjon og vannkvalitet ikke være nevneverdig påvirket i forhold til situasjonen før veganlegget ble etablert.

§ 2.13 Naturmangfold

Det skal utføres supplerende kartlegging av fremmede skadelige/uønskede karplanter i siste vekstsesong før anleggsstart. Eventuelle funn fra kartlegging skal markeres i marksikringsplan, og skal inngå i ytre miljøplan for prosjektet, og følges opp i anleggsfasen.

Før oppstart av anleggsarbeid i hekkeområder til rødlistede fugler i hekkeperioden, skal det utføres ny befaring/kartlegging for å sikre at anleggsarbeidet ikke forstyrrer hekkingen. Kartleggingen må gjennomføres av fagkyndig. Resultatene fra kartleggingen skal følges opp i anleggsfasen gjennom ytre miljøplan for prosjektet, og markeres i marksikringsplan. Nødvendige skadereduserende tiltak skal avklares med rette forvaltningsmyndighet.

Det skal utarbeides retningslinjer og avbøtende tiltak for de områdene av planen som kan berøre sårbart naturmangfold.

§ 2.14 Riving av eksisterende bygninger

Det skal utarbeides miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan med miljøriktig avfallshåndtering av byggavfall fra bygninger som skal rives i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

§ 2.15 Forurensset grunn

Ved anleggsarbeid på arealer der det er mistanke om forurensset grunn stilles det krav om at miljøtekniske forhold utredes, jf. Forurensningsforskrift kap. 2. Dersom det påvises forurensning eller avfall i grunnen skal tiltakshaver utarbeide en tiltaksplan som skal

godkjennes av Karmøy kommune før tiltaket gjennomføres, i tråd med «Forskrift om opprydding i forurenset grunn ved terrenginngrep».

§ 2.16 Massehåndtering

Det skal i byggeplanfasen utarbeides notat for massehåndtering og eventuelt plan for massedeponi.

§ 3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 3.1 Fellesbestemmelser

For alle områder regulert til "Bebyggelse og anlegg" og som det ikke er egne bestemmelser for, gjelder planbestemmelser gitt i de respektive tilgrensende reguleringsplaner som eiendommene forøvrig er en del av.

Detaljreguleringen gir ikke nye bestemmelser for arealene som er regulert under skravuren for anlegg- og riggområde/tiltaksområde. For disse arealene gjøres bestemmelser i kommuneplan eller tilliggende reguleringsplan gjeldende. Arealene som er regulert under skravuren for anlegg- og riggområde/tiltaksområde skal anses som del av tilgrensende plan når det gjelder utnyttelsesgrad og byggegrenser dersom dette ikke strider mot bestemmelsene gitt til denne detaljreguleringen.

§ 3.2 Utbygging innenfor tidligere reguleringsplan PlanID 2060 – Engvegen

Fellesbestemmelser

§ 3.2.1. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 3.2.2. Prinsipper om universell utforming skal inngå i planlegging av bebyggelse og anlegg, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så langt det lar seg gjøre.

§ 3.2.3. Utbygging av kommunaltekniske anlegg som veg, vann og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan for hele det utbyggingsområdet som utbyggingen er en del av. Den tekniske planen skal redegjøre for overvannsløsning som ivaretar påvirkninger i forhold til Tjøsvollvatnet naturreservat. Teknisk plan skal framlegges kommunens naturforvalter for uttale.

§ 3.2.4 Det må sikres flomveg fram til vassdrag. Før utslipp av overvann til vassdrag eller kommunalt ledningsnett skal vannføringen strupes slik at det ikke tilføres mer overvann enn det som er tilfellet fra arealet i naturlig tilstand. Om nødvendig skal spissvannføringen fordrøyes.

§ 3.2.5. Ved utbygging skal det dokumenteres at retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging, T 1442 er fulgt.

a. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse

BSF6, BSF7, BSF9, BSF16, BSF17, BSF24

§ 3.2.6. I områdene tillates oppført frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

BSF3, BSF4, BSF18, BSF25

§ 3.2.7. Innen områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Det kan tillates underetasjer dersom det foreligger tilfredsstillende løsninger med hensyn til grunnvannsnivå og flom. I underetasjer kan det ved egnede tomteforhold tillates hybelleiligheter/hybler dersom disse i sin helhet ligger over bakkenivå. Bortsett fra garasjer tillates ikke bebyggelse for annet enn boligformål.

§ 3.2.8. Bebygd areal- BYA skal være maksimalt 30 % av regulerte tomters nettoareal dersom ikke annet er oppgitt.

§ 3.2.9. Gesimshøyden for boliger skal ikke være over 6,0 m, målt fra tilliggende terrengs laveste punkt. Bebyggelsen skal ha saltak med mellom 30 og 45 graders takvinkel.

§ 3.2.10. Ved byggemeldinger for boliger skal garasjer vises selv om de ikke planlegges oppført samtidig. På hver tomt skal det opparbeides parkeringsplass for 1 bil utenom garasjetomt/garasje og snuplass samtidig med boligen.

b. Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1, BKS8, BKS9

§ 3.2.11. Innen områdene tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus eller andre bygningsformer med tilhørende anlegg. Det kan tillates underetasjer dersom det foreligger tilfredsstillende løsninger med hensyn til grunnvannsnivå og flom. I underetasjer kan det ved egnede tomteforhold tillates hybelleiligheter/hybler dersom disse i sin helhet ligger over bakkenivå. Bortsett fra garasjer tillates ikke bebyggelse for annet enn boligformål.

§ 3.2.12. Bebygd areal- BYA skal være maksimalt 40 % av regulerte tomters nettoareal.

§ 3.2.13. Gesimshøyden for boliger skal ikke være over 6,0 m, målt fra tilliggende terrengs laveste punkt. Bebyggelsen skal ha saltak med mellom 30 og 45 graders takvinkel.

§ 3.2.14. Det skal opparbeides plass for 0,5 bil utenom garasjetomt/garasje pr. bolig på felleseiendom samtidig med boligene. Enkeltstående garasjer kan kun oppføres i samsvar med godkjent situasjonsplan.

§ 3.2.15. Ved byggemelding skal det utarbeides utomhusplan og planteliste for alt fellesareal, for parkmessig opparbeidelse og møblering av leke- og sittearealer, snuplass og arealer for parkering, av- og pålessing og renovasjon. Anlegget skal ferdigstilles samtidig med bygget.

§ 3.2.16. Minste felles oppholdsareal- MUA skal være minimum 15 % av tomters nettoareal på egen grunn, alternativt felles for flere eiendommer, fortrinnsvis felles for hele kvartalet. Opparbeidet felles lekeareal skal utgjøre minimum 50 % av felles oppholdsareal- MUA.

c. Tjenesteyting, o_BOP

§ 3.2.17. Området skal nyttes til skoleformål og offentlige og halvoffentlige institusjoner.

d. Lekeplass, f_BLK

§ 3.2.18. Felles lekeplass skal opparbeides iht. kommunal norm.

e. Grav- og urnelund, o_BGU

§ 3.2.19. Grav- og urnelunden skal inngjerdes med natursteinsmurer, høyde 1,0 m. På toppen skal det monteres 0,6 m høye nettinggjerdar av galvaniserte materialer. Porter skal være utført i smijern montert til 2,0 m høye granittsøyler.

§ 3.2.20. Grav- og urnelunden skal tilplanter med lavtvoksende skjermende vegetasjon langs alle yttergrenser. Langs grenser og veger skal det monteres solitærtrær som skal begrensas i høyde ikke over 4,0 m.

f. Bolig/forretning/kontor, BKB1

§ 3.2.21. Innen området kan bebyggelsen nyttas til bolig, forretning, kontor og lager. Boligutnyttelse kan imidlertid ikke skje på 1. etasjeplan.

§ 3.3 Energianlegg (BE)

Området kan benyttes til oppføring av transformatorstasjoner. Videre kan det innenfor området etableres oppstillingsplass for driftskjøretøy.

§ 3.4 Telekommunikasjonsanlegg (BTK)

Området kan benyttes til oppføring av bygning for telekommunikasjonsanlegg med maksimal BYA=50 m². Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 meter og maksimal gesimshøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde.

Videre kan det innenfor området settes opp telekommunikasjonsmast med høyde inntil 30 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrenghøyde, og etableres oppstillingsplass for driftskjøretøy.

§ 3.5 Bolig/forretning/kontor (BKB3)

Utbygging innenfor området bør samordnes med utbygging av tilgrensende areal i reguleringsplan 2012.

Innen området kan bebyggelsen benyttes til forretning med tilhørende lager, kontor og boligformål. Ved bygging av de to nederste etasjene skal det sikres at konstruksjoner, planløsning og tekniske løsninger legger til rette for bygging av en 3. etasje med boliger med tilhørende uteområder på et senere tidspunkt. Det kan tillates parkering i kjeller. Parkering på bakkeplan er ikke tillatt.

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Største gesimshøyde er 10 meter. Bebyggelsen skal ha publikumsfunksjoner mot gaten på gateplan og ha hovedinngang fra gaten. Hensynet til tilliggende byrom skal være avgjørende for utforming av bygg.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger skal være minimum 25 m² pr. leilighet, og skal nyttas for lek og opphold for barn voksne. Områdene opparbeides i takt med utbygging. Ved bygging av boliger skal det sikres at det blir opparbeidet nærlekeplasser i henhold til kommunen sine retningslinjer. Denne skal plasseres i atrium på taket av forretning/kontor, skal ha gode solforhold og være skjermet for støy og vind.

Parkering skal skje på regulert parkeringsareal innenfor reguleringsplan 2012 eller i parkeringshus/-kjeller på egen grunn. Det skal anordnes parkeringsplasser for biler etter følgende krav:

- 2 bilplass pr. 35 m2 forretnings- og kontorlokaler
- 1 bilplass pr. 200 m2 lager
- 1,5 bilplass pr. bolig

§ 3.6 Angitt bebyggelse og anleggsformål i komb. med annet angitt hovedformål (BAA)

Områdene kan benyttes til midlertidig anleggs- og tiltaksområde for etablering av veganlegget. Videre kan området benyttes til bakkeplanering og terrengtilpasninger for veganlegget. Innenfor området tillates også etablering av grøfter for overvannsledninger, kabler og annen teknisk infrastruktur som betjener veganlegget.

Etter at planen er gjennomført skal bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel eller gjeldende reguleringsplaner legges til grunn ved tiltak innenfor områder regulert til formålet.

§ 3.7 Boligbebyggelse B4

Innenfor området tillates oppført frittliggende eneboliger eller konsentrert boligbebyggelse. Planbestemmelser for plan 2024 Håstø, §§ 1-28 og §§ 71-73, skal legges til grunn for utbygging innenfor området.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at støyforholdene innendørs og utendørs er i samsvar med grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplaner. Støyskjermingstiltak mot tilgrensende kjøreveger tillates oppført utenfor byggegrensen med avstandskrav som angitt i kommunal norm selv om skjermingstiltak ikke fremkommer av plankartet.

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

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det mindre justeringer mellom underformålene dersom justeringene gir en mer funksjonell veg- og trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn tilfredsstilles. Kommunal plan- og vegmyndighet skal orienteres om endringene som utføres. Kommunalt samferdselsanlegg skal opparbeides i samsvar med kommunal norm.

Samferdselsanlegg som ikke er en del av utbygging av fv. 47 med tilhørende vegnett, skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Karmøy kommune.

Prosjektert kotehøyde for senterlinje til det veganlegget som skal opparbeides i forbindelse med bygging av ny fv. 47, og ved forlengelse av Engvegen nord for Åkravegen, er påført på plankartet. Endelige veghøyder tillates justert inntil 1,0 meter i forhold til angitte høyder. For veganlegg mellom Killingtjørnkrysset og Veakrossen tillates veghøyder justert inntil 2,0 meter i forhold til angitte høyder.

Samtlige arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan brukes som riggområde og midlertidig masselager i anleggsperioden, med de begrensinger som framkommer av § 8.4.

§ 4.2 Kjøreveg (SKV)

Områdene omfatter areal til fylkes- og kommunal veg og inkluderer kjørebane, skulder, mv.

Videre omfatter formålet felles avkjørsler. Felles avkjørsler skal eies og driftes av de som har bruksrettigheter knyttet til disse.

§ 4.3 Fortau (SF)

Området skal nyttes til offentlig fortau. Fortau skal opparbeides som vist i plan samtidig med tilgrensende veganlegg.

§ 4.4 Gang- og sykkelveg (SGS)

Området skal benyttes til offentlige eller felles gang- og sykkelveger. For strekninger der det er parallelført sykkelfelt skal området benyttes til gangveg.

§ 4.5 Sykkelveg/-felt (SS)

Områdene skal nyttes til offentlig sykkelveg/-felt. Sykkelfelt skal tydelig merkes/skiltes og skilles fra andre trafikkområder med kantstein, oppmerking og skillelinjer

§ 4.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVG)

Områdene omfatter sideareal for bruer. Områdene skal være offentlige arealer.

§ 4.7 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Arealer for annen veggrunn – grøntareal eies og driftes av vegeier, og kan benyttes for etablering av veggrøfter, støttemurer, støyskjerm/-voll og skrånings-/skjæringsutslag. Innenfor arealer satt av til formålet kan det utlegges overskuddsmasser fra veganlegget. Omfang avklares i byggeplanfasen.

Innenfor områdene tillates det satt opp og etablert gatelysanlegg, rekkverk, sedimentasjonsbasseng, mindre tekniske bygg, ledningsanlegg, sikringsgjerd og andre installasjoner som er nødvendige for bygging og drift av veganlegget.

Vegskråninger mellom Killingtjørnkrysset og Veakrossen skal jordkles med stedlige næringsfattige jordmasser for reetablering av kystlynghei. Omfang avklares i byggeplanfasen.

§ 4.8 Kollektivholdeplass (SKH)

Innenfor området tillates etablert holdeplass for buss med tilhørende leskur/sykkelparkering.

§ 5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Blågrønnstruktur (G)

Området inngår i midlertidig anleggs- og tiltaksområde for ny fv. 47. Etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal området inngå i overordnet grønnstruktur.

§ 5.2 Turveg (GT)

Turveger skal opparbeides med grusdekke med bredde som vist på plankartet. Turveger skal i den grad det er mulig være universelt tilrettelagt og være kjørbart for mindre

nyttekjøretøy for brøyting og vedlikehold. På turveger tillates etablert mindre brokonstruksjoner over elve-/bekkeløp mv.

Universell tilrettelegging av turveg skal vurderes opp mot hensynet til landskap, kulturminner, biologisk mangfold, jordvern og eksisterende terrengforhold. Turveger skal sikres mot motorisert ferdsel.

§ 5.3 Friområde (GF)

Området inngår i midlertidig anleggs- og tiltaksområde for ny fv. 47. Etter at anleggsarbeidene er avsluttet, skal området benyttes til friområde.

§ 5.4 Park (GP)

Området inngår i midlertidig anleggs- og tiltaksområde for ny fv. 47. Etter at anleggsarbeidene er avsluttet, skal området benyttes til parkbelte med bestemmelser som i reguleringsplan PlanID 209.3.

§ 5.5 Vegetasjonsskjerm (GV)

Området inngår i midlertidig anleggs- og tiltaksområde for ny fv. 47. Etter at anleggsarbeidene er avsluttet, skal området benyttes til parkbelte i industriområde med bestemmelser som i reguleringsplan PlanID 209.

§ 5.6 Angitt grønnsstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

Innenfor området tillates utlagt løsmasser for bakkeplanering/vegfylling ved bygging av veganlegget. Etter at anleggsarbeidene er avsluttet skal området benyttes til friområde.

§ 6. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

§ 6.1 Landbruksformål (LL)

Området inngår i midlertidig anleggs- og tiltaksområde eller midlertidig anleggs- og riggområde for ny fv. 47. Etter at planen er gjennomført skal bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel legges til grunn ved tiltak innenfor områder regulert til formålet.

§ 6.2 Naturformål (LNA)

Området inngår i midlertidig anleggs- og tiltaksområde for ny fv. 47. Etter at planen er gjennomført skal bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel legges til grunn ved tiltak innenfor områder regulert til formålet.

§ 6.3 Friluftsmål (LF)

Området inngår i midlertidig anleggs- og tiltaksområde for ny fv. 47. Etter at planen er gjennomført skal bestemmelsene og retningslinjene i kommuneplanens arealdel legges til grunn ved tiltak innenfor områder regulert til formålet.

Innenfor områdene tillates etablert rense- og fordrøyningsløsninger for overvann fra veganlegget.

§ 6.4 LNFR-formål kombinert med andre hovedformål (LAA)

Områdene kan benyttes som areal for bakkeplanering for terrengtilpasning av vegfyllinger, fjellskjæringer og støyvoller. Områdene LAA11, LAA12 og LAA16 kan benyttes til midlertidig masselager ved bygging av veganlegget og til områder til oppfylling/ bakkeplaneringer for revegetering av kystlynghei.

Innenfor området tillates videre etablering av vegskjæringer, fyllinger, grøfter for turveger og skråninger for bekke- eller elveløp.

Arealer regulert til formålet mellom Killingtjørnkrysset og Veakrossen skal jordkles med stedlige næringsfattig jordmasser for reetablering av kystlynghei. Omfang avklares i byggeplanfasen.

Områdene skal etter at anleggsarbeidene er ferdige være LNFR-formål.

§ 7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 6)

§ 7.1 Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

Innenfor områdene tillates anleggsvirksomhet ved bygging av veganlegget, slik som graving, masseutskiftning, bearbeidelse av undergrunn mv.

§ 7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VfV)

Innenfor områdene tillates anleggsvirksomhet ved bygging av veganlegget, slik som graving, masseutskiftning, etablering/justering av bekkesider, bearbeidelse av undergrunn mv.

§ 8. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 8.1 Sikringssoner – frisikt, H140

Frisiktsonene skal anlegges samtidig med veganlegget forøvrig. I frisiktsonene skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 8.2 Faresone – flomfare, H320

Flomsone omfatter 200-års flom langs vassdrag. Tiltak i flomsonene som ikke framgår av reguleringsplanen på vedtakstidspunkt skal godkjennes av Karmøy kommune.

Konstruksjoner og turveger tillates etablert i flomsonen.

§ 8.3 Faresone – høyspenningsanlegg, H370

Eventuelle tiltak innenfor området må være i samsvar med Forskrift for elektriske anlegg – forsyningsanlegg 1995. Begrensingen faller bort dersom linjen legges i jordkabel.

§ 9. Bestemmelsesområder (§ 12-7)

§ 9.1 Midlertidig anleggs- og riggområde, #1 - #5

Områdene kan benyttes til anleggs- og riggområde etablering av ny fv. 47 med tilhørende lokalvegnett og sideområder. Dette gjelder følgende områder:

- #1 ved Ådlandskrysset
- #2 sør for Tostemvegen og vest for Årvollåna
- #3 sør for Killingtjørnkrysset
- #4 nord for Aureivegen
- #5 ved Veakrossen

Områdene kan også benyttes til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Innenfor arealene kan det etableres veggrofter, mur og skråning.

Innenfor område #3, #4 og #5 tillates i tillegg til ordinært anleggs- og riggområde også etablering av midlertidig steinknuseverk med de begrensinger som framgår av bestemmelsesens § 2.5, og av ytre miljøplan for prosjektets . Områdene skal istandsettes til den bruken områdene hadde før anleggsstart, senest sommeren etter at veganlegget er åpnet.

Bestemmelsesområdet oppheves når veganlegget er ferdigstilt.

§ 9.2 Midlertidig anleggs- og tiltaksområde, #

Områdene er vist med skravur på plankartet, men er ikke nummererte.

Områdene kan benyttes til midlertidige anlegg og tiltak som er knyttet til etablering av for ny fv. 47 med tilhørende lokalvegnett og sideområder. Innenfor området tillates etablering av midlertidige deponi, midlertidig omlegging av vassdrag, terrengarbeider og tilrettelegging av landbruksområder, naturområder, hager, atkomstveger, snuplasser, frisiktsoner, nødvendige støttemurer med evt. gjerde mellom veganlegget og de enkelte eiendommene mv.

Områdene skal istandsettes til den bruken områdene hadde før anleggsstart, senest sommeren etter at veganlegget er åpnet.

Bestemmelsesområdet oppheves når veganlegget er ferdigstilt.

§ 9.3 Feundergang, #6 - #9

Innenfor område avgrenset av bestemmelsesområde #6 ved Søre Ådlandsveg, #7 nord for Nordre Ådlandsveg, #8 øst for Breibakken og #9 sørvest for Veakrossen ved Haringstad skal det etableres feundergang med lysåpning på 2x2 meter under nytt veganlegg.

§ 9.4 Utløpsbekk Killingtjørn, #10

For å hindre at utløpsbekk fra Killingtjørn tilføres forurenset overvann i anleggsfasen, skal utløpsbekken midlertidig føres gjennom anleggsområdet i lukket rør. Ved slutføring av anleggsarbeidene skal bekken åpnes innenfor områder satt av til annen veggrunn – grøntareal.

Bestemmelsesområdet oppheves når veganlegget er ferdigstilt.

§ 9.5 Krav om nærmere undersøkelser, overvåkning og klargjøring av virkninger, #11

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnene ID242046 markert som Bestemmelsesområde #11 i plankartet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningen kan fastsettes.

§ 9.6 Tilkomst konstruksjon, #12 og #13

Innenfor områder merket med #12 og #13 skal vegeier for veganlegget som konstruksjonen er en del av ha rett til å foreta drift og vedlikehold av konstruksjonen.

§10. Rekkefølgebestemmelser

§ 10.1 Faseplan og trafiksikkerhetstiltak

Før anleggstiltak igangsettes skal det utarbeides faseplaner for omlegging av trafikk inklusiv gang- og sykkeltrafikk i byggefasen, herunder også vurdering av midlertidige trafiksikkerhetstiltak på eksisterende vegnett for gående, syklende og kjørende.

§ 10.2 Eksisterende avkjørsler

Nye avkjørsler/tilkomstveger skal være ferdigstilt i tråd med plankartet og bestemmelser før eksisterende avkjørsler kan stenges.

§ 10.3 Midlertidig atkomst til gnr/bnr 14/12, 15/21 og 15/612

Gnr/bnr 14/12 gis midlertidig tilkomst fra kjøreveg o_SKV3. Ved utbygging innenfor område BFS25 eller område A5 i plan 294, skal eiendommen gis tilkomst via regulerte kjøreveger øst for o_SKV38 og midlertidig atkomst fra o_SKV38 skal da stenges.

Ved fradeling av nye tomter eller fortetting innenfor eiendom gnr/bnr 15/21 skal ny bebyggelse gis tilkomst som vist i reguleringsplan 2031. Avkjørsel fra Grindhaugvegen skal da stenges.

Gnr/bnr 15/612 gis midlertidig tilkomst på o_SGS9 fram til ny tilkomst er opparbeidet i samsvar med løsning som vist i reguleringsplan 2024.

§ 10.4 Nytt bekkeløp for Årvollåna

Nytt bekkeløp for Årvollåna ved kryssing av ny fv. 47 ved Myrdalskrysset og ved tilførselsveg 1 skal ferdigstilles før elva ledes i nytt løp.

§ 11. Retningslinjer for landskapstilpasning og formingsprinsipper

Prinsipper for detaljprosjektering av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner, massedepionier og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden framkommer i retningslinjer i notat datert 29.03.19. Dokumentet inngår ikke som del av planbestemmelsene og er ikke juridisk bindende.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

16.06.15

Korrigert 19.02.19

BEHANDLINGER OG REVISJONER:

Godkjent i UFS 13.03.14

**Revidert 06.05.14 – nye bestemmelser om overvannshåndtering
og rekkefølge Eike, Kolnes, Skre**

**Revidert 09.05.14 – ny bestemmelse om visuell,
topografisk tilpasning til Avaldsnes kirke knyttet til utvidet næringsareal på Husøy**

Revidert og godkjent i UFS 15.05.14

Forslag til UFS/FSK 15.01.15

Godkjent i FSK 26.01.15 – lagt ut på høring

**Endret etter drøftingsmøte med fylkesmann,
fylkeskommune og Statens vegvesen 21.04.15**

**Innarbeidet retningslinjer etter meklingsmøte 27.05.15 for
utbygging av off.område på Spanne**

Godkjent i kommunestyret 16.06.2015

Korrigert vedtatt bestemmelse 8.3 vedr. Ferkingstad havn. 19.02.19. jst

I. Generelle bestemmelser (plan- og bygningslovens §11-9)

1. Bestemmelser om krav om reguleringsplan – område- og/eller detaljregulering (§11-9 nr. 1)

1.1 Krav om reguleringsplan i alle områder vist som framtidige områder for:

a. Bebyggelse og anlegg

b. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

c. Større nye småbåthavner og større utvidelse av eksisterende havner. Dette gjelder småbåthavn på Ospøy, i Syrevågen, Haugesund Seilforenings havn på Lindøy og småbåthavn og naustparseller på Sund.

Innenfor arealer vist til ovennevnte formål, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Kommunen vil i det enkelte tilfelle vurdere hvorvidt områdeplan eller detaljplan er den mest hensiktsmessige planform.

1.2 Krav om reguleringsplan i boligområder vist som eksisterende boligbebyggelse

På eiendommer større enn 3 da innenfor arealene som er avsatt til boligområder for eksisterende bebyggelse, og på eiendommer beliggende mellom 100 og 50 meter fra sjø, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.

1.3 Krav om reguleringsplan i områder for fritidsboliger som er vist som eksisterende fritidsbebyggelse

På eiendommer større enn 3 da kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 formål ikke finne sted før eiendommen inngår i detaljplan. Det samme gjelder om det planlegges oppført bygninger med 4 eller flere boenheter.

1.4 Plankrav innenfor området Eike, Kolnes, Skre

a. Innenfor arealer merket B på plankartet, kan tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 30-4 ikke finne sted før området inngår i områdeplan. Jf. plan- og bygningsloven § 12-2.

b. Innenfor arealer merket FB på plankartet, kan tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 30-4 ikke finne sted før området inngår i detaljplan. Jf. plan- og bygningsloven § 12-3.

c. Innenfor boligområder som verken er merket B eller FB, og der det planlegges utbygging av flere enn 4 boenheter, skal kommunen stille krav om at det blir utarbeidet detaljplan for utbyggingen. Jf. plan- og bygningslovens §12-3.

d. Innenfor arealer avsatt til bebyggelse for offentlig tjenesteyting, sentrumsformål (område S1 og S2) og idrettsanlegg, kan tiltak som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 og 30-4 ikke finne sted før området inngår i detaljplan. Jf. plan- og bygningslovens § 12-3. Ved utarbeiding av plan for ovennevnte områder, skal området for sentrumsformål(S1) og område for offentlig tjenesteyting omfattes av samme plan, og utnyttelsen av arealene skal ses i funksjonell sammenheng. Ved utarbeiding av planen skal det legges vekt på å etablere en urban bygningsstruktur. Veganlegg og ubebygde arealer skal også gis et urbant uttrykk.

1.5 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Alle reguleringsplaner, godkjent før den foreliggende kommuneplanens godkjenning, gjelder foran kommuneplanens arealdel der arealbruken i reguleringsplanen er i samsvar med arealbruken i kommuneplanen. Dette gjelder også tiltak i 100-metersbeltet til sjø, der tiltaket er i samsvar med godkjent reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

I de tilfeller kommuneplanen viser annen arealbruk, kreves det endring av reguleringsplanen før tiltak som krever godkjenning i medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, kan tillates.

2. Bestemmelser om innhold i utbyggingsavtaler (§11-9 nr.2 og §17-2)

2.1 Innhold i utbyggingsavtaler

a. Utbyggingsavtaler kan inngås for gjennomføring av plan for byggeområder som omfatter mer enn 10 boliger eller 1000 m² næringsareal. Utbyggingsavtale kan også benyttes dersom det anses nødvendig for å oppfylle rekkefølgekrav ut over selve byggeområdet, eller hvis partene ønsker å inngå avtale om særlige forhold som det er naturlig å regulere i en utbyggingsavtale.

b. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak gis. Utbyggingsavtalen kan omfatte alle forhold som omfattes av bestemmelsene i §17-3, herunder at kommunen skal gis fortrinnsrett til kjøp av inntil 20% av boligene i utbyggingsområdet til markedspris.

3. Bestemmelser om krav til tekniske løsninger (§11-9 nr. 3)

3.1 Veg, vann og avløpsanlegg

Veg, vann og avløpsanlegg skal etableres i henhold til gjeldende kommunaltekniske norm for slike anlegg.

3.2 Håndtering av overflatevann

a. Bebyggelse i tilknytning til vassdrag

For områder i kommuneplanen som dreneres til vassdrag skal følgende vurderes:

- vurdering av konsekvenser for vassdraget
- eventuell vassdragsmodellering
- eventuell vassdragsforebygging eller andre tiltak

Ved utarbeiding av reguleringsplan, må planen vise tilstrekkelig areal til nødvendige flomsikringstiltak på begge sider av alle bekker og vassdrag.

b. Reguleringsplaner

Reguleringsplaner skal gis en utforming som ivaretar følgende forhold:

- Større flommer skal sikres i flomveier over bakkenivå.
- Fordrøyning av flomvannet over bakkenivå skal sikres i utbyggingsområdets lavpunkt(er)

Det vises til gjeldende VA-norm, vedlegg 9 og administrative bestemmelser pkt. 3.2.

c) Påslippskrav

Tilkobling til kommunalt overvannssystem skal ikke skje ute forutgående fordrøyning. Slik fordrøyning kan fortrinnsvis skje lokalt på den enkelte tomt eller for flere tomter i fellesskap.

3.3 Utbygging i planområdet Eike, Kolnes, Skre før ny Eikeveg er etablert

Ved søknad om byggetillatelse i planområdet, før ny Eikeveg med tilhørende VA-anlegg er etablert, skal kapasitet på ledningsnett, herunder overvannsnett og renseanlegg, vurderes. Dersom disse forholdene ikke betraktes som tilfredsstillende, kan ikke plan- og bygningslovens krav til tekniske anlegg ansees som oppfylt. Jf. plan- og bygningslovens § 27-2.

3.4 Bestemmelser om vegtrafikkstøy

Utbygging i områder med støy fra vegtrafikk, skal skjermes slik at innendørs og utendørs arealer oppfyller de til enhver tid gjeldende bestemmelser om støy. Jf

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442. Støysonekart for veg skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og ved vurdering av behov for utredninger. Detaljert utforming skal avklares gjennom reguleringsplaner for de aktuelle utbyggingstiltak.

4. Bestemmelser om krav til rekkefølge (§11-9 nr. 4)

4.1 Generelle rekkefølgekrav

a. I områder som er avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før godkjente tekniske anlegg (veg, herunder gang- og sykkelveg, vannforsyning og avløp) er etablert. I områder som omfattes av hovedplan for avløp for Karmøy, skal tiltakene som følger av denne planen være gjennomført før utbygging finner sted.

b. Utbyggingsrekkefølge og rekkefølge for utarbeiding av reguleringsplaner for kommunale boligfelt framgår av sist vedtatte kommunale boligbyggeprogram

4.2 Rekkefølgekrav for utbygging i området Eike, Kolnes, Skre

a. Boligområder merket B, boligområder som ved godkjenning av den foreliggende kommunedelplan ikke inngår i godkjent reguleringsplan, sentrumsområde S1 og område for undervisning, kan ikke bygges ut før ny Eikeveg med gang- og sykkelveg og tilhørende VA-anlegg er bygget. VA-anlegget skal også omfatte anlegg for håndtering av overvann som skal ledes til Vassbrekkevatnet/Aksnesvatnet.

b. Boligområder beliggende nord for E134, kan ikke bygges ut før det er gjennomført trafikk sikringstiltak i Skrekrysset. Statens vegvesen skal ta stilling til og godkjenne de tiltak som skal gjennomføres.

c. Boligområdene merket B skal bygges ut slik at utbyggingen i ett område må slutføres før en kan starte utbygging i nytt område. Dog kan kommunen gi tillatelse til oppstart av byggemodning av nytt område før forrige område er komplett utbygd for å sikre en kontinuerlig utbygging og et kontinuerlig tilbud av nye boliger innenfor planområdet.

d. Område B6 skal være første utbyggingsområde. Ved regulering og byggemodning av dette området skal også det sønnenforliggende sentrumsområdet S1 reguleres og tilrettelegges for utbygging. Boligområde B9 med tilhørende grønnstruktur er siste utbyggingsetappe innenfor arealene som omfattes av kommunedelplanen.

e. Ny Eikeveg med gang- og sykkelveg skal være etablert fram til Skåredalskrysset på E134 i Haugesund kommune. Vegstandarden for kjørevegen skal være en veg for trafikkbelastning på 1500 til 5000 ÅDT, omtalt som Sa2-veg i Statens vegvesens normaler gjeldende pr. 23.06.2011. Gang- og sykkelvegen skal ha 3 meters kjørebane. Gjennom sentrumsområdet vist i planen, kan vegen og anlegg for gående og syklende, bygges med gateprofil.

f. Det er en forutsetning at krav til ny Eikeveg også omfatter ny Eikeveg i Haugesund kommune. For gjennomføring av planarbeidet skal Karmøy og Haugesund kommuner etablere de samarbeidsorganer en i fellesskap finner hensiktsmessig.

g. Ved etablering av overordnet VA-anlegg fram til Spanne i Karmøy kommune, skal det på grøftetraseen bygges turveg med minimum 2,5 meters bredde.

h. Når ny Eikeveg etableres, skal det parallelt med denne utbyggingen bygges snuplass for buss på Skrevegen ved dagens kryss med E134. Samtidig med dette arbeidet skal bussstoppene ved E134 oppgraderes i samsvar med gjeldende normer for universell utforming, og henstillingsplasser for personbiler og sykkel etableres.

i. Utbygging av boligområder merket B kan ikke starte før det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig grunnskolekapasitet i området. Kommunen avgjør om tilstrekkelig kapasitet er til stede.

j. Kommunen kan, etter en konkret vurdering, pålegge utbyggere av boligområder som ved godkjenning av den foreliggende kommunedelfplan er regulert, å etablere møteplasser på eksisterende Eikeveg. Hver utbygger kan pålegges å etablere inntil 2 møteplasser. Denne bestemmelsen gjelder inntil ny Eikeveg er bygd.

4.3 Rekkefølgekrav for utbygging i Røyksund vest

Ny boligutbygging eller utbygging av fritidsboliger i Røyksund vest, kan ikke godkjennes før eksisterende kommunale veg til området er opprustet til en standard som tilfredsstillende kommunens trafikksikkerhetskrav. Utbygging av eksisterende boliger eller fritidsboliger, eller utbygging av boliger eller fritidsboliger i medhold av reguleringsplaner godkjent per 01.07 2014, omfattes ikke av rekkefølgekravet.

5. Bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum med mer (§11-9 nr.5)

5.1 Bestemmelse om universell utforming

Bygninger, veger og øvrige anlegg skal ha universell utforming i tråd med vedtatte bestemmelser i lover og forskrifter.

5.2. Bestemmelse om barns utemiljø

I nye boligområder skal det opparbeides arealer for lek og uteopphold etter følgende norm:

<25 boenheter: 50 m² per boenhet

>25 boenheter: 75 m² per boenhet

>100 boenheter: 100 m² per boenhet

Arealer for lek og uteopphold skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold og være skjermet mot trafikk og forurensning. Ved planlegging av arealer for uteopphold, skal det tilstrebes at arealene blir plassert i sammenheng. For krav til opparbeiding og øvrig teknisk standard, vises det til den til enhver tid gjeldende kommunaltekniske norm for Karmøy kommune.

5.3 Bestemmelse om parkering

Disse bestemmelser gjelder foran bestemmelser om parkering gitt i reguleringsplaner og kommunalteknisk norm godkjent før godkjenning av disse bestemmelser.

5.3.1 Bestemmelser om parkering ved boligbebyggelse

a. Krav til opparbeiding ved all parkeringsdekning på egen eiendom:

- Enebolig: 2 biloppstillingsplasser (garasje inkludert)
- Enebolig med sekundærleilighet: 3 biloppstillingsplasser (1 garasje inkludert)
- Rekkehus og annen konsentrert småhusbebyggelse: 2 biloppstillingsplasser per boenhet

b. Krav til opparbeiding ved en kombinasjon av parkering på egen egen eiendom og parkering på fellesarealer eller i parkeringsanlegg:

- Eneboliger: 2 biloppstillingsplasser (garasje inkludert)
- Rekkehus og annen konsentrert småhusbebyggelse: 1,5 biloppstillingsplass per boenhet

c. Krav til opparbeiding ved parkering på fellesarealer eller i fellesanlegg:

- Inntil 10 boenheter: 1,5 biloppstillingsplass per boenhet
- Over 10 boenheter: 1,25 biloppstillingsplasser per enhet
- Boenheter mindre enn 50 m² i kommuneplanens sentrums-områder: 0,5 biloppstillingsplass per boenhet

Denne parkeringsdekningen skal legges til grunn dersom parkeringsplassene skal disponeres i fellesskap. Skal hver boenhet ha eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser, skal de krav til parkering som fremkommer i pkt. a til b over, opparbeides i tillegg.

Ved parkering i fellesanlegg med inntil 50 plasser, skal minimum 10 % av parkeringsplassene avsettes til kjøretøy for personer med nedsatt funksjonsevne (HC parkeringsplasser). For fellesanlegg med mer enn 50 plasser skal det avsettes minimum 5 plasser til denne typen kjøretøy. Dersom hver boenhet skal ha eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, skal det anlegges felles gjesteparkeringsplasser med HC parkeringsplasser tilsvarende 5 % av den totale parkeringsdekningen, eller minimum 1 HC parkeringsplass.

d. Krav til opparbeiding av parkeringsplasser kan etterkommes ved frikjøp av inntil 30% av det antall parkeringsplasser som kreves etablert. Jf plan- og bygningslovens § 28-7 og regelverk fastsatt av kommunen.

e. I felles parkeringsanlegg skal det anlegges 1,5 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringen skal opparbeides med stativ, og skal fortrinnsvis være under tak nær inngang til boligene.

f. Parkeringskravene kan lempes eller skjerpes etter en konkret vurdering i reguleringsplan eller i den enkelte byggesøknad.

5.3.2 Bestemmelser om parkering ved forretningsbebyggelse

- a. Ved forretningsbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 50 m² brutto golvareal. Om det skal stilles krav til parkering, vurderes i det enkelte tilfelle. Ved vurdering av eventuelt parkeringskrav, skal den samlede tilgang på parkeringsplasser i området tillegges vekt.
- b. Ved forretningsbebyggelse skal det anlegges 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² brutto forretningsareal. Ved forretningsbygg mellom 1000 og 2000 m² skal det etableres 10 sykkelparkeringsplasser. Ved forretningsbygg mellom 2000 og 3000 m² skal det etableres 15 plasser. Ved forretningsbygg over 3000 m² skal det etableres 20 plasser. Sykkelparkeringen skal opparbeides med stativ, fortrinnsvis under tak nær inngang.
- b. Eventuelle krav til opparbeiding av parkeringsplasser, kan etterkommes ved frikjøp i henhold til regelverk fastsatt av kommunen. Jf pbl §28-7.

5.3.3 Bestemmelser om parkering ved industri- og lagerbebyggelse

- a. Ved industri- og lagerbebyggelse kan det etableres inntil 1 parkeringsplass per 100 m² golvflate i bebyggelsen. I tillegg kommer parkeringsplasser for eventuelle besøkende etter dokumentert behov. Om det skal stilles krav til parkering vurderes i det enkelte tilfelle. Ved vurdering av eventuelt parkeringskrav, skal den samlede tilgang på parkeringsplasser, kollektivtilbud og sykkelvegnett i området tillegges vekt.
- b. Eventuelle krav til opparbeiding av parkeringsplasser, kan etterkommes ved frikjøp i henhold til regelverk fastsatt av kommunen. Jf pbl §28-7.

5.3.4 Bestemmelser om parkering ved institusjoner, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg og tilsvarende bebyggelse.

- a. For institusjoner, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg og lignende vurderes parkeringsbehovet i hvert enkelt tilfelle. Kommunen kan stille krav til opparbeiding av parkeringsplasser. Ved vurdering av eventuelt krav til parkering, skal en legge vekt på den samlede tilgang på parkeringsplasser i nærområdet og bruksfrekvens for disse plassene. Ved vurdering av eventuelt parkeringskrav, skal den samlede tilgang på parkeringsplasser, kollektivtilbud og sykkelvegnett tillegges vekt.
- b. Eventuelle krav til opparbeiding av parkeringsplasser, kan etterkommes ved frikjøp i henhold til regelverk fastsatt av kommunen. Jf pbl §28-7.

5.3.5 Minstenorm for parkeringsarealer

Parkeringsplass skal ikke være mindre enn 5 x 2,5 m. For felles parkeringsplass der det

senere kan være aktuelt å bygge garasjeanlegg må parkeringsplassene være minimum 6 x 3 m. HC parkeringsplass skal ikke være mindre enn 6 x 4,5 m. Der det senere kan være aktuelt å bygge garasjeanlegg må HC parkeringsplassene være minimum 7 x 5 m. Eventuell parkering langs kommunal veg skal framgå av reguleringsplanen.

5.4 Bestemmelser om tettstedsutvikling

I sentrum av Åkrehamn og Kopervik kan kjøpesentre etableres eller utvides uten begrensning i størrelse. I Skudeneshavn kan det etableres kjøpesentre på inntil 3000 m². Kjøpesenter større enn 3000 m², kan tillates etablert dersom disse er dimensjonert for å dekke Skudeneshavns handelsomland. I Vedavågen, Avaldsnes og Vormedal kan det etableres kjøpesentre på inntil 3000 m². Avgrensning av sentrene framgår av plankartet. Utenfor sentrene nevnt over, kan det etableres bygninger for detaljvarehandel med et bruksareal på inntil 1200 m².

5.5. Bestemmelse om utnyttelse av sentrumsområdet; Eike, Kolnes, Skre

Innenfor sentrumsområdet skal minst 1/3 av de samlede utbyggingsarealer ha annen bruk enn boliger. Kommunen skal påse at handelsvirksomhet som etableres innenfor sentrumsområdet har et omfang og en funksjon som primært har som mål å betjene lokalsamfunnet.

5.6 Bestemmelser om gjennomsnittlig tetthet i nye utbyggingsområder

I boligområder med gangavstand til Kopervik og Åkrehamn sentrum skal det stilles krav om minimum 3 boliger per dekar. Med gangavstand forstås en avstand på 1 km langs korteste ganglinje. I Skudeneshavn, Vedavågen, Avaldsnes og Vormedal stilles det krav om minimum 2 boliger per dekar innenfor en avstand på 500 meter fra sentrum. I øvrige boligområder stilles det krav om minimum 1,2 boliger per dekar. For å få et variert boligtilbud må tetthet vurderes for større områder som det er naturlig å se i sammenheng.

Innenfor nye boligområder beliggende inntil 300 meter fra kollektivaksen, skal det oppføres minimum 2,5 boliger per da. Med kollektivaksen forstås E134, FV47 og FV835 til Vormedal sentrum.

Utbyggingsområder med mer enn 5 boliger per da, kan bare godkjennes der det kan dokumenteres at private og felles uteområder har gode solforhold og at fellesarealene blir opparbeidet med en standard som gir alle beboere i området muligheter for bruk.

5.7. Bestemmelse om tetthet for områder ved kollektivaksen; Eike, Kolnes, Skre

Innenfor nye boligområder (områder merket B og FB) beliggende inntil 300 meter fra kollektivaksen, skal det oppføres minimum 2,5 boliger pr.da. Med kollektivaksen forstås ny Eikeveg og Skrevegen fra krysset med ny Eikeveg til E134.

5.8. Bestemmelser for boligområder merket B; Eike, Kolnes, Skre

Innenfor boligområder merket B og som ikke omfattes av pkt. 5.6, skal utbyggingen ha minst 2 boliger per da. Tettheten beregnes som et gjennomsnitt for hele området og omfatter bruttoareal med unntak av arealer til overordnet infrastruktur og grønnstruktur.

5.9. Bestemmelser for boligområder merket FB; Eike, Kolnes, Skre

a. Innenfor boligområder merket FB og som ikke omfattes av pkt.11, skal utbyggingen innenfor hvert detaljplanområde ha minst 1,5 boliger per da. Tomteutnyttelsen skal likevel ikke overstige 4 boliger per da bruttoareal. Tettheten beregnes som et gjennomsnitt for hele området og omfatter bruttoareal med unntak av arealer til overordnet infrastruktur og grønnstruktur.

b. Detaljplanene skal utformes slik at antall avkjørsler til tilgrensende fylkesveg ikke øker dersom det allerede er etablerte avkjørsel fra den enkelte eiendom.

5.10 Bestemmelse om byggegrense til uregulerte kommunale veger

Til uregulerte kommunale veger er det en generell byggegrense på 10 meter fra senterlinje veg. Etter en konkret vurdering i det enkelte tilfellet, kan kommunen fastsette en byggegrense som er mindre enn 10 meter.

5.11 Bestemmelse om avkjørsel til riksveger og fylkesveger

Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler gjelder ved søknad om avkjørsel til riksveger og fylkesveger.

5.12 Bestemmelse om høydeplassering for bygninger ved sjø

Bygninger ved sjø skal ha laveste golvnivå på kote 2,5 (NN2000). Unntatt fra dette er bygningsarealer der sjøvannsinntrengning ikke vil påføre bygningen skader.

5.13 Bestemmelser om bygningshøyde

Det kan ikke godkjennes reguleringsplaner for bygninger med høyde som overstiger den høyde som kommunens brann- og redningsvesen kan nå med sitt sløkkeutstyr. Etter en konkret vurdering i det enkelte tilfelle og dokumenterte avbøtende tiltak akseptert av brann- og redningsvesenet, kan reguleringsplaner som åpner for høyere bebyggelse, godkjennes.

5.14 Bestemmelse om tomteutnyttelse der utnyttelse i reguleringsplan er angitt som U-grad

I godkjente reguleringsplaner der tomteutnyttelsen er angitt som U-grad, skal største tomteutnyttelse være U-graden fortolket som BYA. BYA som beregnet etter § 5-2 i veileder «Grad av utnytting» fra KMD januar 2014.

5.15 Bestemmelser knyttet til utforming av garasjer og uthus.

- a. Disse bestemmelser erstatter bestemmelser om utforming av garasjer gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner.
- b. Garasje og uthus skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg. Garasjer og uthus skal ha en enkel utforming uten takark, takoppløft, karnapp eller lignende.
- c. Garasjer og uthus kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- d. Plasseres garasje eller uthus nærmere nabogrense enn 4 meter, kan mønehøyden ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

5.16 Bestemmelse for eksisterende fritidsboliger

Eksisterende fritidsboliger, beliggende i områder som ikke er regulert til formålet, kan etter søknad omdisponeres til helårsboliger under forutsetning av at det kan etableres kjørbare adkomst, parkeringsplass i henhold til kommunal norm og avløpsanlegg som tilfredsstiller kommunens krav. Dokumentert parkeringsplass på annen eiendom kan godkjennes. Omdisponering til helårsbolig kan, dersom kommunen finner det trafiksikkerhetsmessig forsvarlig, godkjennes uten etablering av snuplass på egen grunn. Slik godkjenning kan ikke gis dersom boligen har direkte avkjørsel til fylkesveg. For byggutforming gjelder bestemmelsen for øvrige boligområder i pkt. 6.1.

Fritidsboliger beliggende mer enn 4 km fra barneskole eller ungdomsskole, tillates heller ikke omdisponert. Dersom det i området allerede er etablert skoleskyss, kan tillatelse etter en konkret vurdering likevel gis.

6. Bestemmelser om hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (§11-9 nr. 7)

6.1 Automatisk fredede kulturminner.

Før område- og detaljplaner kan bli vedtatt må kulturminnemyndighetene vurdere om foreslått arealdisponering vil føre til konflikt i forhold til automatisk fredede kulturminner, jf. Kulturminnelova §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder alle områder i kommuneplanen som ikke tidligere er frigitt av kulturminnemyndighetene. Tiltak unntatt det generelle plankravet skal sendes kulturminnemyndighetene for vurdering i henhold til Lov om kulturminner §§ 3, 8 og 9. Dette gjelder også for tiltak innenfor formålene grønnstruktur og LNF-områder.

6.2 Avstand til automatisk freda kulturminner i LNF-områder. Jf. Kulturminnelovens §3.

Ny bebyggelse skal ikke oppføres nærmere automatisk freda kulturminner enn 50 meter. Bebyggelse som planlegges oppført mellom 50 og 100 meter fra automatisk freda kulturminner, skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.

6.3 Forholdet til maritime kulturminner

Alle tiltak i sjø og vassdrag skal avklares med kulturminnemyndighetene ihht. Kml §§ 9 og 14 og kulturminner og kulturmiljø § 10.

6.4 For utvidelse av Falnes kirkegård, næringsområde Veakrossen, næringsområde Bygnes og hensynssone for ny bruforbindelse over Karmsundet, gjelder følgende bestemmelse:

Automatisk fredede kulturminner som ligger innenfor de nevnte områder skal i forbindelse med detaljregulering a området, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i framtidig reguleringsplan.

6.5 Nyere tids kulturminner

Kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på i utviklingen av kommunen. Målet for vern er å bevare kulturminner og kulturmiljøer mest mulig autentisk, som kilde til kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Kulturminnene må ses i sammenheng med sine omgivelser. I kulturminners og kulturmiljøers nærhet skal nye bygninger, anlegg og andre tiltak tilpasses i kulturminner og kulturmiljøer. Kommunedelplan for kulturminner med tilhørende kart er grunnlag for vurdering av kulturminneverdier. Planen med tilhørende kart skal fungere retningsgivende for tiltak som berører kulturminner og kulturmiljøer.

6.6 Istandsetting av bygninger og objekter

Verneverdige bygninger skal bevares og settes i stand i samsvar med gjeldende antikvariske retningslinjer slik at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet utbedres og/ellers bevares.

II. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 1, 2 3 og 4. (§11-10)

7. Bestemmelser om tiltak som kan godkjennes uten plan i områder med plankrav

7.1 Tiltak som kan godkjennes uten plan i boligområder med krav til reguleringsplan (§11-10 nr.1)

Følgende tiltak kan godkjennes:

- Fasadeendring
- Tilbygg, påbygg samt nybygg etter riving med BYA inntil 40% og BRA inntil 250 m²
- Garasje inntil 50 m² og med utforming innenfor kommuneplanens bestemmelser
- Mindre tiltak som for eksempel forstøtningsmurer og levegger med høyde inntil 1,80 meter.

- Fradeling av tilleggsarealer på inntil 200 m².

8. Bestemmelser om fysisk utforming av bebyggelse og anlegg

8.1 Bestemmelser knyttet til arealene som er avsatt til byggeområder for boliger og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan.

a. Bebyggelse med tilhørende innhegning kan ikke oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Areal for nye boligtomter kan ikke fradeles nærmere enn 50 meter fra sjø.

b. Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

c. Bebyggelsen skal ikke ha en tomteutnyttelse over BYA = 40%.

8.2 Bestemmelser for arealer vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og der det i utgangspunktet ikke stilles krav om utarbeiding av reguleringsplan.

a. I 100-metersbeltet kan nye hytter ikke oppføres nærmere sjøen enn linja som utgjøres av etablert hyttebebyggelse.

c. Maksimal størrelse på hytter må ikke overstige BYA = 80 m² for arealer innenfor 100 meters avstand fra sjø. For øvrige arealer kan maksimal størrelse ikke overstige BYA = 100 m². Det samlede areal kan oppføres i inntil 2 enheter med inntil 8 meters avstand. Den minste enhet kan maksimalt være 20 m².

d. Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 6 meter fra planert terreng. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

e. Det kan ikke etableres nye, frittstående naust i området. Naust kan kun etableres i tilknytning til eksisterende naust. Lokalisering som medfører vesentlige landskapsinngrep eller som er i konflikt med strekninger med særskilt natur- eller friluftsverdi, tillates ikke. Maksimal størrelse BYA = 30 m². Utformingen for øvrig skal være som i bestemmelsene til byggeområder for naust. (Bestemmelsenes pkt. 8.4).

f. Brygger skal ikke ha større lengde i front enn 2,5 meter.

8.3 Bestemmelser knyttet til byggeområde for blandet formål

a. Innenfor områder vist til blandet formål, kan det oppføres bygninger med funksjon som naust, bolig, fritidsbolig eller kontor i kombinasjon eller i bygninger med bare ett bruksformål. Bygninger for næringsvirksomhet og kulturelle formål kan oppføres når de etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene. Bygninger innenfor området for blandet formål ved Ferkingstad havn, kan ikke nyttes til boligformål.

b. Kommunen fastsetter krav til parkeringsdekning eller gir tillatelse til etablering av parkeringsplasser i det enkelte tilfellet. Utgangspunktet for vurderingen skal være bestemmelsene om parkering gitt i pkt. 5.3.

8.4 Bestemmelser knyttet til byggeområde for naust

a. Med naust forstås en bygning, uten rom for overnatting eller varig opphold, for oppbevaring av mindre båt med tilhørende utstyr.

b. Plassering av naust må ikke hindre ferdsel i strandsonen. Situasjonsskart skal vise mulighet for passering.

c. Brygger i tilknytning til naust skal ikke være større enn det som er nødvendig for bryggas funksjon som adkomstareal fra fortøyd båt.

d. Størrelsen på naust skal ikke overstige 30 m², og høyden skal ikke overstige 5 meter. Høyde måles som i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven. Naust skal ha saltak med en takvinkel på minimum 15 grader. Naust skal gis en enkel utforming uten arker, kvister og andre takopplett, balkonger, karnapper eller andre fasadeelementer.

e. I områder for naust, kan det også oppføres brygger uten tilhørende naust. Størrelsen skal være tilpasset bryggas primærfunksjon som fortøyningsplass for båt med tilhørende adkomstareal.

8.5 Bestemmelser om byggehøyder i sentrumsområder i Kopervik og Åkrehamn

a. Innenfor sentrumsområdet skal det i bygningenes arealer på gateplan etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service. Boliger kan bare tillates i områder der boligformål er den dominerende bruk i eksisterende bebyggelse.

b. Der det framgår av plankartet, kan det innenfor sentrumsområdene i Kopervik og Åkrehamn etableres bebyggelse med inntil 4 etasjer der 4. etasje skal være inntrukket. For forretningsarealer er brutto etasjehøyde 4,5 meter, for kontor 3,6 meter og for boliger 3,0 meter. Dersom bygget overstiger høyden som framgår av den generelle bestemmelse i pkt. 5.13, skal avbøtende tiltak dokumenteres.

c. Der det etter kommunens skjønn, på bakgrunn av en konkret vurdering, anses nødvendig, kan det kreves utarbeidet reguleringsplan eller reguleringsendring for tiltaket. På bakgrunn av gjennomført reguleringsprosess kan reguleringsplan vise andre byggehøyder enn de som generelt framgår av denne bestemmelsen.

d. Bestemmelsene pkt. a-c går foran tidligere gitte reguleringsbestemmelser om byggehøyde innenfor det aktuelle området.

8.6 Bestemmelse til område for fritids- og turistformål ved Vågen-Varden, Skudeneshavn

Ved planlegging av utbyggingen i området skal det tas hensyn til de botaniske verdier, og verdier til kulturlandskapet som en finner innenfor området.

8.7 Bestemmelser knyttet for områder vist til sikringssoner over rørledningstunneler

a. Det er i sikringssonen, uten samtykke fra Gassco og Statoil, forbudt å bruke gravemaskin eller andre maskiner som ut fra sin størrelse og anvendelse kan skade rørledningene eller rørledningstunnelene.

b. Det er i sikringssonen, uten samtykke fra Gassco og Statoil, forbudt å utføre grunnarbeider som kan skade rørledningene eller rørledningstunnelene. Dette omfatter blant annet sprenging, boring og boring etter jordvarme.

c. Det skal ved aktivitet i sikringssonens nærområde, forsikres om at aktiviteten ikke kan komme i konflikt med sikringssonen under bakkenivå. Dette omfatter blant annet sprenging og boring.

8.8 Bestemmelse knyttet til område for fritidsbebyggelse i kombinasjon med fritids- og turistformål, Hellesøy og Kvartnesholmen ved Veavågen

Arealutnyttelsen til disse formålene gjelder eksisterende bebyggelse eller tidligere bebygde eiendommer med fundamenter etter bebyggelsen.

8.9 Bestemmelse knyttet til utvidet næringsområde på Husøy

Ved utvidelsen av næringsområdet på Husøy, skal bygninger og det tilgrensende friområde gis en en utforming og en topografisk bearbeiding som ivaretar intensjonen om visuell skjerming i forhold til Avaldsnes kirke slik det er innarbeidet i gjeldende plan. Aktuelle virkemidler i denne sammenheng vil være bestemmelser om bygningers høyde og høydeplassering, oppfylling i friområdet og tilplantning med stedegen vegetasjon.

III. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 nr. 5 og 6. (§11-11)

9. Bestemmelser om spredt bolig- og fritidsbebyggelse . (§11-11- nr.2)

9.1 Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder

a Eksisterende bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områdene er å anse som eiendommer der spredt utbygging er tillatt jf. Pbl § 11-7 nr. 5 b.

b. Følgende tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer utenfor 100-metersbeltet og på eiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende bolig med samlet BYA inntil 200 m².
- Fasadeendring
- Oppføring av garasje og uthus innenfor rammer gitt i kommuneplanens bestemmelser

c. Følgende tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer utenfor 100-metersbeltet kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig med samlet areal på inntil BYA= 100 m².
- Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m² og inntil 8 meter fra hovedbygningen. Samlet areal skal ikke overstige BYA=100m².
- Fasadeendring

d. Følgende tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer mindre enn 1,5 da innenfor 100-metersbeltet til sjø, kan behandles og tillates gjennom enkeltvis søknader:

- Tilbygg, påbygg samt nybygg ved riving av eksisterende fritidsbolig med samlet areal på inntil BYA= 80 m².
- Oppføring av frittstående anneks eller bod inntil 20 m² og inntil 8 meter fra hovedbygningen. Samlet areal skal ikke overstige BYA=80m².
- Fasadeendring
- Ovennevnte tiltak kan også godkjennes på eiendommer større enn 1,5 da i de tilfeller der utbygging vil foregå på privatisert område uten allmennhetens interesse.

e. Nye bygg og anlegg tilknyttet landbruks- og fiskerivirksomhet skal i hovedsak plasseres i tilknytning til eksisterende tun/bebyggelse. Bare i de tilfeller det ikke er hensiktsmessig å plassere bygning eller anlegg i tilknytning til eksisterende tun kan annen plassering vurderes.

Nødvendige bygninger og anlegg (nybygg, tilbygg, påbygg og ombygning av eksisterende bebyggelse) i tilknytning til landbruksvirksomhet, kan tillates oppført i 100- metersbeltet langs sjøen dersom bygning/anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun som ligger innenfor 100-metersbeltet og ikke annen plassering er hensiktsmessig jfr. pbl § 11-11 nr. 4. Ved slik plassering skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jfr. pbl § 1-8. Bygninger skal fortrinnsvis plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og i størst mulig utstrekning på ikke-produktive

arealer.

IV. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

10. Hensynssone for bevaring av naturmiljø

Innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø (§11-8c) skal nye tiltak tilpasses de naturkvaliteter en finner innenfor området. Kommunens naturfaglige kompetanse skal gis anledning til å uttale seg til søknader om tiltak i disse områdene.

11 Hensynssone for automatisk freda kulturminner

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor disse områdene uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene, jf. Kulturminnelovens §§ 3 og 8. Automatisk freda kulturminner som ligger innenfor utbyggingsområder skal, med tilstrekkelig vernesone jf. KML § 6, søkes bevart gjennom hensynssoneregulering i kombinasjon med grøntområde/friområde eller lignende i framtidig område- eller detaljregulering.

12. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (§11-8c) skal bygninger og anlegg bevares. Nye tiltak tilpasses de kulturverdier en finner innenfor området. Kommuneantikvaren skal gis anledning til å uttale seg til søknader om tiltak i disse områdene.

13 Hensynssone for båndlegging

Innenfor hensynssoner for båndlegging (§11-8d), skal det for de tiltak som framgår av plankartet, i løpet av 4 år være utarbeidet plan i medhold av plan- og bygningsloven. (Kommundelplan eller reguleringsplan). Ved utarbeiding av reguleringsplan for båndlagt område ved Kvalavåg, skal det legges vekt på å bevare natur- og landskapskvaliteter i området, og tilpasse framtidig utbygging til dette.

RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Sjøområder vist i kommuneplanen

1.1 FFFNA- områder

a. I FFFNA-områder kan det etableres akvakulturvirksomhet. Det forutsettes at forholdet til andre interesser avklares ved konsesjonsbehandling etter oppdrettsloven eller havbeiteloven.

b. Eventuelle tiltak og inngrep skal vurderes som enkeltsøknader. Hensynet til allmennhetens interesser, ferdsel, tradisjonelt fiske og fritidsfiske skal ivaretas i størst

mulig grad.

c. Lokalisering av fiskeoppdrettsanlegg bør ikke etableres nærmere enn 500 meter fra sikret friluftsområde og ikke nærmere enn 1000 meter fra nærmeste båndlagte naturreservat.

Anlegg for akvakultur bør etableres minst 50 meter fra land, dersom det ikke eksisterer avtale med grunneier.

d. Flytende anlegg i innseilingen til Haugaland Næringspark i Tysvær må kun etableres i medhold av midlertidig tillatelse, der søkeren blir forpliktet til å fjerne anlegget dersom det etter Havnemyndighetenes vurdering på et senere tidspunkt oppstår farvannsmessig konflikt i forbindelse med gjennomføring av en havneutbygging i tilknytning til Haugaland Næringspark.

e. Eventuelle nye konsesjoner for opptak av skjellsand er underlagt kontinentalsokkelloven som forvaltes av Nærings- og energidepartementet. Fylkeskommunen har ansvar for den fylkesvise forvaltningen av skjellsandressursene. Ved søknad om konsesjon er kommunen høringspart. Hovedtrekkene for den framtidige forvaltningen av skjellsand framkommer i retningslinjene i fylkesdelplan for kystsonen.

f. Ved etablering av oppdrettsanlegg skal det legges vekt på god estetisk utforming for anlegget og i forhold til omgivelsene.

g. Anlegg på land for drift av akvakulturanlegg i sjø er unntatt fra plan-og bygningslovens § 17-2. For hvert tiltak vil kommunen foreta en vurdering med hensyn til tiltakets størrelse og funksjon og påse at tiltaket ikke får større omfang enn det som er nødvendig for virksomhet i sjø.

h. Fiskeinteresser som trålfelt, gytefelt og kaste-og låssettingsplasser er vist med egne symbol i FFFNA-områder. Tillatelse til fiskeri- og akvakulturvirkosomhet tilligger Fiskeridirektoratets myndighetsområde. Kommunen er av den oppfatning at dersom fiskerimyndigheten ønsker å tillate spesielle former for akvakultur innenfor eksempelvis et område vist til trålfelt, kan dette gjøres uten at tiltaket er avhengig av en dispensasjon fra kommuneplanen.

1.2 N- områder

Innenfor N-områder kan gjeldende oppdrettskonsesjoner vist på plankartet videreføres innenfor gjeldende konsesjonsvolum. Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

1.3 F- områder

Akvakultur uten fysiske anlegg på sjøoverflaten kan vurderes.

2. Retningslinjer ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak i kommuneplanens LNF-områder

1. Ved behandling av søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tiltak i kommuneplanens LNF-områder, skal kommuneplanens illustrasjonskart med tilhørende beskrivelse for LNF-områdene, være del av vurderingsgrunnlaget ved behandlingen retningslinje. Gjelder søknaden tiltak innenfor områder vist som verdifullt kulturlandskap, skal kommunens kulturfaglige kompetanse gis anledning til å vurdere tiltaket.

2. Ved behandling av søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i LNF-områdene, som ikke betinger godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven, skal kommuneplanens illustrasjonskart med tilhørende beskrivelse for LNF-områdene, være del av vurderingsgrunnlaget ved behandlingen. Er tiltaket lokalisert innenfor områder vist som verdifullt kulturlandskap, skal kommunens kulturfaglige kompetanse gis anledning til å vurdere tiltaket.

3. Retningslinje ved behandling av dispensasjoner ved fornying, gjenoppbygging eller nybygg for fritidsformål i LNF-områder (hytter, naust og brygger).

Ved dispensasjoner som nevnt over, skal bestemmelsene i pkt. 8.2 og 8.4 være retningsgivende ved dispensasjonsbehandlingen.

4. Førre retningslinjer ved utarbeiding av reguleringsplan for offentlig område tiltenkt omsorgsfunksjoner beliggende øst for Spannevatnet

1. Planprosessen skal grundig utrede transportbehov og miljøvennlige og felles transportløsninger.

2. Byggeområdet i 100-metersbeltet skal være til helse- og omsorgsfunksjoner samt friområde og grønnstruktur.

3. Ferdsel og friluftsliv i området mot vassdraget skal sikres.

Kommundelplan for Åkrehamn

Planbestemmelser

Formannskapet 09.04.2018

Formannskapet 29.10.2018

Formannskapet 29.04.2019

Kommunestyret 13.05.2019



KARMØY
KOMMUNE

Innholdsfortegnelse

§ 1 Bestemmelser om planens formål og rettsvirkning	4
§ 1-1 Formål	4
§ 1-2 Plankart og bestemmelser	4
§ 1-3 Forholdet til gjeldende kommuneplan	4
§ 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde	4
§ 1-5 Krav om utarbeiding av reguleringsplan	5
§ 1-6 Krav om reguleringsplan i områder vist som nåværende boligbebyggelse	5
§ 1-7 Krav om reguleringsplan i områder vist som sentrumsformål	5
§ 1-8 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner	5
§ 2 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)	6
§ 2-1 Universell utforming	6
§ 2-2 Veg, vann, avløp og overvannshåndtering	6
§ 2-3 Miljøoppfølging og overvåkning	6
§ 2-4 Uteoppholdsareal og lek	7
§ 2-5 Skilt og reklame	7
§ 2-6 Estetikk, natur og landskap	7
§ 3 Bestemmelser om bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-10)	8
§ 3-1 Boligbebyggelse	8
§ 3-2 Sentrumsformål	8
§ 3-4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	9
§ 3-5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	10
§ 3-6 Andre typer bebyggelse og anlegg	11
§ 3-7 Idrettsanlegg	11
§ 3-8 Grav og urnelund	11
§ 3-9 Fritidsbebyggelse	11
§ 4 Bestemmelser om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
(pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-10)	11
§ 4-1 Havn	11
§ 4-2 Veg	12
§ 4-3 Parkering	12
§ 4-4 Hovednett for sykkel	12
§ 5 Bestemmelser om grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)	12
§ 5-1 Friområder og park	12
§ 5-2 Turveg - «Kulturaksen»	12
§ 6 Bestemmelser om sikring av allmennhetens tilgang til sjø (pbl § 1-8)	13
§ 6-1 Byggegrense	13

§ 7 Bestemmelser om bruk og vern av sjø og vassdrag.....	13
med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6).....	13
§7-1 Bestemmelse for tiltak i sjø	13
§7-2 Bestemmelse for ferdselsområder.....	13
§7-3 Bestemmelse for fiske-/kaste- og låssettingsplasser	13
§ 8 Bestemmelser om hensynssoner (pbl § 11-8).....	13
§ 8-1 Hensynssone kulturvern.....	13
Vedlegg 1: Illustrasjonsskisse – § 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde	15
Vedlegg 2: Illustrasjonsskisse – § 1-5 Krav om reguleringsplan	16
Vedlegg 3: Alle områder som omfattes av § 1-4 og § 1-5	17

§ 1 Bestemmelser om planens formål og rettsvirkning

§ 1-1 Formål

Kommunedelplanen skal skape langsiktige rammer og retning for by- og tettstedsutviklingen i Åkrehamn, herunder å sikre kulturhistoriske verdier. Planen skal fungere som et politisk og administrativt styringsverktøy for utviklingen av Åkrehamn.

Innenfor etablert bygningsstruktur vil planen så langt som mulig ikke inneholde krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan. Kommunedelplanen med bestemmelser vil derfor være grunnlaget for behandling av søknader etter plan- og bygningslovens § 20-1. For enkelte områder der avklaringer ikke vil kunne bli gjort tilfredsstillende på kommunedelplannivå, er det likevel stilt krav om utarbeiding av detaljregulering.

§ 1-2 Plankart og bestemmelser

Arealplankartet med formål og hensynssoner og bestemmelser er juridisk bindende.

§ 1-3 Forholdet til gjeldende kommuneplan

Arealbruk i Kommunedelplan for Åkrehamn gjelder foran vedtatt kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer supplerer der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplanen.

§ 1-4 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Følgende reguleringsplaner gjelder foran kommunedelplanen (reguleringsplanene framgår av illustrasjonskart i vedlegg 1):

- Plan 226 - Åkra Sentrum I og II (*gjelder kun den delen av planen som omfatter område SEN11*).
- Plan 279 – Hedleholmen, Tjøsvoll – del av gnr 13
- Plan 292 - Åkrehamn sentrum vest 1 – Opelkvartalet
- Plan 2007 - Årabrotsholmen m/småbåthavn
- Plan 2012 - Rundkjøring RV47/Rådhusvegen (*gjelder kun den delen som omfatter vegareal*)
- Plan 2015 – Sjøenvegen
- Plan 2023 – Del av Esebjør
- Plan 2025 - Varne brygge - Årabrot
- Plan 2027 - COOP Åkrehamn, gnr 15/36 og 145
- Plan 2035 – Stong/Åkra
- Plan 2037 - Kloakkrenseanlegg - Tjøsvoll vest del av gnr. 13/318
- Plan 2041 - Bevaring av havneområdet på Åkra
- Plan 2042 - Detaljregulering for Åkra indre havn
- Plan 2044 – Rindå
- Plan 2050 - Seihammaren brygge
- Plan 2062 - Detaljregulering for Grimsbytoppen -15/764,1517
- Plan 2066 – Stongtunet
- Plan 2081 - Detaljregulering for Stongveien 180
- Plan 2085 - Åkra nye barneskole
- Plan 2099 - Sjøenvegen, Åkra - 15/120 m.fl.

§ 1-5 Krav om utarbeiding av reguleringsplan

§ 1-5-1 Framtidig bebyggelse

Innenfor arealer vist til formål bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Kommunen vil i det enkelte tilfelle vurdere hvorvidt områdeplan eller detaljplan er den mest hensiktsmessige planform.

Det skal utarbeides reguleringsplan i følgende områder som framgår av plankartet før det kan gis tillatelse til søknadspliktige tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 (områdene framgår av illustrasjonskart i vedlegg 2):

- Område B26 (gnr. 13 bnr. 3 mfl.)
- Område B/K03 (gnr. 13 bnr. 123 mfl.)
- Område B/TY14 (Røde kors-huset)
- Område B/TY15 (Åkra speidergruppes lokaler)
- Område SEN02 (Rådhusvegen)
- Område SEN13 (gnr. 15 bnr. 1477 mfl.)
- Område SEN14 (Åkra skole)

§ 1-5-2 Nåværende bebyggelse

Ved større utbygging eller bruksendring i områder med nåværende formål bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 11-7, kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Kommunen vil i det enkelte tilfelle vurdere hvorvidt områdeplan eller detaljplan er den mest hensiktsmessige planform.

I områder vist som nåværende boligbebyggelse eller sentrumsformål, gjelder § 1-6 og § 1-7.

§ 1-6 Krav om reguleringsplan i områder vist som nåværende boligbebyggelse

For områder som ikke omfattes av § 1-4 og § 1-5, gjelder følgende:

Samlet utbygging av 4 eller flere boenheter, kan ikke finne sted før området omfattes av detaljplan, jf. pbl § 12-3. Det samme gjelder dersom utbygging er en del av et større utbyggingsprosjekt.

§ 1-7 Krav om reguleringsplan i områder vist som sentrumsformål

For områder som ikke omfattes av § 1-4 og § 1-5, gjelder følgende:

Utbygging større enn 1000 m² BRA, kan ikke finne sted før området omfattes av detaljplan, jf. pbl § 12-3. Det samme gjelder dersom utbyggingen er en del av et større utbyggingsprosjekt.

§ 1-8 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner

Ved motstrid mellom Kommunedelplan for Åkrehamn og vedtatte reguleringsplaner, gjelder kommunedelplan foran vedtatte reguleringsplaner.

Der detaljer i reguleringsplanen viser formål som naturlig hører sammen med hovedformålet, som f. eks. hensynsone bevaring, større grønnstrukturer, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier i boligområder eller parkbelter/buffersoner i næringsområder, skal disse detaljene gjelde foran kommunedelplanen selv om det er motstrid. Når det gjelder byggegrenser, frisiktsoner og andre forhold knyttet til infrastruktur, gjelder reguleringsplanen.

§ 2 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

§ 2-1 Universell utforming

Bygninger, veger og øvrige anlegg skal ha universell utforming i tråd med vedtatte bestemmelser i lover, forskrifter og Karmøys kommunaltekniske norm.

§ 2-2 Veg, vann, avløp og overvannshåndtering

§ 2-2-1 Veg

Kommunal og privat veg skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende vegnorm for Karmøy kommune. Når det gjelder fylkesveger og veganlegg som berører fylkesveger, skal disse utformes i samsvar med Statens vegvesens Håndbok N100 «Veg- og gateutforming».

§ 2-2-2 Vann og avløp

Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Karmøy kommune.

§ 2-2-3 Overvannshåndtering

Ved utarbeidelse av områdeplaner og detaljerte reguleringsplaner skal overvannshåndtering og flomveier beskrives. Naturlige flomveier skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Dersom det er behov for det, skal det avsettes areal til fordrøynings tiltak på egen eller felles eiendom. Det skal, spesielt i nye utbyggingsområder, vurderes om overvannet kan håndteres på overflaten og utnyttes som et positivt landskapselement på stedet.

§ 2-3 Miljøoppfølging og overvåkning

§ 2-3-1 Høydeplassering for bygninger ved sjø

Laveste golvnivå skal vurderes ved behandling av søknad om byggetillatelse og fastsettes i samsvar med temaveileder «Havnivåstigning og stormflo» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

§ 2-3-2 Støy

I støyutsatte områder skal støynivå dokumenteres og støydempende tiltak utformes i tråd med Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016.

§ 2-4 Uteopholdsareal og lek

I bolig- og sentrumsområder skal det sikres tilgang til områder for variert lek og aktivitet for alle aldersgrupper.

Retningsgivende normer for arealkrav til lekeområder:

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Maksimal avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	150 m ²	50 m
Områdelekeplass (kvartalslekeplass)	25-200	1 500 m ²	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2 500 m ²	400 m
Rekreasjonsflate (sentralt lekefelt)	600-1 200	6 000 m ²	500 m

Behov for lekeområder skal ivaretas i forbindelse med den enkelte utbygging. Kommunen kan vurdere lokalisering av lekeplasser og aktivitetsområder for flere boligområder under ett, der dette vil gi en bedre kvalitativ utforming, og kravene til nærhet og trafikksikker atkomst ellers kan tilfredsstilles. Større lekeområder bør være offentlig tilgjengelig.

§ 2-5 Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretningene skal forholde seg til, underordne seg og tilpasse seg bygningens arkitektur og områdets egenart, både mht. plassering og innbyrdes gruppering i forhold til bygning og omgivelser, samt utforming og materialvalg.

Skilt og reklameinnretninger skal ha en utforming, format og farge som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter.

Skilt og andre innretninger må være plassert slik at de ikke hindrer ferdsel eller vedlikehold på eller ved vei/fortau, eller på annen måte kan innebære fare for omgivelsene. De må ikke plasseres i konflikt med trafikkskilt, lysstolper eller andre offentlige innretninger.

Skilt/reklame må ikke plasseres i frisktsoner og på ledelinjer.

§ 2-6 Estetikk, natur og landskap

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende bygninger og anlegg, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

§ 3 Bestemmelser om bebyggelse og anlegg (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-10)

§ 3-1 Boligbebyggelse

§ 3-1-1 Utnyttelsesgrad

I boligområder skal BYA ikke overstige 50 %.

§ 3-1-2 Byggehøyder

Bebyggelsen skal ikke ha høyde over 8 meter. For bygninger som har en takform med møne, skal mønehøyden ikke overstige 9 meter og gesimshøyden ikke overstige 7 meter. Høyde måles som angitt i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

§ 3-1-3 Parkering

Innenfor områdene gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

§ 3-2 Sentrumsformål

§ 3-2-1 Område SEN04, 05, 07, 08, 09 og 12

Publikumsrettet virksomhet

Innenfor sentrumsområdet skal det i bygningenes arealer på gateplan etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service.

Byggegrense

- 1) Bebyggelse kan oppføres i formålsgrense der hvor ikke annen byggegrense er fastsatt. Bebyggelse kan oppføres i nabogrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom, med mindre annen byggegrense er angitt.
- 2) Mot vei skal byggegrense samsvare med formålsgrensen.
- 3) I veikryss og avkjørsler skal kravet om friskt overholdes.

Byggehøyder

Bebyggelsen i områdene kan oppføres i inntil 4 etasjer der 4. etasje skal være inntrukket. For forretningsarealer er bruttoetasjehøyder 4,5 meter, for kontor 3,6 meter og for boliger 3,0 meter.

Utnyttelsesgrad

I områdene skal BYA ikke overstige 80 %.

Parkering

Innenfor områdene gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

§ 3-2-1 Område SEN10, 16 og 17

Publikumsrettet virksomhet

Innenfor sentrumsområdet skal det i bygningenes arealer på gateplan etableres publikumsrettet virksomhet som handel eller annen privat eller offentlig service. Ren boligbebyggelse kan bare tillates i områder der boligformål er den dominerende bruk i etablert bebyggelse.

Byggegrense

- 1) Der ikke annen byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, kan bebyggelsen oppføres i formålsgrensen. Bebyggelse kan oppføres i nabogrense. Som hovedregel skal fasadeliv følge fortauslinje eller annet offentlig byrom, med mindre annen byggegrense er angitt.
- 2) Mot vei skal byggegrense samsvare med formålsgrensen.
- 3) I veikryss og avkjørsler skal kravet om frisikt overholdes.

Byggehøyder

Bebyggelsen i områdene kan oppføres i inntil 3 etasjer der 3. etasje skal være inntrukket. For forretningsarealer er brutto etasjehøyder 4,5 meter, for kontor 3,6 meter og for boliger 3,0 meter.

Utnyttelsesgrad

I områdene skal BYA ikke overstige 70 %.

Parkering

Innenfor områdene gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

§ 3-4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

§ 3-4-1 Områder vist som formål næring/kontor

Bruk

Innenfor området tillates oppføring av bygning til næring- og kontorvirksomhet.

Byggehøyder

Innenfor områdene kan bebyggelsen oppføres i inntil 3 etasjer. For kontorarealer er brutto 3,6 meter. For næringsarealer fastsettes etasjehøyden etter en konkret vurdering av behovet knyttet til planlagt næringsvirksomhet.

Utnyttelsesgrad

Innenfor områdene skal BYA ikke overstige 90 %.

Parkering

Innenfor områdene gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering. Parkeringsareal under bakkenivå inngår ikke i BRA og etasjetall.

§ 3-4-2 Områder vist som formål forretning/kontor

Områdene skal nyttes til forretning og kontorvirksomhet. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-5 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting

§ 3-5-1 Særskilte områder vist som tjenesteyting

Område o TY01 (Den frie evangeliske forsamling Saron Åkrehamn)

Området skal nyttes til forsamlingslokale og bedehus/menighetshus. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY02 (Åkrehamn kystmuseum)

Området skal nyttes til institusjonsformål og museum. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område TY03 (Haugalandgruppen av NRRL LA4C)

Området skal nyttes til forsamlingslokale. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY04 (Karmøy kulturhus)

Området skal nyttes til kultur- og undervisningsformål. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY05 (Åkrehamn bedehus)

Området skal nyttes til forsamlingslokale og bedehus/menighetshus. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY06 (Grindhaug skole)

Området skal nyttes til undervisningsformål. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY07 (Åkra kirke)

Området skal nyttes til kirkeformål for Den norske kirke. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY08 (Åkrehamn menighets barnehage)

Området skal nyttes til barnehage. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY09 (Åkra ungdomsskole og Åkra videregående skole)

Området skal nyttes til undervisningsformål. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY10 (Pinsemenigheten Salem)

Området skal nyttes til forsamlingslokale og menighetshus. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område o TY11 (Åkra gamle kirke og Åkra middelalderske kirkegård)

Området skal nyttes til kirkeformål for Den norske kirke. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1. Området omfattes av hensynssone med egne bestemmelser.

Område TY13 (Læringsverkstedet Åkrasanden barnehage)

Området skal nyttes til barnehage. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

Område TY14-15 (Mortholmen)

Området skal nyttes til forsamlingslokale. Ved større utbygging og bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1. Området omfattes av hensynssone H570_3 med egne bestemmelser, jf. § 8-1-2.

§ 3-6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Nåværende bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-7 Idrettsanlegg

Nåværende bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-8 Grav og urnelund

Nåværende bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 3-9 Fritidsbebyggelse

Nåværende bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 4 Bestemmelser om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-10)

§ 4-1 Havn

§ 4-1-1 Områder vist som formål havn

For områder vist som formål nåværende havn, skal dagens bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 4-1-2 Områder vist som formål småbåthavn

For områder vist som formål nåværende småbåthavn, skal dagens bruk videreføres. Ved større utbygging eller bruksendring skal det utarbeides reguleringsplan, jf. pbl § 12-1.

§ 4-2 Veg

§ 4-2-1 Miljøgate i Åkrehamn

Når ny fylkesveg for prosjektet fv. 47 Åkra sør-Veakrossen er etablert, skal det etableres miljøgate med utstrekning fra Stong-krysset til Åkra amfi (område o_V01). Detaljert utforming av miljøgaten bestemmes igjennom reguleringsplan.

§ 4-3 Parkering

Bestemmelse om parkering i kommuneplan skal legges til grunn.

§ 4-4 Hovednett for sykkel

Overordnet struktur for sykkelveg er vist i plankartet med formål nåværende og framtidig gang/sykkelveg. Hensikten er å sikre et sammenhengende hovednett for sykkelveg i byområdet. Traséene i plankartet er et veiledende og overordnet prinsipp som skal legges til grunn/tas hensyn til i arealplanleggingen, der detaljer avklares igjennom reguleringsplan og byggeplan.

§ 5 Bestemmelser om grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

§ 5-1 Friområder og park

1. Offentlig friområder og parkområder skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder.
2. Nye tiltak, utbedring og opprustning skal gis universell utforming. Tiltak som ikke gis en universell utforming krever en særlig begrunnelse.
3. Viktige gangveier gjennom parkområder skal ha god belysning.

§ 5-2 Turveg - «Kulturaksen»

«Kulturaksen» er vist i plankartet med formål turveg i plankartet. Hensikten er å sikre muligheten for gangferdsel i form av et sammenhengende turdrag, fra kulturhuset via parken og idrettsanlegg til Åkrasanden.

Formålet skal forstås som et veiledende og overordnet prinsipp som skal tas hensyn til i arealplanleggingen, der kulturaksens trasé og utforming skal tilpasses den etablerte og framtidige bebyggelse.

§ 6 Bestemmelser om sikring av allmennhetens tilgang til sjø (pbl § 1-8)

§ 6-1 Byggegrense

I plankartet vises byggegrense mot sjø, med den hensikt å sikre allmenhetens tilgang til strandsonen og tilhørende forbud mot tiltak.

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighet.

§ 7 Bestemmelser om bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 11-7 nr. 6)

§7-1 Tiltak i sjø

Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighet.

§7-2 Ferdselsområder

I områder vist som formål ferdsel, er fiske tillatt.

§7-3 Fiske-/kaste- og låssettingsplasser

Fiske-/kaste- og låssettingsplass i området Åkraøyna-Årabrot (område o_FISKE1), videreføres med nåværende bruk. Området skal være fritt for faste innretninger, som bøyer, moringer, private brygger og lignende, som kan være til ulempe for utøvelsen av fisket.

§ 8 Bestemmelser om hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 8-1 Hensynssone kulturvern

§ 8-1-1 Hensynssone (pbl § 11-8 d) båndlegging etter kulturminneloven (H730, ruteskravur) og hensynssone (pbl § 11-8 c) bevaring kulturminner og kulturmiljø (H570, skråskravur)

I området finnes ett/flere automatisk freda kulturminne. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene.

Det er ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/ grunnen i området satt av til hensynssone H730. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak i området, som kan virke inn på det automatisk freda kulturminnet.

Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av en reguleringsendring.

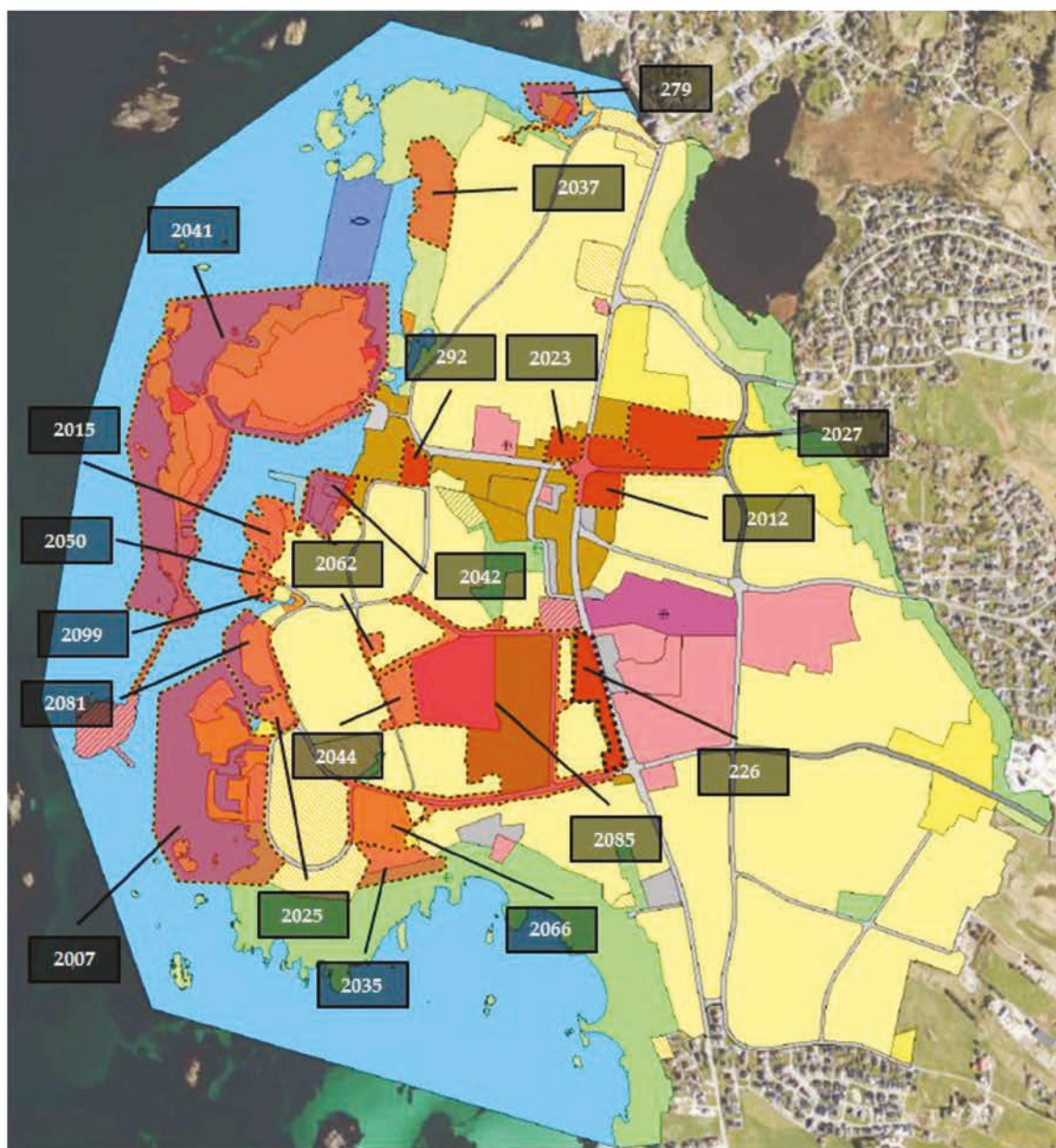
Ny bebyggelse skal ikke oppføres nærmere automatisk freda kulturminner enn 50 meter. Bebyggelse som planlegges oppført mellom 50 og 100 meter fra automatisk freda kulturminner, skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.

Hensynssone pbl § 11-8 c omfatter vernesone for automatisk freda kulturminner i tilknytning til H730. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg innenfor området. Det forutsettes videre at evt. mindre installasjoner i området skal ha en god landskapstilpasning av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.

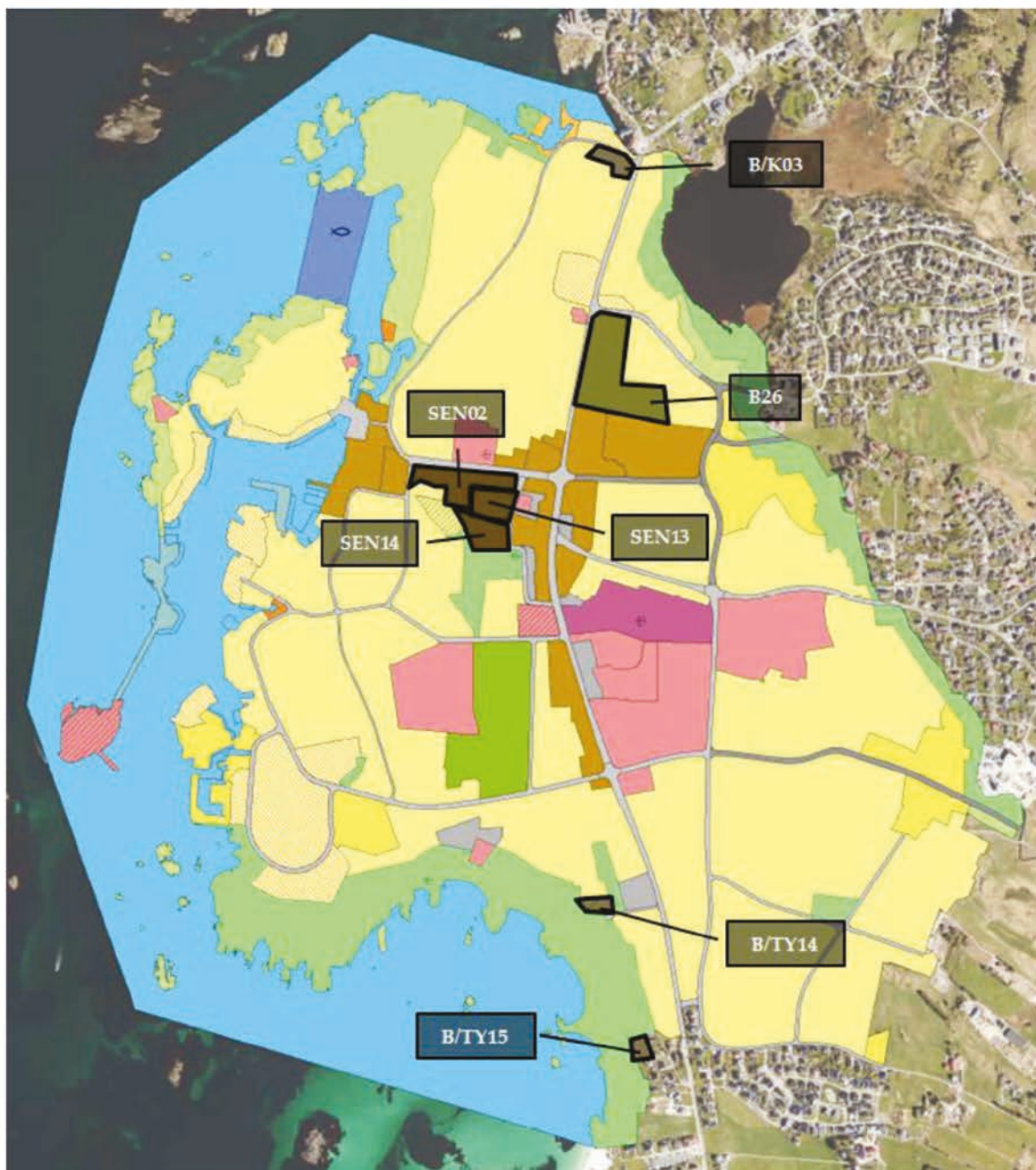
§ 8-1-2 Hensynsone (pbl § 11-8 c) bevaring kulturminner og kulturmiljø (H570, skråkravur)

Hensynsone H570

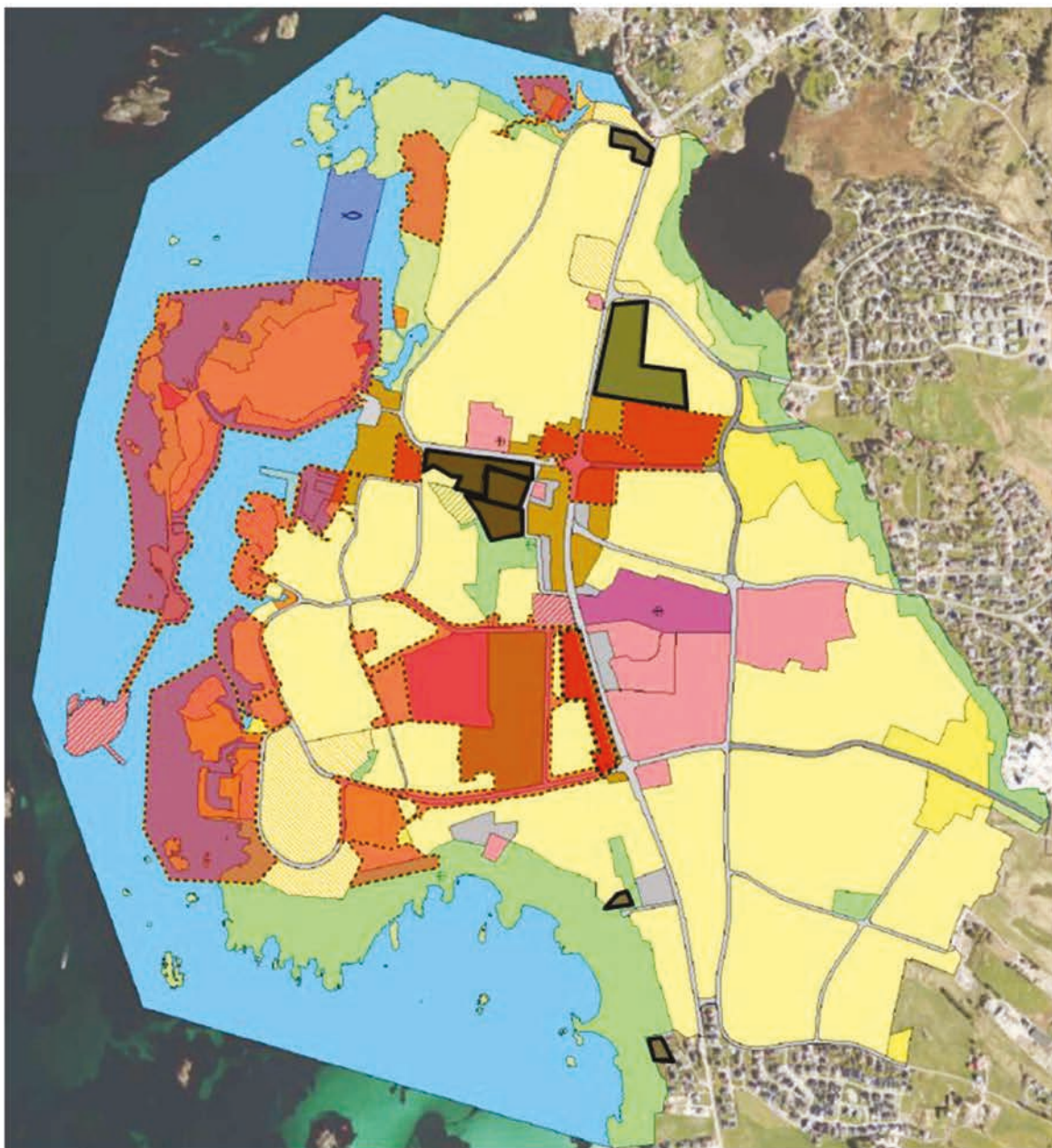
Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynsone H570, skal forelegges kommunal og fylkeskommunal kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.



Figur 1: Illustrasjonsskisse for reguleringsplaner som gjelder foran kommunedelplanen, jf. § 1-4. Områder markert med rødt viser planområdet til reguleringsplanen. Svart rektangel med hvit tekst viser plannummeret/identiteten til den enkelte reguleringsplan. Eksempelvis er «Plan 279 – Hedleholmen, Tjøsvoll – del av gnr 13» vist helt øverst på illustrasjonen.



Figur 2: Illustrasjonsskisse som viser hvilke områder det er krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. § 1-5. Områdene hvor det stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, er markert med tykk, svart linje. Eksempelvis er det plankrav for området langs Rådhusvegen (område SEN02).



Figur 3: Figuren viser en sammenfatning av områdene som omfattes av § 1-4 og § 1-5 i planbestemmelsene. Områder markert med rødt viser områder som har reguleringsplaner som skal fortsatt gjelde, jf. § 1-4. Områder markert med svart viser de arealene hvor det kreves utarbeidet reguleringsplaner, jf. § 1-5. I områdene som ikke omfattes av § 1-4 og § 1-5, gjelder kommunedelplanens øvrige bestemmelser.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

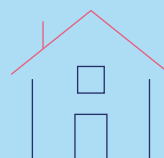
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

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 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

TOMT TOSTEMVEGEN , 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 13, Bnr. 770 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250293 Daniel Gård, +47 466 23 945

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