



Vea Sjoarveg 43, 4276 VEAUVÅGEN



Prisantydning
2 990 000,-

VEAVÅGEN

Eiendom med kai og sjølinje i Våjen i Veavågen - Regulert til bl.a bolig og fritidsbebyggelse.

P-rom/BRA: 1/280 m² / Tomt: 841.6m²
Antall soverom: 1



Nøkkelinfo

Adresse: Vea Sjoarveg 43, 4276 VEAVÅGEN
Nåværende eier: John Kåre Våge og Marit Karin Dahl Våge
Matrikkelnummer: Gnr. 5, bnr. 258 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01240330
Oppdragsansvarlig/Meglerforetak: Fred Lippens
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Enebolig
Bra total: 280m²
PRIMÆRROM: 1 m²
Antall soverom: 1
Etasje: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 841.6m²
Eierform: Eiet

Parkering: På egen eiendom.





Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostninger

Kr 76 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 3 066 090

Kommunale avgifter

Kr 10 416 per 2023

Kommunale avgifter gjelder her eiendomsskatt.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 204 486 per 2022

Info formuesverdi

Formuesverdi gjelder for gnr. 5 bnr. 258.





Beskrivelse av bolig

Eiendom med kai og sjølinje i Våjen
i Veavågen - Regulert til bl.a bolig
og fritidsbebyggelse.

Beskrivelse

Velkommen til Vea Sjoarveg 43, romslig eiendom som tilbyr fantastiske muligheter! Eiendommen har en solid støpt kai , med gode dybdeforhold og lang sjølinje. Perfekt for båtentusiaster eller de som ønsker enkel tilgang til sjøen. Bygningen er registrert som driftsbygning, noe som gir deg fleksibilitet til å bruke den til ulike formål, enten det er til næringsvirksomhet eller som et unikt fritidssted. Med god plass og strategisk beliggenhet, er dette en eiendom som virkelig kan tilpasses dine behov.

Bygget inneholder:

Underetasje: Flekkerom, to røykerom, to tørketuneller og lager.

Første etasje: Gang, garderobe, kontor, mellomgang, toalettrom, pakkerom m/ vask, lasterom, verksted/ lager og kjølerom.

Garasje

Det er også mulighet for kjøp av naboeiendommen.

Velkommen til visning.

Innhold

Eiendommen er over to plan og inneholder:

Underetasje: Flekkerom, to røykerom, to tørketuneller og lager.

Første etasje: Gang, garderobe, kontor, mellomgang, toalettrom, pakkerom m/ vask, lasterom, verksted/ lager og kjølerom.

Garasje.

Standard

Eiendommen holder hovedsakelig standard fra byggeår og det må forventes vedlikehold på bygningsmassen og eventuelt utstyr som skal benyttes.

Det anbefales interessenter å sette seg inn i reguleringsplan og kommuneplan ved ønske om tiltak på eiendommen. Planer er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningen er registrert som driftsbygning, fiske/fangst/oppdrett.

Bygningsinformasjon

Fundamenter og grunnmur av betong. Yttervegger oppført av prefabrickerte betong elementer. Yttervegger i bindingsverk av tre i gavlene. Kledd med trepanel. Tak oppført av prefabrickerte takstoler av tre. Sutaksplater. Tekket med takstein av betong. Se tilstandsrapport for byggetekniske spesifikasjoner.

Det foreligger tegninger av fasade og planløsning i forbindelse med tilbygg(fryserom-dagens garasje) datert 1986. I tegningene kan vi se at 2. etasje er godkjent som fryserom, kjølefrys, lager, pakkerom, spiserom, kontor, gang, lager, wc og resepsjon. 1. etasje er godkjent som tørke og filtrering/ vask. Garasje er ikke omsøkt bruksendret. Megler har ikke mottatt tegninger av overbygg på kai, og er trolig ikke omsøkt/ godkjent i kommunen.

Følgende momenter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Det ble registrert noe rissdannelse i område over vinduer (grunnmur).
- Gulv på grunn: Det ble registrert noen ujevnheter og maling avskalling.
- En må forvente noe saltutslag på innsiden av grunnmuren.

- Normal misfarging og malingsslitasje på utvendige vegger.
- Slitasje på vinduer fra byggeår.
- Slitasje på ytterdører.
- En må forvente noe justering av innerdører av furu.
- Normal misfarging og slitasje på taktekket.
- Enkel utførelse av kjøkken.
- Normal misfarging og maling av innvendige overflater.
- En av viftene for tørking i underetasjen er frakoblet. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
- Det anbefales el- kontroll.

Areal

BRA 280kvm

P-rom 1kvm

Arealbeskrivelse

Næringsbygg

Bruksareal

1. etasje: 120 kvm Flekkerom, to røykerom, to tørketuneller og lager.

2. etasje: 160 kvm Gang, garderobe, kontor, mellomgang, toalettrom, pakkerom m/ vask, lasterom, verksted/ lager, kjølerom og garasje.

Primærrom

1. etasje: 1 kvm

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke handelen.

Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende næringseiendom som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er noen sprekker i murpuss og noen småskader i betongelementer ute på fasaden. Kaien er skjev, og det har den vært så lenge vi har eid eiendommen, og mange år før vi kjøpte den.

- Bygningen er blitt brukt til videreforedling av fisk før vi kjøpte bygget. Vet at det kom inn rotter på den tiden. Har ikke sett rotter etter produksjonen stoppet.



Tomt/beskaffenhet

Gnr. 5 bnr. 258 (Vea Sjoarveg 43). Eiendommen har et areal på ca. 841,6 kvm. Areal er oppgitt i matrikkelbrev. Denne tomten har usikre grenser. Areal kan avvike ved en eventuell fremtidig oppmåling.

Det er også mulighet for kjøp av nabotomten Gnr. 5 bnr. 515 (industritomt). Eiendommen har et areal på 921 kvm. Areal er oppgitt i målebrev datert 22.01.2002.

Eiendommen er opparbeidet med gruset gårdsrom og støpt kai.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

841.6 kvm

Vei/vann/kloakk

Privat vann og avløp. Septiktank og borehull (vann er ikke blitt testet med benyttet som drikkevann i alle år)

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i sjøkanten i "Våjen" i Veavågen. Eiendommen ligger sentralt til uten gjennomgangstrafikk og med tilgang til egen kai med gode dybdeforhold og lang sjølinje. I området er det både gode fiske- og bademuligheter.

Adkomst

Se Finn.no og Em-a.no for korrekt veibeskrivelse.

Regulering

Gnr. 5 bnr. 258 er regulert til blandet formål i reguleringsplan. 41 kvm avsatt til kjørevei, 766 kvm avsatt til industri/ kontor/ bolig/ fritidsbebyggelse og 21 kvm kjørevei. Dette gjelder reguleringsplan fra 2003. I kommuneplan datert 2015 er eiendommen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Gnr. 5 bnr. 515 er avsatt til industri i reguleringsplan og blandet formål i kommuneplan. Se vedlagt reguleringsplankart og kommuneplankart.

Diverse

Eiendommen vil bli ryddet ut/ tømt for overtakelse. Det vil ikke bli foretatt full nedvask.

Det vil være mulig å tinglyse veirett over gnr. 5 bnr. 520 og gnr. 5 bnr. 536 (se vedlagt grunnkart).

Det vil bli tinglyst veirett for gnr 5 bnr 515, der garasjen står i dag. Det må også tinglyses avstands erklæring o meter fra grensene.

Det vil være mulighet å kjøpe gnr 5 og bnr 515 for kr 1 000 000,- Her er det stor flytebrygge som også følger med.

Kjøpet forutsetter at du kjøper sjøhuset.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Eskild Kvala

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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 kan ikke tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper ikke har anledning til å tegne boligkjøperforsikring på næringseiendom.

Servitutter

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

1149/5/258:

20.12.2002 - Dokumentnr: 10976 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver Gudmund Dahl f. 21.07.47.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Gudmund Dahl fnr. 210747 skal ha båtfeste (rett til å ha feste i land) på gnr. 5 bnr. 515 i Karmøy. Båtfestet, som er vederlagsfritt, skal være plassert slik at det ikke blir til unødig hindring for en fornuftig utnytting av gnr. 5 bnr. 515, samtidig som båtfestet skal være praktisk å bruke for rettighetshaveren.

08.03.2002 - Dokumentnr: 2163 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:5 Bnr:1

17.09.1982 - Dokumentnr: 7398 - Erklæring/avtale

BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT

RETTIGHETSHAVER:

MUSEET FOR HAUGESUND OG BYGDENE

Overført fra: Knr:1149 Gnr:5 Bnr:1

Om disposisjon av naustanlegget "Solhållå" på Vea.

Jenny Dahl, eier av gnr. 5 bnr. 1, og Helena Veia, eier av gnr. 5 bnr. 6 i Karmøy kommune, inngår herved følgende avtale med Museet for Haugesund og bygdene:

1. Avtalen gjelder et naust og et sjøhus til bnr. 1 og ditto til bnr. 6 med tilhørende brygger, båtopptrekk, veier og murer.
2. Museet for Haugesund og bygdene skal utføre og bekoste istandsetting av naustene etter antikvariske prinsipper. Istandsettingen vil medføre en restaurering av anlegget med utgangspunkt i situasjonen i første halvdel av 1900- tallet, som svarer omtrent til situasjonen på restaureringstidspunktet.
3. Museet skal i samråd med eierne bestemme, utføre og bekoste alt framtidig vedlikehold av anlegget.
4. Publikum skal enkeltvis og i grupper ha uhindret adgang til å bese anlegget i den grad det er forenelig med eiernes bruk av bygningene. Det skal således være høve til å holde de delene av anlegget som blir lukket med dører, låst.
5. Eierne skal beholde eiendomsretten til bygninger og grunn, men binder seg til å la anlegget bestå for framtiden i den form det gis ved restaureringen.
6. Eierne skal beholde bruksretten til anlegget. Bruksretten innskrenkes imidlertid til å gjelde bruk som er forenlig med anleggets karakter og antikvariske funksjon, dvs. til bruk lik den som har vært gjort av anlegget fram til restaureringstidspunktet, fortrinnsvis i det førmekaniserte fiskets tid. Museet skal kunne i nærmere direktiver for bruken etter ovennevnte retningslinjer.

24.07.1984 - Dokumentnr: 6391 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:5 Bnr:1

Midlertidig forretning. Anslått areal av gnr. 5 bnr. 258 er ca. 700 kvm.

24.07.1984 - Dokumentnr: 6391 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1149 Gnr:5 Bnr:1

Budgivning

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 nødvending 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, selgers egenerklæring, reguleringsplan, kommuneplan og grunnkart. 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, befarng av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Provisjon kr. 42 500,-
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

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 09.12.2025







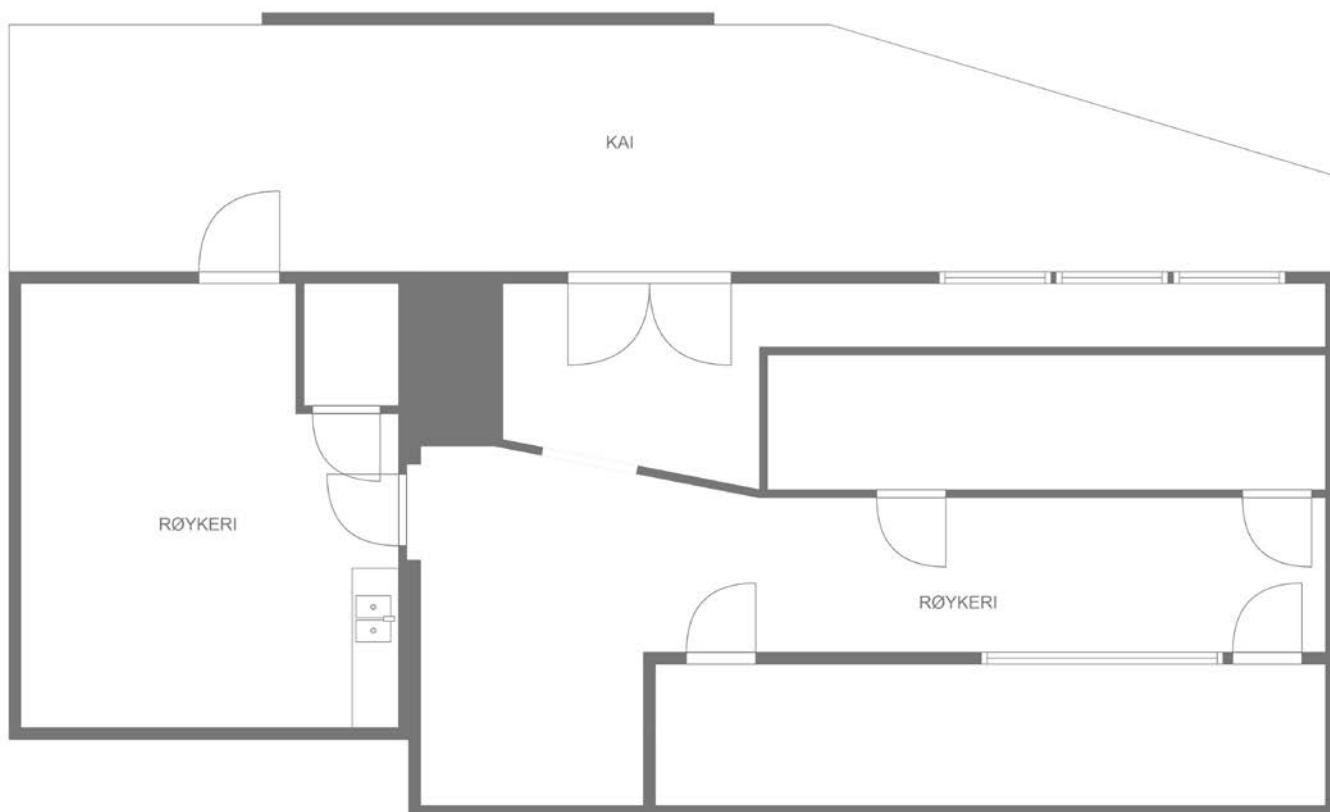












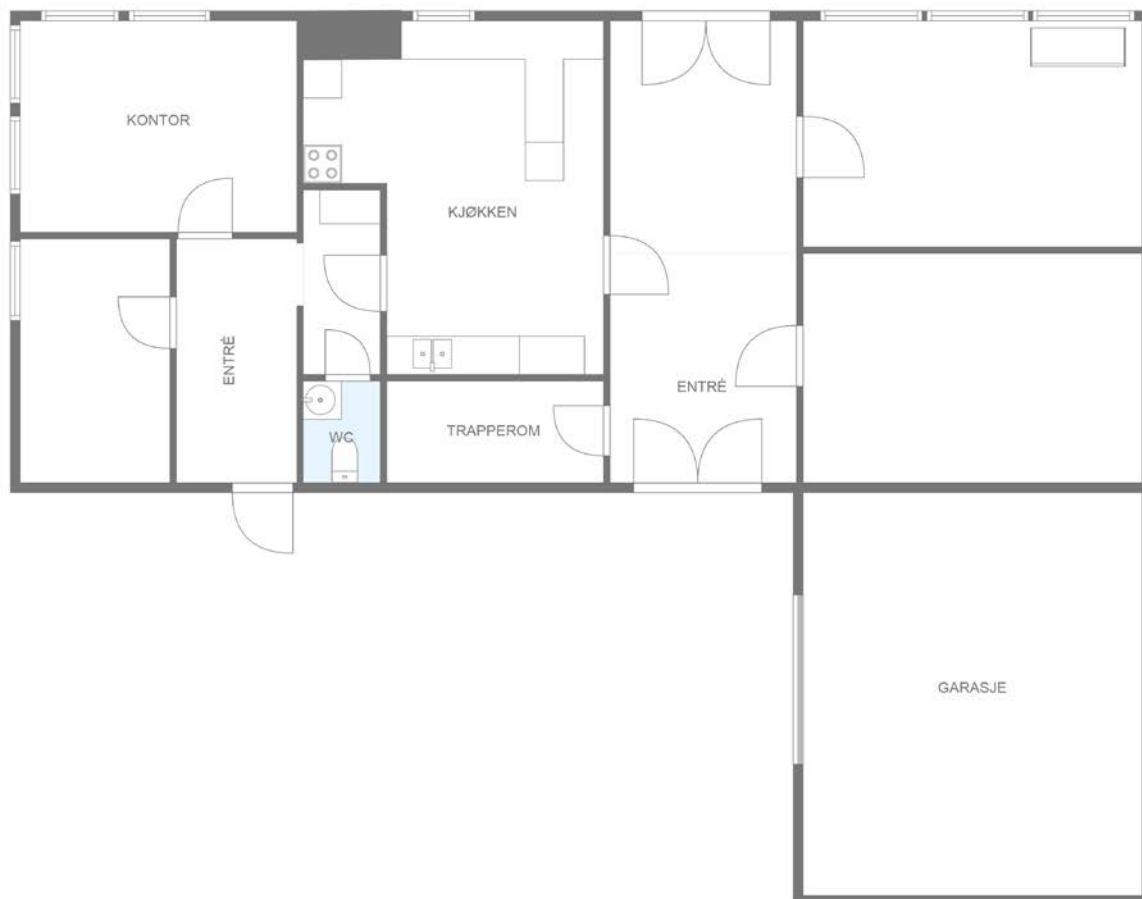
VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



Notater

Notater



VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 5: Bnr 258, bnr 515**
Kommune: **1149 KARMØY KOMMUNE**
Betegnelse: **Næringsbygg**
Adresse: **Vea Sjoarveg 43, 4276 VEAVÅGEN**

Dato befaring: 15.08.2024
Utskriftsdato: 16.08.2024

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23

Sertifisert takstingeniør:

Takstmann Eskild Kvala MNTF
Telefon: 975 35 102
E-post: eskild@kvala.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/47872ff3-35f8-4f5d-ba6f-c3128a6532e5>

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

KOPERVIK, 16.08.2024



Takstmann Eskild Kvala MNTF
Ingeniør
Telefon: 975 35 102

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	John Kåre Våge
Takstingeniør:	Eskild Kvala
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.08.2024. - Eskild Kvala. Ingeniør. Tlf. 975 35 102 - John Kåre Våge. Tlf. 98234580

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
Beliggenhet:	Eiendommen ligger sjønært til i Vea Sjoarveg på østsiden av vegen, helt ned til sjøen. Et område med bolig,- fritids,- og naustbebyggelse. Kort avstand med båt ut til øyene på vestsiden av Karmøy, fiskeplasser og havet. Utsikt utover sjøen og over til motsatt side av sjøen til Sund.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av en bygning oppført med underetasje og 1. etasje. Den ble fra opprinnelsen brukt til fiskerelatert virksomhet, men har i senere tid delvis vært ubrukt og delvis brukt til lager.
Standard:	Bygningen ble i sin tid oppført i solid standard med grunnmur av betong og yttervegger av prefabrikkerte betongelementer.
Om tomten:	Eiendommen består av to tomter. Den ene, hvor bygningen er oppført er regulert til blandet formål og den andre er regulert til industriformål. Langs bygningen er det anordnet kai med dekke av betong på steinfylling. Kaien er for tiden seget skeiv og må rettes opp. Den andre tomten består hovedsakelig av en fjellside som strekker seg fra vegen og helt ned til sjøen og må betraktes som naturtomt. Tomtene måler totalt ca. 57 meter mot sjøen.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonsplikt.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Blandet formål.
Adkomstvei:	Offentlig og privat veg.
Tilknytning vann:	Offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Offentlig avløp.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 5 Bnr: 258
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	841,6 m² Arealkilde: I følge EDR
Hjemmelshaver:	John Kåre Våge Vea Sjoarveg 48, 4276 VEAVÅGEN
Adresse:	Veasjoarveg 43, 4276 VEAVÅGEN
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 5 Bnr: 515
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	875,3 m² Arealkilde: I følge EDR
Adresse:	Veasjoarveg 43, 4276 VEAVÅGEN

Matrikkel: Gnr 5: Bnr 258, bnr 515
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Vea Sjoarveg 43, 4276 VEAVÅGEN

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Innhentet		
Tegninger			Innhentet		
Eier					
Norges Eiendommer			Innhentet		

Bygninger på eiendommen

Næringsbygg

Bygningsdata	
Byggeår:	1984 Kilde: I følge EDR

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	178	160		160	Gang, garderobe, kontor, mellomgang, toalettrom, pakkerom m/vask, lasterom, verksted/lager, kjølerom og garasje.
Underetasje	135	120		120	Flekkerom, to røykerom, to tørketuneller og lager.
Sum bygning:	313	280	0	280	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Næringsbygg

Grunn og fundamenter, generelt - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Fundamenter og grunnmur av betong. Fast grunn og steinfylling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert synlig setningsskade på grunnmuren, men det ble registrert noe rissdannelse i område over vinduer.	TG: 2 

Gulv på grunn - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Gulv av betong. Uisolert utførelse. Malt overflate. Skjev utførelse, slik at spyle vann vil renne ut i sjøen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noen ujevnheter og maling avskalling.	TG: 2 

Drenering - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Naturlig drenering. Det ble registrert grunnmursplast på utsiden av grunnmuren. Rennenedløp til terreng. Avrenning til sjøen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe saltutslag på innsiden av grunnmuren.	TG: 2 

Yttervegger - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Yttervegger oppført a prefabrikkerte betong elementer. Singlet overflate. Yttervegger i bindingsverk av tre i gavlene. Kledd med trepanel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og malingsslitasje på utvendige vegger.	TG: 2 

Vinduer - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Vinduer med karmen av tre. Isolerglass.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det meste av vinduene er fra byggeår og har noe slitasje. Noen vinduer er fornyet i 1997 og har noe mindre slitasje.	TG: 2 

Ytterdører og porter - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Ytterdører med karmen av tre. Dørblader i malt utførelse. Tofløyede dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert noe slitasje på ytterdørene. Noe mer slitasje i underetasjen og på ytterdør til gang. Noe mindre slitasje på tofløyede dører i lasterom.	TG: 2 

Innvendige dører - Næringsbygg		
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen av tre og dørblader av furu. Dører av metall til røykerom. Kjøleromsdør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. En må forvente noe justering av dører med dørblader av furu.	

Takkonstruksjoner - Næringsbygg

Beskrivelse:	Tak oppført av prefabrikkerte takstoler av tre. Sutaksplater. Tekket med takstein av betong. Gesims og takutstikk av tre. Det er også i senere år oppført tak over deler av kaia. Søylar og taksperr av tre. Taket er tekket med metallplater. Åpen løsning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal misfarging og slitasje på taktekket.	TG: 2 

Gulvsystemer - Næringsbygg

Beskrivelse:	Etasjeskille av prefabrikkerte betongelementer med påstøp av betong. Uisolert. Malte overflater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert unormal skjevhet, men det ble registrert noe malingsslitasje.	TG: 2 

Kjøkkeninnredning - Næringsbygg

Beskrivelse:	Utslagsvasker og noe enkel skap innredning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel utførelse.	

Overflater på innvendige vegger - Næringsbygg

Beskrivelse:	Malte vegger og panelte vegger. Våtromsplater i produksjonslokaler.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. En må forvente noe misfarging.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Næringsbygg

Beskrivelse:	Malte slette himlinger på 1. etasje. Himlinger av synlig betongelementer i underetasjen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En må forvente noe misfarging.	TG: 2 

VVS-installasjoner, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Privat septiktank av betong. Tank av betong for fettutskilling. Privat borehull med pumpe. Vifter for tørkerom. Det er anordnet avløpsrør fra bygningen og et stykke opp mot vegen for fremtidig tilkobling av avløpsrør. To røykerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En av viftene for tørking i underetasjen er frakoblet. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.	TG: 2 

Elkraft, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	El opplegg med automatsikringer i sikringsskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	En anbefaler kontroll av el. fagkyndig person.	TG: 2 

Matrikkel: Gnr 5: Bnr 258, bnr 515
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Veia Sjoarveg 43, 4276 VEAUVÅGEN

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23



Andre installasjoner, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Kjølerom med gulv og vegger i trekonstruksjon. Malte gulv og panel på vegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Noe misfarging på panelet.	

Bygning, generelt - Næringsbygg

Beskrivelse:	Bygningen består av en bygning oppført med underetasje og 1. etasje. Garasje i tilknytning til 1. etasje. Den ble fra opprinnelsen brukt til fiskerelatert virksomhet, men har i senere tid delvis vært ubrukt og delvis brukt til lager.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Solid bygning med en enkel standard.	TG: 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01240330	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marit Karin Dahl Våge	John Kåre Våge
Gateadresse	
Vea Sjoarveg 43	
Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	Hytteforsikring

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen sprekker i murpuss og noen småskader i betongelementer ute på fasaden. Kaien er skjev, og det har den vært så lenge vi har eid eiendommen, og mangen år før vi kjøpte den.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygningen er blitt brukt til viderforedling av fisk, før vi kjøpte bygget. Vet at det kom inn rotter på den tiden. Har ikke sett rotter etter produksjonen stoppet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 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

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 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

Vi har bestilt tilstandsrapport

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 forsikringskostnader 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
Marit Karin Dahl Våge	b4437f3f6644bbbe2226b306e80c71944e64a228	09.08.2024 09:13:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Kåre Våge	581d50527eb362af77ff9ea560dc7626df2e93ea	09.08.2024 09:12:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01240330

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

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 trafikksikringstiltak 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.

Planbestemmelser

2013 VEDAVÅGEN - OMRÅDE LANGS SJØEN FRA SOLHÅLÅ TIL SÆVIKEVIK

Arkivsak: 02/4170
Arkivkode: PLANR 2013
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR VEDAVÅGEN - OMRÅDE LANGS
SJØEN FRA SOLHÅLÅ TIL SÆVIKEVIK

Godkjent i Karmøy kommunestyre 18.11.2003 – sak 97/03

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål :

I. BYGGEOMRÅDER

- A. Område for boligbebyggelse
- B. Område for industri / lager
- C. Område for industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse.

II. TRAFIKKOMRÅDER

- A. Kjøreveger
- B. Molo-område

III. FRIOMRÅDER

- A. Område for fri lek/ rekreasjon

IV. SPESIALOMRÅDE

- A. Bevaringsverdig sjøhus/ naustmiljø/ våningshus
- B. Bevaringsverdig sjøhus/ naustmiljø
- C. Bevaringsverdig våningshus
- D. Bevaringsverdig gardsmiljø
- E. Område for tekniske anlegg
- F. Frisiktsoner

V. FELLESOMRÅDER

- A. Felles adkomstveger

VI. FELLESBESTEMMELSER

I. BYGGEOMRÅDER

A. Områder for boligbebyggelse

- § 1. I boligområde skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Sokkelleilighet kan tillates dersom tomteforholdene legger til rette for det.
- § 2. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av tomtas nettoareal (garasje/ carport, bod medregnet). Innenfor hvert delområde skal det opparbeides antall boenheter i henhold til plankartet.
- § 3. I skrånende terreng skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige 3,5 m og mønehøyden skal ikke overstige 6 m fra tilstøtende eksisterende terrengs høyeste punkt. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra tilstøtende eksisterende terrengs laveste punkt. I flatt terreng gjelder tilsvarende maks. gesimshøyde 5 m og maks. mønehøyde 8 m.
- § 4. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til utforming og material- og fargevalg. Eksisterende eldre steingarder skal søkes bevart.
- § 5. Ved byggemelding av bolig skal garasjeplassering vises på sit. plan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen.
- § 6. Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50 m². Garasjer tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Det tillates ikke oppført garasjer med ark, karnapper eller balkonger. Garasje skal ikke benyttes til beboelse. Garasje skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.
- § 7. Hvor ikke annet er vist skal bebyggelsen være minst 5 m tilbaketrukket fra regulert vegside. Garasje parallellt med veg kan plasseres nærmere (inntil 1m) fra regulert vegkant, dersom dette ikke hindrer sikt i egen eller naboers avkjørsel.
- § 8. På egen eiendom skal det anlegges 2 biloppstillingsplasser for enebolig, 1 i tillegg for enebolig med sokkelleilighet. Bil skal kunne snus på egen grunn.

B. Område for industri / lager

- § 9. Området skal brukes til sjø relatert industrivirksomhet. Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller p.g.a. andre forurensninger ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området.
- § 10. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal. Ingen del av bebyggelsen innenfor område skal overstige kotehøyde 12.
- § 11. Nybygg skal tilpasses terrenget og omkringliggende eksisterende bygningsmiljø. Eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og sjøhusmiljø skal bevares i området. På betingelser som kommunen, havnemyndighetene og brannmyndighetene måtte stille, kan oppføres sammenhengende bebyggelse. Ny bebyggelse skal plasseres på kaiplan og bygningens hovedkropp skal ha samme retning, volum, takvinkel og materialvalg som tilgrensende bebyggelse.
- § 12. Oppføring av bebyggelse i tilknytning til kai må i tillegg til kommunen også godkjennes av havnemyndighetene, som kan fastlegge byggegrense mot kaien. Formålsgrense for området er å oppfatte som en ytre begrensning for utfyllingsarealer.
- § 13. I forbindelse med utbygging eller reparasjon skal det legges fram en disposisjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise bebyggelsens formål, plassering, takform, adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg, fremtidig og eksisterende terreng, og vegetasjon. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen. Det skal legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet.
- § 14. Støybelastningen fra virksomheter skal ligge under 45 dBA ekvivalent nivå på kveldstid (kl.18.00-22.00) og på søn- og helligdager, under 40 dBA ekvivalent nivå på nattetid (kl. 22.00-06.00). Høyeste lydnivå kan ligge 10 dBA over verdiene for kvelds-, nattetid og på søn- og helligdager. Dersom støynivået på dagtid fører til ulemper for den omkringliggende boligbebyggelsen, kan kommunen etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrensen for virksomhet på dagtid.
- § 15. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m2 gulvflate i næringsvirksomhet (forretning, kontor, håndverksbedrift og industri), 1 parkeringsplass pr. 100 m2 for lager. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for vare- og lastebiler pr. selvstendig forretning. All manøvrering, lasting og lossing skal kunne foregå på egen grunn.

C. Område for industri, kontor, bolig og fritidsbebyggelse

- § 16. Området skal primært brukes til sjø relatert industrivirksomhet, men det kan tillates at deler av bygninger blir brukt til bolig, kontor, eller fritidsbebyggelse for turistrettet virksomhet, dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget/ bygningsmiljøet. Etasjen på kaiplan skal imidlertid være forbeholdt sjørelatert virksomhet. Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller p.g.a. andre forurensninger ved produksjon og trafikk, vil være til vesentlig ulempe for beboerne i området. Boliger, kontor og fritidsbebyggelse kan også kun tillates på de premisser omkringliggende bruk gir.
- § 17. Eksisterende sjøhusbebyggelse skal som hovedregel bevares. Mindre tilbygg/ endringer kan tillates dersom dette er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget. Ved endring og utskiftning av utvendige materialer skal opprinnelig utseende søkes tilbakeført. Før endringer eller sanering av bygg kan godkjennes skal bygningens kulturhistoriske kvaliteter og den rolle bygningen har i det omkringliggende bygningsmiljø avklares. Ved søknad om bygningsmessige endringer stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Det skal legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet. Fargebruken på bebyggelsen kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området.
- § 18. Nybygg skal tilpasses eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, og en skal ta avgjørende hensyn den rolle bygningen vil få i omkringliggende bygningsmiljø. Nybygg skal tilpasses helheten i området med hensyn utforming og material- og fargevalg, samtidig som hvert enkelt bygg skal ha sitt eget arkitektoniske uttrykk. Ved søknad om nybygg stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Ved søknad om nybygg skal det legges ved fasadeoppriss av eksisterende nabobebyggelse for bedømmelse av helheten i bygningsstrukturen på stedet.
- § 19. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal. Ingen del av bebyggelsen innenfor området skal overstige kotehøyde 12.
- § 20. Oppføring av bebyggelse i tilknytning til kai må i tillegg til kommunen også godkjennes av havnemyndighetene, som kan fastlegge byggegrense mot kaien. Formålsgrense for området er å oppfatte som en ytre begrensning for utfyllingsarealer.
- § 21. Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. 50 m2 gulvflate i næringsvirksomhet (kontor, håndverksbedrift og industri), 1 parkeringsplass pr. 100 m2 for lager, 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet og en plass for fritidsbebyggelse. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for vare- og lastebiler pr. selvstendig forretning.
- § 22. I forbindelse med søknad om nybygg eller endring/ reparasjon skal det legges fram en disposisjonsplan som skal godkjennes av kommunen. Denne planen skal vise

bebyggelsens formål, plassering , takform, adkomst, parkering, snuplass for varetransporten og øvrig utomhusanlegg, eksisterende og og fremtidig terreng og vegetasjon. Utearealene skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

- § 23. Støybelastningen fra virksomheter skal ligge under 45 dBA ekvivalent nivå på kveldstid (kl.18.00-22.00) og på søn- og helligdager, under 40 dBA ekvivalent nivå på nattetid (kl. 22.00-06.00). Høyeste lydnivå kan ligge 10 dBA over verdiene for kvelds-, nattetid og på søn- og helligdager. Dersom støynivået på dagtid fører til ulemper for den omkringliggende boligbebyggelsen, kan kommunen etter nærmere vurdering og skjønn fastsette støygrensen for virksomhet på dagtid.

II TRAFIKKOMRÅDER

A. Veger

- § 24. Området skal nyttes til kjøreveg med tilhørende anlegg. Kommunale og private veger skal opparbeides etter kommunens norm.

B. Molo-område

- § 25. Området skal nyttes til offentlig kai. Kaien skal benyttes til fortøyning.

III FRIOMRÅDER

A. Område for fri lek/ rekreasjon

- § 26. Områdene skal nyttes til rekreasjon og fri lek. Nødvendige byggverk og anlegg (skilt, stier, gangveger) for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates etter kommunens skjønn.

IV. SPESIALOMRÅDER

A. Bevaringsverdige våningshus/ sjøhus/ naustmiljø

- § 27. Områdene skal nyttes til bolig/ sjøhus/naust -bebyggelse. Etasjen på kaiplan skal for eksisterende sjøhus/ naust være forbeholdt sjørelatert virksomhet. Dette gjelder også våningshus som opprinnelig har hatt slik funksjon på kaiplan. 2 etasje og evt. loft kan tillates innredet til bolig, kontor, eller fritidsbebyggelse for turistrettet virksomhet, dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget.
- § 28. Eksisterende bygninger innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Mindre

endringer som er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget kan tillates, så som innsetting av nye vinduer og dører og evt. branntiltak. Ved søknad om bygningsmessige endringer stilles det krav til tiltaksklasse 3 når det gjelder estetikk; Jfr. Plan- og bygningslovens § 74. – 2. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig, og før evt. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene. Fargebruken på våningshus, sjøhus, naust og uthus kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området. Hovedprinsippet for bruk av farge er ulik farge på hus med forskjellige funksjoner.

§ 29. Nybygg tillates ikke i området.

§ 30. Fyllinger i sjø, samt anlegg for kai, brygge m. m. tillates ikke. Eksisterende båtstøer/steinsettinger skal bevares. Steingarder og karakteren til hageanlegg og øvrig utomhusanlegg skal søkes bevart.

§ 31. Ubebygde arealer kan benyttes til båtopplag.

B. Bevaringsverdig sjøhus/ naustmiljø

§ 32. Områdene skal nyttes til sjøhus/naust bebyggelse. Byggene kan også nyttes til annet formål dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget. Boligformål eller annen form for beboelse tillates imidlertid ikke.

§ 33. Eksisterende bygninger innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig, og før evt. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene. Fargebruken på sjøhus og naust kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området.

§ 34. Nybygg tillates ikke i området.

§ 35. Fyllinger i sjø, samt anlegg for kai, brygge m. m. tillates ikke. Eksisterende båtstøer/steinsettinger skal bevares. Steingarder og karakteren til utomhusanlegg skal søkes bevart.

C. Bevaringsverdig våningshus

§ 36. Området skal nyttes til boligformål, eller annet formål dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget, og det ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

§ 37. Eksisterende bygg innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig, og før evt. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene.

§ 38. Nybygg tillates ikke i området.

§ 39. Steingarder og karakteren til hageanlegg og øvrig utomhusanlegg skal søkes bevart.

D. Bevaringsverdig gardsmiljø

§ 40. Området skal nyttes til boligformål, evt. fritidsbebyggelse for turistrettet virksomhet. Driftsbygning kan også nyttes til annet formål dersom dette er hensiktsmessig for bevaring av bygget, og det ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

§ 41. Eksisterende bygninger innenfor området skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Mindre endringer som er nødvendig for å tilpasse ny bruk av bygget kan tillates, så som innsetting av nye vinduer og dører og evt. branntiltak. Ethvert byggeteknisk tiltak er søknadspliktig, og før evt. godkjenning skal det innhentes uttalelse fra fylkeskulturmyndighetene. Fargebruken på våningshus, driftsbygning og uthus kan variere, men fargene skal bygge på den opprinnelige fargetradisjonen i området. Hovedprinsippet for bruk av farge er ulik farge på hus med forskjellige funksjoner.

§ 42. Steingarder og karakteren til hageanlegg og øvrig utomhusanlegg skal søkes bevart.

E. Område for tekniske anlegg

§ 43. På området v/ Sævikevik kan oppføres pumpestasjon og renseanlegg. Øvrige områder skal nyttes til installasjoner for tele- og kraft.

F. Frisiktsoner

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

V. FELLESOMRÅDER

A. Felles adkomstveger

§ 45. Felles adkomstveger skal opparbeides i tråd med planen og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller av eiendommer som har vegrett fram til offentlig veg.

VI. FELLESBESTEMMELSER

- § 46. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. Eldre tufter, potetkjellere og steingarder skal søkes bevart.
- § 47. Terrengnivået må ikke forandres mer enn Plan- og bygningsloven gir rom for. Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtingsmurer, fyllinger, m.v. Forstøtningsmurer opptil 0,8 m kan etableres inntil regulert vegkant.
- § 48. Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan.
- § 49. Når særlige grunner taler for det kan det faste utvalget for plansaker gjøre unntak fra disse bestemmelser innen rammen av Plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.



Karmøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 5/258
Adresse: Vea Sjoarveg 43
Dato: 08.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



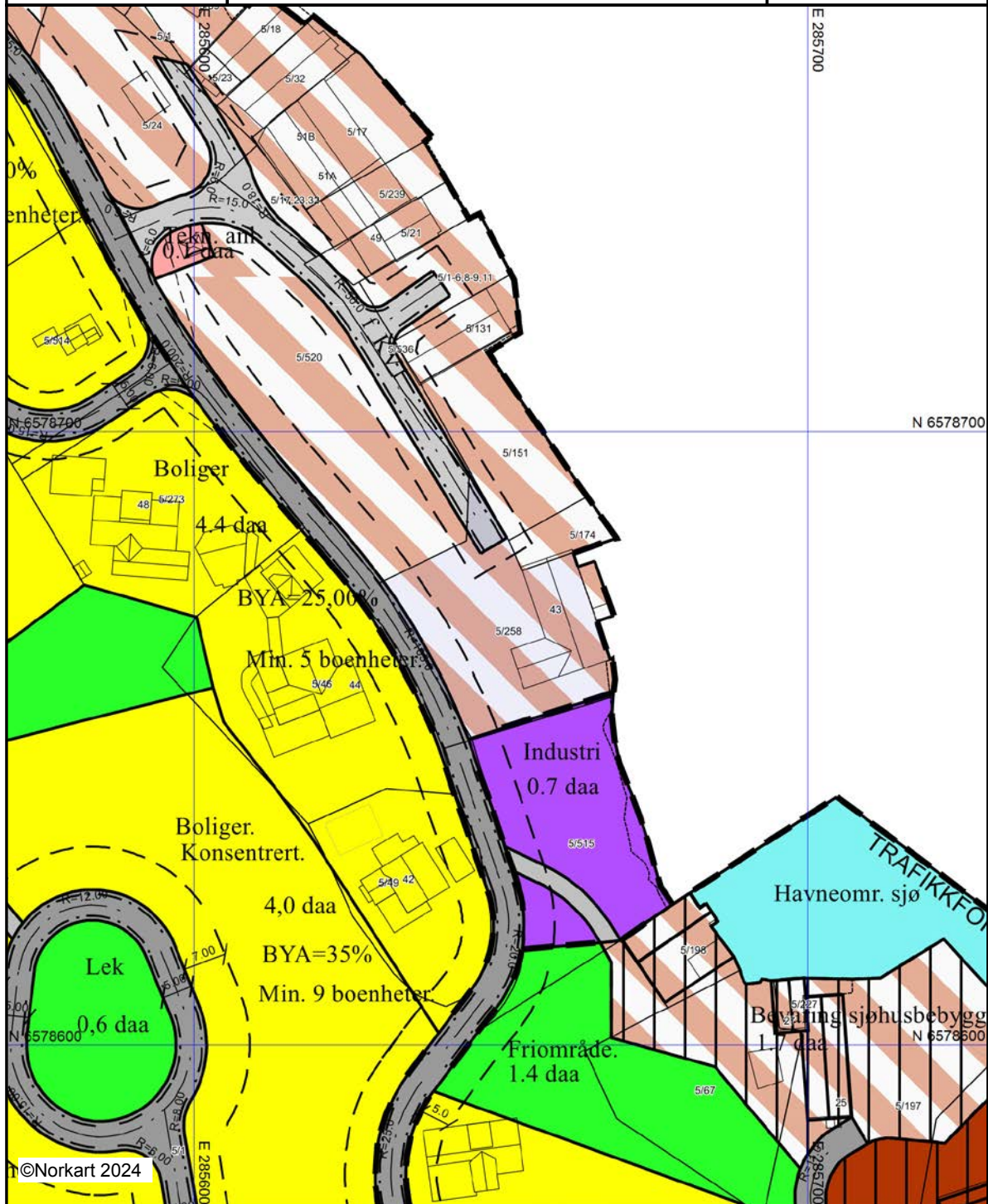
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/258
Adresse: Veia Sjoarveg 43
Dato: 08.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/258
Adresse: Vea Sjoarveg 43
Dato: 08.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene an-

befaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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

VEA SJOARVEG 43, 4276 VEAVÅGEN

Gnr. 5, Bnr. 258 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01240330 Fred Lippens, +47 905 59 049

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