



*OPPHEIMSVEGEN 162*  
*OPPHEIM*



*OPPHEIMSVEGEN 162*  
*OPPHEIM*

---

## INNHOOLD

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmeglere
20	Digital salgsoppgave
22	Prosjektbeskrivelse
23	Tomteforhold
23	Leveransebeskrivelse
24	Økonomi
24	Offentlige forhold
28	Kjøpsbetingelser
30	Om sameiet
30	Megler
32	26230320 3
33	26230318 2
34	26409188 2
49	26241558 1



---

## *OPPHEIMSVEGEN 162*

### *OPPHEIM*

Oppheim Resort ligger idyllisk til ved bredden av Oppheimsvannet, omgitt av mektige fjell og urørt natur. Her får du en kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til alt fra naturopplevelser til spennende aktiviteter - både sommer og vinter.

#### Beliggenhet

Med sin strategiske plassering mellom Voss sentrum og Myrkdalen skisenter, byr Oppheim Resort på kort avstand til alt Vestlandet har å tilby. Området er et paradys for deg som setter pris på friluftsliv, og det er bare en kort kjøretur til flere attraksjoner, turstier og skisportanlegg.

#### Fasiliteter

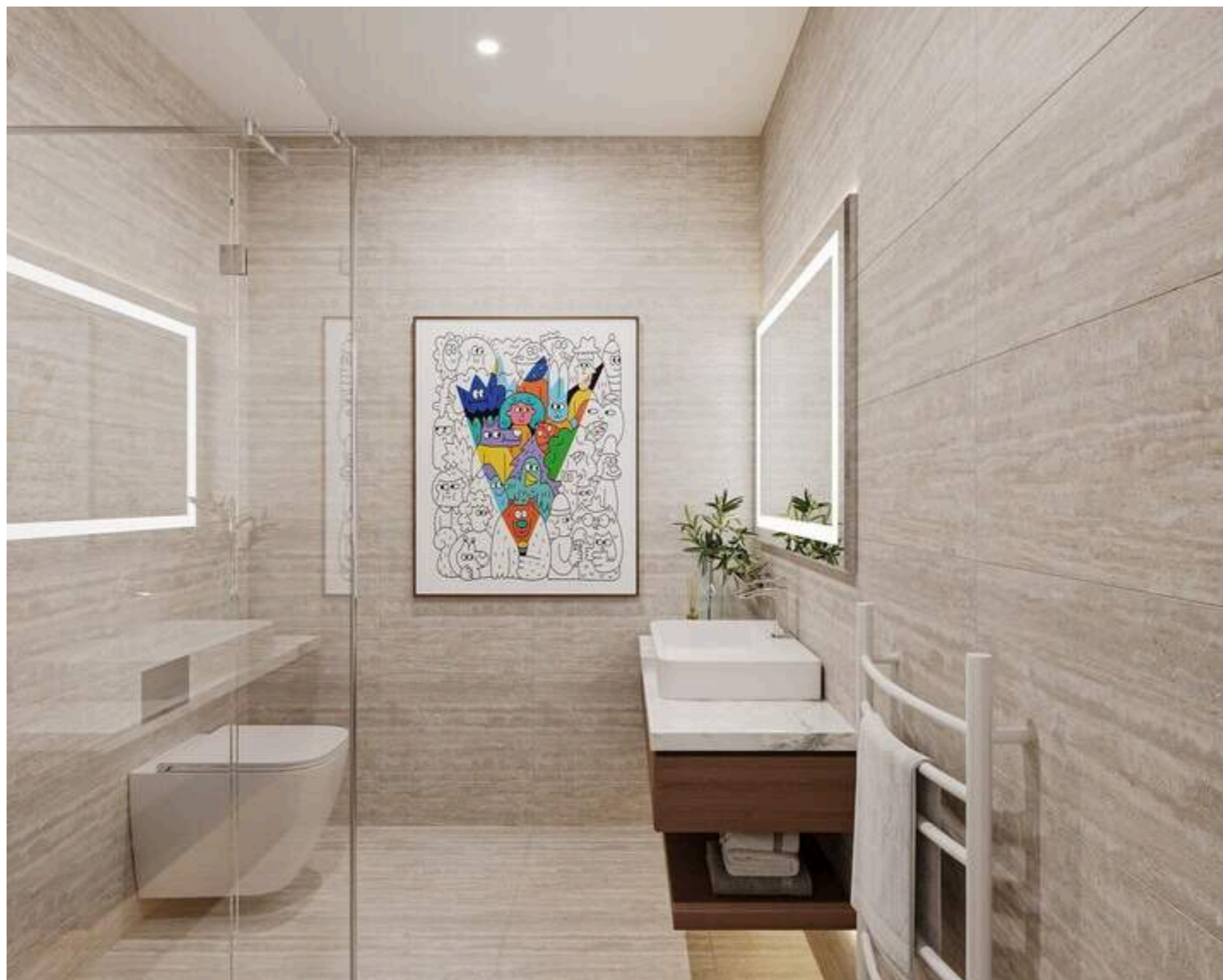
Som beboer på Oppheim Resort kan du også nyte moderne fellesområder som gir det lille ekstra for oppholdet ditt:

Innendørs basseng - Perfekt for avslapning eller en forfriskende dukkert uansett vær.

Sauna - Ideelt for å roe ned etter en dag med aktiviteter i nærområdet.

Parkering med elbillading - Praktisk og miljøvennlig for deg som kjører elbil.





## FAKTAOPPLYSNINGER

Priser fra-til

1.990.000 -  
2.550.000,-

Totalpriser fra-til

2.041.012 -  
2 627 342 ,-

Antall enheter

5

BRA-i fra-til

58 - 91 m<sup>2</sup>

BRA fra-til

58-91 m<sup>2</sup>

Soverom

2

Stipulerte felleskostnader

5.474 -  
7.106,-

Eierform

Eierseksjon

Boligtype

*Fritidsbolig*

5.474 - 7.106,-

Fellesutgifter som inkluderer: strøm både i leilighetene og på fellesareal, drift og vedlikehold. Det dekker også TV/internett (grunnpakke), renhold fellesareal, felles byggforsikring, bruk av basseng og vaktmestertjeneste.

Forsikring i Tryg Forsikring (polisenummer 6538910)

## DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg.

Gå inn på Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden:



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på [www.weiendomsmegling.no/eiendom/18500125](http://www.weiendomsmegling.no/eiendom/18500125)



**EIENDOMSMEGLER**

Jostein Mo

Partner IIII Eiendomsmegler  
jostein.mo@wmegling.no

**970 10 784**



**EIENDOMSMEGLER**

Jostein Mo

Partner IIII Eiendomsmegler  
jostein.mo@wmegling.no

**970 10 784**



Sameiets fellesområder kan skilte med basseng område...



Området er et paradys for deg som setter pris på friluftsliv...



... med 2 saunaer for avslapping etter en aktiv dag.

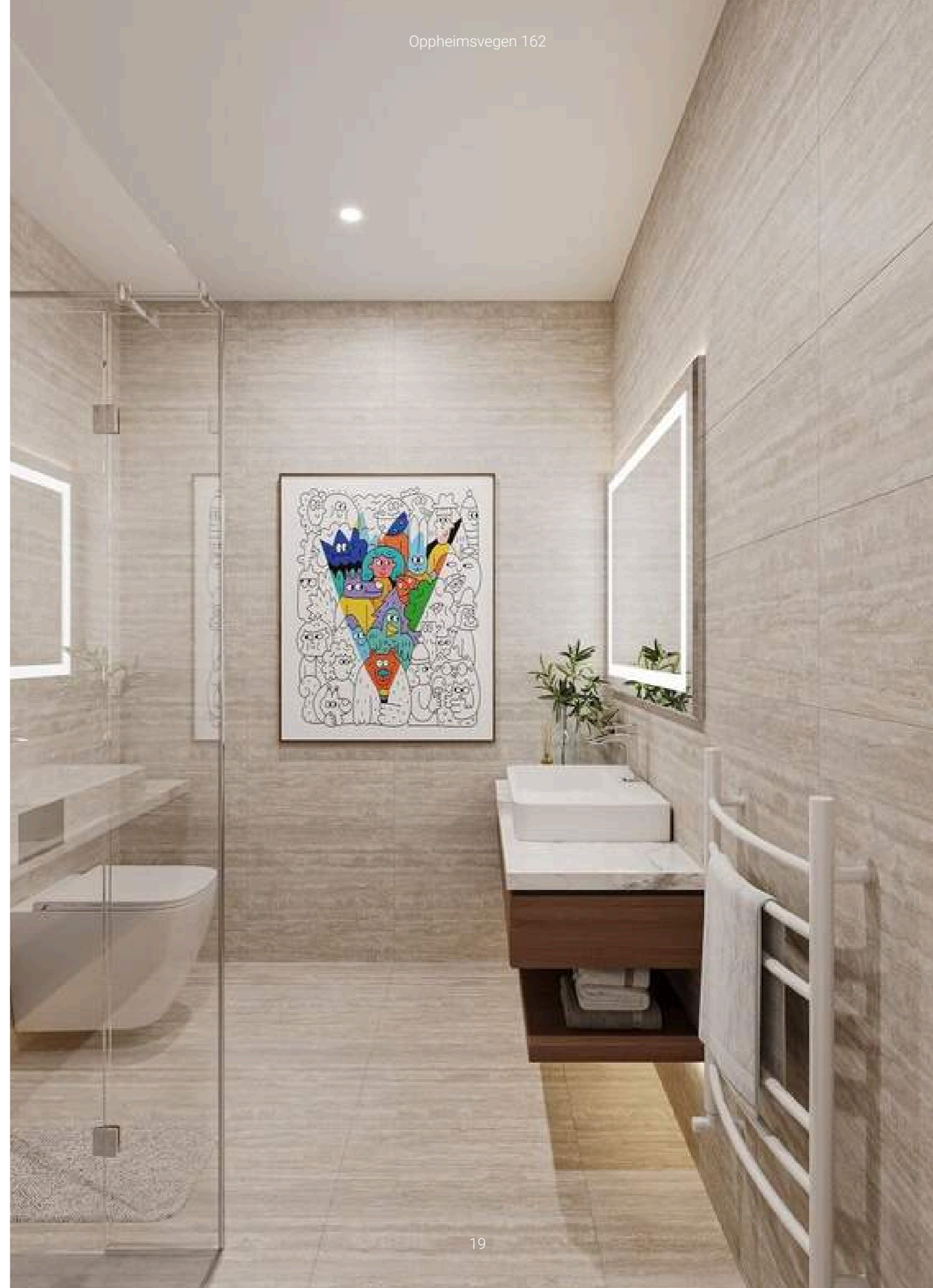


På sameiets grunn er det parkeringsplass med El-bil lading.



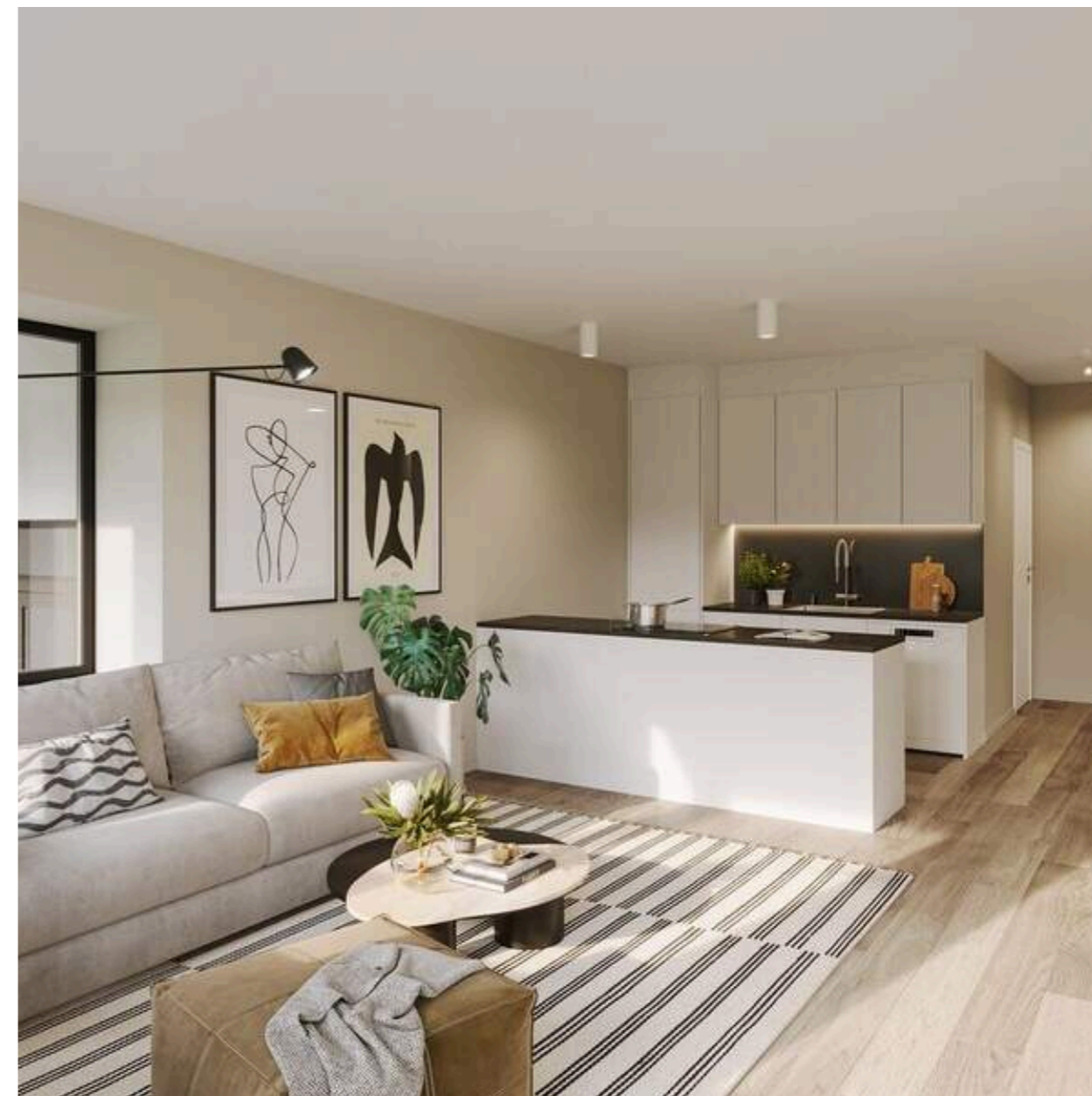


Her har du en god anledning til å skaffe deg en fritidsbolig med god standard og gode muligheter for utleie når du selv ikke bruker den.



## LEILIGHETENE

<b>Soverom:</b>	<b>BRA-i:</b>	<b>BRA:</b>	<b>Prisantydning:</b>
2	58-91 m2	58-91 m2	1.990.000 - 2.550.000,-



Leilighetene er utsyrt med 2 soverom, kjøkken, stue...

# NYTTIG INFORMASJON

## PROSJEKTETS NAVN

Oppheimsvegen 162

## OVERSKRIFT

Nye 3-roms leiligheter med gjennomgående god standard. Basseng og sauna. Kort vei til aktiviteter. Parkering med lading.

## UTBYGGER

Oppheim Hotell AS

## PROSJEKTBEKRIVELSE

### ADRESSE

Oppheimsvegen 162

### EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 318, BNR 7, i Voss kommune

### BELIGGENHET

Unik mulighet ved Oppheimsvannet - Perfekt base for natur- og friluftsentusiaster!

Oppheim Resort ligger idyllisk til ved bredden av Oppheimsvannet, omgitt av mektige fjell og urørt natur. Her får du en kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til alt fra naturopplevelser til spennende aktiviteter - både sommer og vinter.

### Beliggenhet

Med sin strategiske plassering mellom Voss sentrum og Myrkdalen skisenter, byr Oppheim Resort på kort avstand til alt Vestlandet har å tilby. Området er et paradys for deg som setter pris på friluftsliv, og det er bare en kort kjøretur til flere attraksjoner, turstier og skisportanlegg.

### Fasiliteter

Som beboer på Oppheim Resort kan du også nyte

moderne fellesområder som gir det lille ekstra for oppholdet ditt:

Innendørs basseng - Perfekt for avslapning eller en forfriskende dukkert uansett vær.

Sauna - Ideelt for å roe ned etter en dag med aktiviteter i nærområdet.

Parkering med elbillading - Praktisk og miljøvennlig for deg som kjører elbil.

Aktiviteter hele året

### Vinter

Myrkdalen skisenter, kun 15 minutter unna, tilbyr et av Norges beste alpinanlegg, med løyper for både nybegynnere og erfarne skikjørere. Oppheimsvannet fryser ofte til om vinteren og blir et flott sted for skøyter og isfiske.

### Sommer

Utforsk vakre turstier i nærområdet, inkludert fjellturer som gir spektakulær utsikt over fjord og fjell. Nyt en rolig dag ved Oppheimsvannet med mulighet for fiske, padling eller piknik.

### Hele året

Besøk Voss sentrum for kulturarrangementer, lokal mat og aktiviteter.

Slapp av i de varme fasilitetene på resortet, som innendørs basseng og badstue.

Aktiviteter i nærområdet:

- Voss Paintball
- Stalheimskleiva
- Voss Klatrepark
- Tvindefossen
- Myrkdalen Hestesenter
- Voss Fotballgolf
- Myrkdalen skisenter

Hvorfor velge Oppheim Resort?

Dette er det perfekte stedet for deg som ønsker en unik kombinasjon av natur, aktivitet og komfort. Med flotte leiligheter, moderne fasiliteter og fellesområder som dekker alle behov, er Oppheim Resort et utmerket valg - enten du ser etter en feriebase eller et sted å trekke deg tilbake for å finne fred og ro.

Velkommen til Oppheim Resort - hvor eventyret venter rett utenfor døren!

## GARASJE/PARKERING

Felles parkeringsplass for sameierne. Noen plasser med Elbil-lading.

## BODER

Innvendige boder.

## FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

6-8 mnd etter budaksept.

## FORSIKRINGSSELSKAP

Forsikring i Tryg Forsikring (polisenummer 6538910)

## TOMTEFORHOLD

### FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR

Felles eiet tomt. Tomten er felles for sameiet.

## LEVERANSEBESKRIVELSE

### DIVERSE

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, pusset og malt og delvis kledd med fasadeplater.
- Yttertak er skrånende, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong
- Felles varmtvann.

Tilvalgsmuligheter

Etter inngått kjøpsavtale vil kunde bli kalla inn til tilvalgsmøte der det blir gått gjennom muligheter for oppgraderingar av leiligheita.

Ventilasjon

Det vert levert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Yttervegger

Yttervegger leveres med fasadeplater.

Kjøkken

Det er valgt AUBO som vår kjøkkenleverandør. Det gir stor fleksibilitet og gjer det enkelt for deg som kjøpar å gjere endringer og tilpasningar til eige behov. Det lekre og sømløse designet skapar eit lyst kjøkken der detaljane står i sentrum. AUBO-kjøkken er laga for å tåle kvardagen i heimen - dag etter dag, år etter år. Standardkjøkken er AUBO med Unik fronter i hvit farge og med laminat benkeplate. Det vert levert kvitevarer som oppvaskmaskin, kombiskap, steikeovn, platetopp og ventilator.

Baderom

Baderomsinnredning 100cm baderomsmøbel og speil med lys. Servantkrane: Oras Saga, Dusjbatteri: Oras Oramix, Dusjgarnityr: Oras Apollo krom, Dusjhjørne( glassvegger) 90x90 Belegg på gulv, type Gerflor Gerbad og baderomsplater: Fibo Cracked Cement eller tilsvarande prisklasse utan flismønster  
Det er avsatt plass til vaskemaskin

Innvendige vegger

Sparkla og kvitmalte gipsvegger. Kvalitetsklasse K2.

Golv

Som standard leveres det laminatgulv, type Kronotex Mammut Everest Oak Beige 3081. Det er valgt dette golvet på grunn av kvalitet og at golvet er både fint og slitesterkt.

**Listverk**

Golvlister 12x58mm, gerikter 12x58mm og skrå taklist 21x45mm, alt listverk leveres kvitmalt

**Himling**

Sparkla og kvitmalt gipshimlinger. Kvalitetsklasse K2

**Innerdører**

Det leveres glatte hvite innvendige dører.

**Ytterdører**

Ytterdører fra leiligheter til fellesareal blir levert som brann/lyddør.

**Vinduer**

Malte vinduer med karmen i tre.

**Garderobe**

Illustrasjonane viser kor det er avsatt plass til og muligheter for å plassere garderobeskap, garderobeskap blir ikkje levert.

**VVS**

Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør system med fordelerskap plassert i bad eller innvendig bod.

**El**

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i tak og vegger, bortsett frå framføringar til lys under overskap på kjøkken og i kjellarboder. Det kan også forekomme utanpåliggende kablar og utstyr på skillevegger mellom leilighetene på grunn av lydkrav mellom leiligheter. Antall stikkontakter blir iht krav i NEK400:2022. Alt utstyr blir levert i kvit utførelse.

**Belysning**

Kvite runde downlights i bad og entre. Kvit takplafond i soverom og boder. Stikkontakt ved tak for belysning i stove/kjøkken. Belysning under overskap på kjøkken. Utelampe på balkong.

## ØKONOMI

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er ikke fastsatt pr. dags dato da leilighetene er prosjektert og ikke ferdigstilt. Kontakt Voss kommune for nærmere informasjon.

Det vil tilkomme kommunale avgifter for hver enkelt bolig. Kommunale eiendomsgebyr skrives ut kvartalsvis - forfall 1/3, 1/6, 1/9 og 1/12.

### INFO OM FORMUESVERDI

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette aveier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

### TILBUD OM LÅNEFINANSIERING

W Eiendomsmegling samarbeider med Sparebank 1 SMN og kan formidle kontakt med rådgiver dersom dette er ønskelig.

Vi gjør oppmerksom på at foretaket mottar et økonomisk vederlag fra Sparebank 1 SMN dersom formidlingen resulterer i innvilget lån.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

2009/218400-1/200 Seksjonering 26.03.2009  
opprettet seksjoner:

snr:1

formål: Bolig

sameiebrøk: 191/4147

opprettet seksjoner:

snr: 2

formål: Næring

sameiebrøk: 1328/4147

opprettet seksjoner:

snr: 3

formål: Næring

sameiebrøk: 392/4147

opprettet seksjoner:

snr: 4

formål: Bolig

sameiebrøk: 43/4147

opprettet seksjoner:

snr: 5

formål: Bolig

sameiebrøk: 41/4147

opprettet seksjoner:

snr: 6

formål: Bolig

sameiebrøk: 42/4147

opprettet seksjoner:

snr: 7

formål: Bolig

sameiebrøk: 29/4147

opprettet seksjoner:

snr: 8

formål: Bolig

sameiebrøk: 39/4147

opprettet seksjoner:

snr: 9

formål: Bolig

sameiebrøk: 36/4147

opprettet seksjoner:

snr: 10

formål: Bolig

sameiebrøk: 50/4147

opprettet seksjoner:

snr: 11

formål: Bolig

sameiebrøk: 51/4147

opprettet seksjoner:

snr: 12

formål: Bolig

sameiebrøk: 24/4147

opprettet seksjoner:

snr: 13

formål: Bolig

sameiebrøk: 24/4147

opprettet seksjoner:

snr: 14

formål: Bolig

sameiebrøk: 23/4147

opprettet seksjoner:

snr: 15

formål: Bolig

sameiebrøk: 73/4147

opprettet seksjoner:

snr: 16

formål: Bolig

sameiebrøk: 60/4147

opprettet seksjoner:

snr: 17

formål: Bolig

sameiebrøk: 61/4147

opprettet seksjoner:

snr: 18

formål: Bolig

sameiebrøk: 66/4147  
 snr: 27  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 41/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 19  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 24/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 20  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 24/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 21  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 35/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 22  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 30/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 23  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 32/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 24  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 48/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 25  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 22/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 26  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 42/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 27  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 46/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 28  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 43/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 29  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 37/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 30  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 21/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 31  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 39/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 32  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 24/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 33  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 24/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 34  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 48/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 35  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 46/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 36  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 25/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 37  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 24/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 38  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 65/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 39  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 38/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 40  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 37/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 41  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 43/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 42  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 42/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 43  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 42/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 44  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 45/4147

formål: Bolig  
 sameiebrøk: 44/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 45  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 64/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 46  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 47/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 47  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 46/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 48  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 59/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 49  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 54/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 50  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 62/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 51  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 50/4147

opprettet seksjoner:  
 snr: 52  
 formål: Bolig  
 sameiebrøk: 45/4147

opprettet seksjoner:  
snr: 53  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 60/4147

opprettet seksjoner:  
snr: 54  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 70/4147

opprettet seksjoner:  
snr: 55  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 77/4147

rettigheter på andre eiendommer  
Rettigheter på 4621-318/1  
Rettigheter i eiendomsrett

1960/901452-1/52 Bestemmelse om veg  
06.07.1960  
rettighetshaver:Knr:4621 Gnr:318 Bnr:7  
Bestemmelse om vannrett

#### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.2024 som  
gjelder ending av bygg innvendig.

#### REGULERINGSPLAN OG RAMMETILLATELSE

Eiendommen er regulert til fritidsbolig - blokk

#### ADGANG TIL UMLEIE

Leilighetene kan fritt leies ut til fritidsformål.

#### VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett for vann.

Privat avløp.

## KJØPSBETINGELSER

### PRISINFORMASJON

1.990.000 - 2.550.000,-

### AVBESTILLINGER

Transport av kontraktsposisjon må godkjennes av  
selger. Transportgebyr ved videresalg er kr 75.000,-.

### BETALINGSBETINGELSER

Se prisliste for prosjektet i vedlegg til salgsoppgaven.

#### Betalingsplan

Kjøper er forpliktet til å betale kjøpesummen etter  
følgende betalingsplan:

10 % ved signering av kontrakt

30 % ved oppstart av elektroarbeid i leilighetene.

26 % ved oppstart av sparkling/maling i leilighetene.

34 % ved overtakelse.

Garanti etter § 12

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold  
til bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 12.

Garantien skal stilles umiddelbart etter selgers aksept  
av kjøpers bud.

Garantistiller vil være Luster Sparebank.

Garantien skal være pålydende:

3 % av kjøpesummen i byggetiden.

5 % i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper.

Det er et vilkår for sluttoppgjør at:

Eiendommene er seksjonert.

Det foreligger § 12-garanti.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse eller  
ferdigattest.

Boligen er overskjøtet.

Garanti etter § 47

Selger må stille garanti etter Bustadoppføringslova §  
47 dersom det ønskes utbetalt forskudd,

delinnbetaling eller sluttoppgjør før

hjemmelovergang.

Garantien stilles av Luster Sparebank.

Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved  
videresalg eller transport utføres og bekostes ikke av  
selger.

### VIKTIG INFORMASJON

Leilighetene leveres i byggvasket stand. Kjøper må  
forvente å utføre utvask før innflytting.

Illustrasjonene i salgsoppgaven viser enkelte  
elementer som ikke omfattes av selgers leveranse.  
Dette gjelder for eksempel møbler, trær og annen  
beplantning som ikke fremgår av beskrivelsen.

Databildene i prospektet er av illustrativ karakter, og  
avvik kan forekomme.

Energimerking av boligen vil være en del av  
sluttdokumentasjonen for hver boenhet.

Ved eventuell endring i eierskap/navneendring fra  
kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe en  
administrasjonskostnad til megler på kr 5.000,- inkl.  
mva.

Boligene selges til fastpris.

### AREALBEREGNINGER

Arealene som er gitt er hentet fra tegninger og er ikke  
eksakt.

### PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

1 990 000,- (Fastpris)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

631,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-  
tinglysning)

821,- (Tingl.gebyr skjøte inkl. gebyr for e-tinglysning)  
49 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 1  
990 000,-))

11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

63 342,- (Omkostninger totalt)

2 053 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

2 550 000,- (Fastpris)

Omkostninger:

240 (Panteattest kjøper)

631,- (Tingl.gebyr pantedokument inkl. gebyr for e-  
tinglysning)

821,- (Tingl.gebyr skjøte inkl. gebyr for e-tinglysning)  
63 750,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 2  
550 000,-))

11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

77 342,- (Omkostninger totalt)

2 627 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### FORBEHOLD FRA UTBYGGER

2 solgte enheter.

### LOVANVENDELSE

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova, som  
regulerer avtaler mellom kjøper som forbrukere  
(fysisk person som ikke hovedsakelig handler som  
ledd i næringsvirksomhet) og selger som profesjonell  
part (entreprenører) vedrørende oppføring av ny bolig.  
Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på  
garanti for oppfylning av avtalen etter  
bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er  
profesjonell ihht. bustadoppføringslova, dvs. gjør  
kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger  
kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

### HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og  
tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å  
rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.  
Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak  
(ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle  
rettighetshavere og å innhente informasjon om  
kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak  
skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis  
kunde kontroll ikke lar seg gjennomføre, vil  
meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet,  
bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas

kun inn- og utbetaling fra norsk  
finansieringsinstitusjon.

## ***OM SAMEIET***

### **ORGANISASJONSFORM**

Sameie

### **FORRETNINGSFØRER**

Vkst AS avd Voss

## ***MEGLER***

### **ANSVARLIG MEGLER**

Jostein Mo

Eiendomsmegler

Tlf 970 10 784

jostein.mo@wmegling.no

### **MEGLERFORETAK**

W Eiendomsmegling Sogndal

Fjørevegen 10

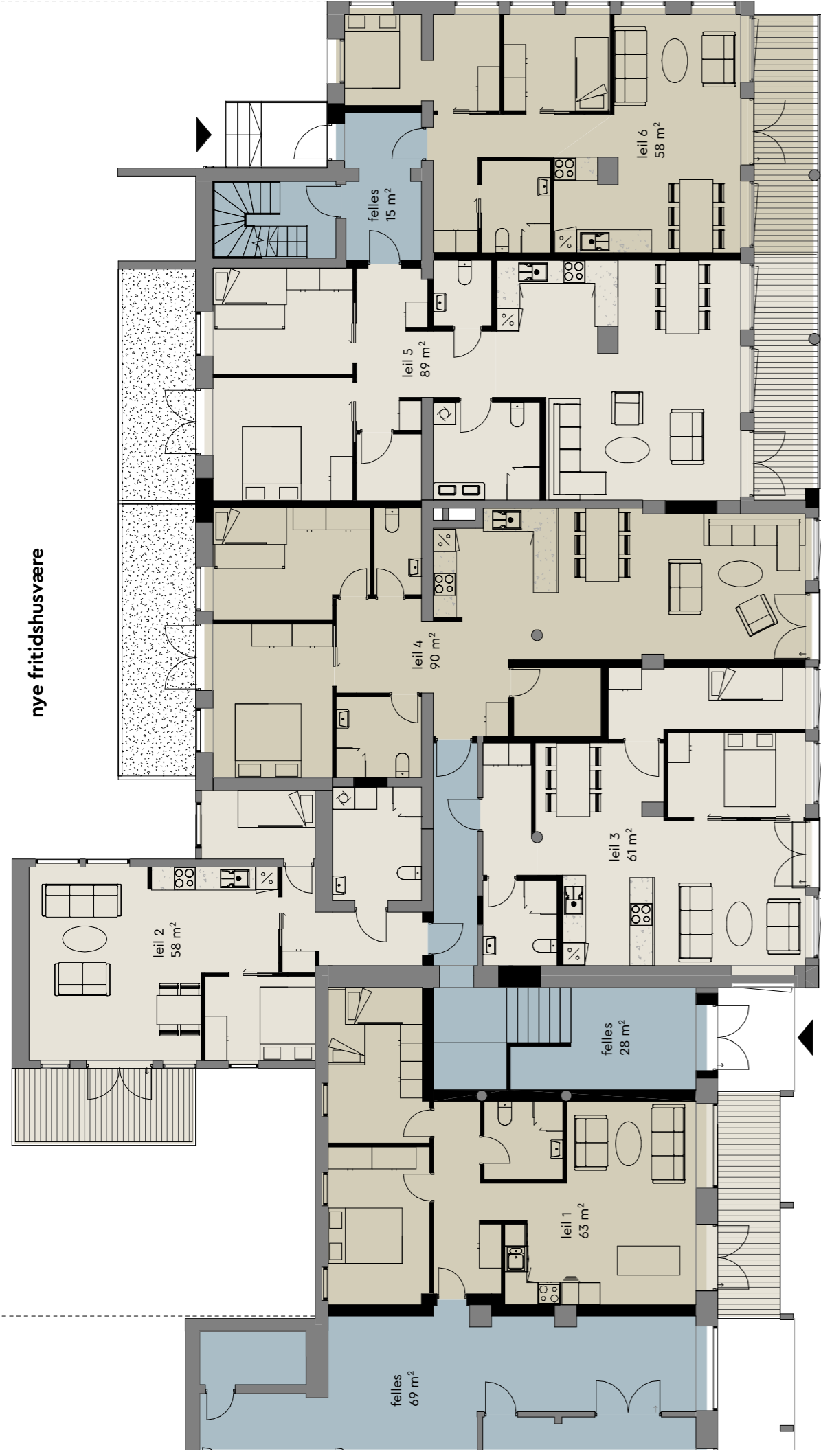
6856 Sogndal

Telefon: 924 56 782

Epost: markus@wmegling.no

Org.nr: 935469899

nye fritidshusvæere



REV	DATE	REVISIONEN GJELDER
2	2020-08-07	Justerer
1	2020-02-20	Seksjonering

LS	MM
TGN	SR
KNT	KNT

TEGNINGSNR  
**21-04**

TEGNINGSNAVN  
**Plan 1. etg**

PROSJEKTNR  
**1822**

PROSJEKT  
**Oppheim Hotel**

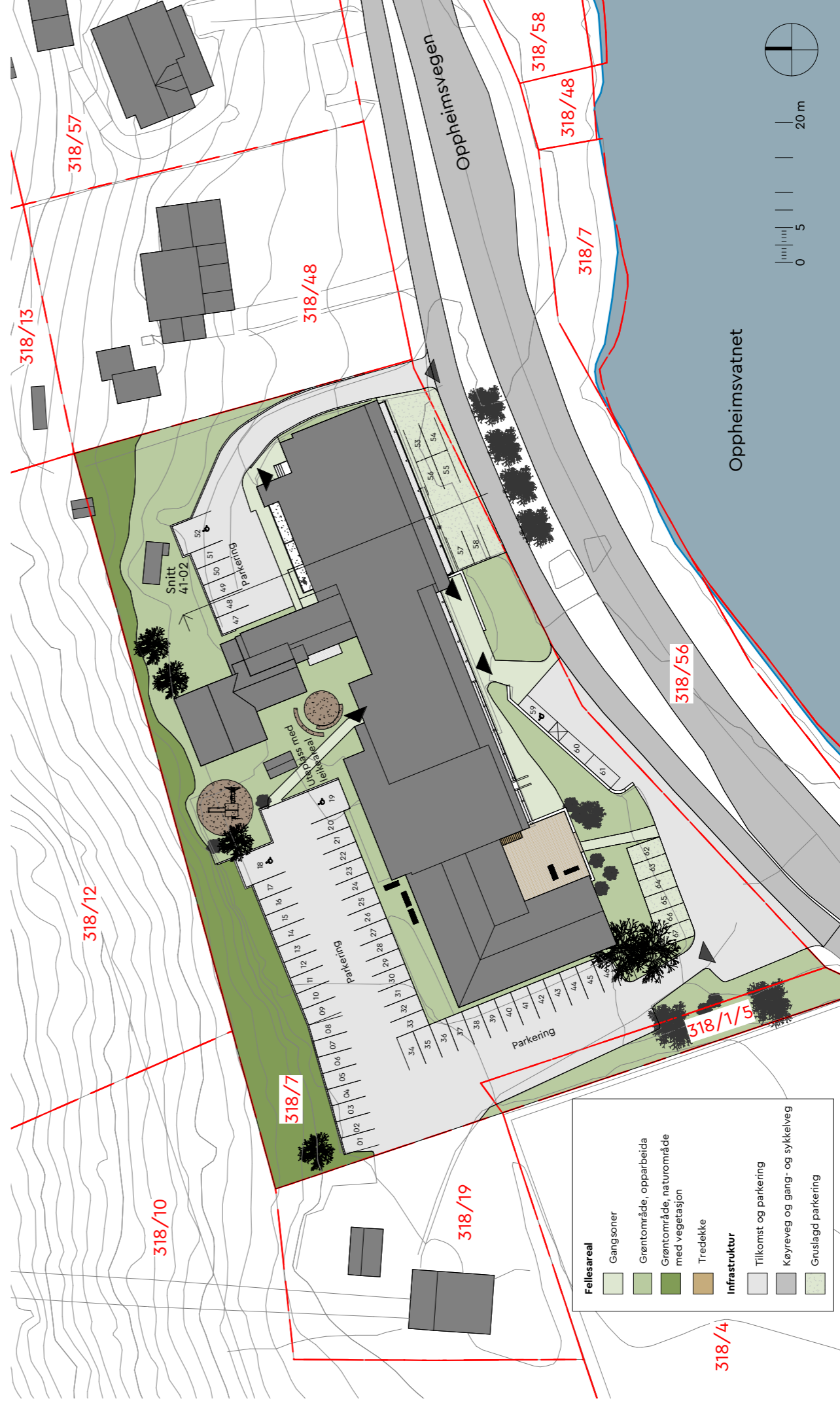
SKALA  
**1:100/A3**

TGN/KNT  
**LS/MM**

DATE  
**2020-02-03**

REV  
**2**

DATE  
**2020-08-07**



TEGNINGSNR  
**11-03**

TEGNINGSNAVN  
**Situasjonsplan**

PROSJEKTNR  
**1822**

PROSJEKT  
**Oppheim Hotel**

SKALA  
**1:500/A3**

TGN/KNT  
**LS/SR**

DATE  
**2021-09-29**

REV  
**2**

DATE  
**2022-01-26**

Skal returneres til

OPPHEIM HOTEL A/S  
V/ANDERS VIKØREN  
BOKS 414  
6891 Vik i SOGN  
Opplysningane i felt 1-4 skal registreres i grunnboka

VOSSE KOMMUNE  
**Krav om oppdeling i eigarseksjonar/reseksjonering**  
stryk det som ikkje høver)  
12 MAR 2009  
Arkivsak 09/154 CBL  
Arkivkode  
Utskriftsnummer 3187

**1. Egedomen**  
Kommunenr | Kommunenaamn  
1235 Voss  
Ønr | Bnr | Fester | Snr  
318 7

**2. Helmelshavar(ar)**  
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) | Namn | Identifiseringsnr 3)  
989940791 | OPPHEIM HOTEL A/S | 111

**3. Krav**  
Ein krav oppdeling av egedomen i eigarseksjonar slik det går fram av fordelingslista nedanfor.

S.-nr	Fore-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	Fore-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	Fore-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	Fore-mål 4)	Brøk (teljar) 5)	Til-leggs-areal 6)	
1	B	191		13	B	24		25	B	22		37	B	24		
2	N	1328		14	B	23		26	B	42		38	B	65		
3	N	392		15	B	73		27	B	41		39	B	38		
4	B	43		16	B	60		28	B	43		40	B	37		
5	B	41		17	B	61		29	B	37		41	B	43		
6	B	42		18	B	66		30	B	21		42	B	42		
7	B	29		19	B	24		31	B	39		43	B	42		
8	B	39		20	B	24		32	B	24		44	B	44		
9	B	36		21	B	35		33	B	24		45	B	64		
10	B	50		22	B	30		34	B	48		46	B	47		
11	B	51		23	B	32		35	B	46		47	B	46		
12	B	24		24	B	48		36	B	25		48	B	59		
Sum teljarar:				4147	= nemnar:				4147							

**4. Utfyllande tekst 7)**  
I feltet skal ein ta inn rettsstiftingar som skal (og kan) tinglystast. Ved reseksjonering skal det dessutan opplysast om kva endringa går ut på, eventuelt korleis fellesareala blir endra.



Doknr: 218400 Tinglyst: 26 03 2009  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Eigenfråsegn**  
Underskrivne sannar at

a)  seksjoneringa gjeld planlagt bygning der det er gjeve byggjeløyve, eller  
 seksjoneringa gjeld eksisterande bygning der oppdelinga berre omfattar brukseiningar som er ferdig utbygde

b)  seksjoneringa omfattar alle brukseiningane i egedomen

c)  inndelinga i brukseiningar gjev ei tenleg avgrensing av kvar einiskild brukseining

d)  føremålet med brukseininga (bustad eller næring) er i samsvar med gjeldande arealplan føremål, eller  
 det ligg føre løyve til annan bruk etter plan- og bygningslova

e)  ingen brukseiningar omfattar delar av egedomen som trengst til bruk for andre brukseiningar i egedomen, eller delar som etter føresegn, vedtak eller løyve som er gjevne i eller i medhald av plan- og bygningslova, skal tena fellesbehov for bygningen/bygningane eller dei som bur der.

f)  areal som skal tena til felles bruk for sameigarane eller til drift av egedomen, er fellesareal. Fellesarealet omfattar ikkje vakmeisterbustad som er utleigd til andre enn vaktmeisteren, og der leigaren har kjøperett

g)  hovuddelen av kvar brukseining er ein klårt avgrensa og samanhengande del av ein bygning på egedomen og har eigen inngang frå fellesareal eller naboegedom

h)  kvar bustadseksjon har kjøken, bad og wc innanfor hovuddelen av brukseininga. Bad og wc er i eit eige eller eigne rom, eller  
 bustadseksjonen er ein fritidsbustad, eller  
 alle bustadene høyrer med i ein samleseksjon bustad

i)  det er fastsett vedtekter (§ 28).

Underskrivne er kjend med at det er straffbart å gje eller nytta urett fråsegn (straffelova § 189 og § 190).

**6. Teikningar mm**  
Alle vedlegg skal vera i A4-format og ha ubrotten sidenummerering. Desse vedlegga skal følgja seksjoneringskravet:

a) Situasjonsplan (§ 7, andre ledd).

b) Planteikningar over kjellaren, alle etasjane og loftet. På teikningane er grensene for brukseiningane. I rannlegg til seksjonsnummer og bruken av kvart einiskilt rom tydeleg avmerkte (§ 7, andre ledd).

c) Liste med namnet og adressa til alle som leiger bustad i egedomen. (Skal ikkje sendast til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikkje sendast til tinglysing.)

e) Samtykkje frå panthavar ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Stad, dato Voss 21-03-09	Helmelshavar (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Anders Vikøren	Ektamake/registrert partnar (Ved reseksjonering krevst dot samtykkje frå ektamake/registrert partnar der samegobrokan blir redusert)
-----------------------------	---	---

<b>8. Samtykke mm frå styret ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykkjer i reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret sannar at sameigarmotet har samtykkja i reseksjonering (§ 30)	
Stad, dato	Underskrift

<b>9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Det er halde synfaring <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved <sup>9)</sup>  <input type="checkbox"/> Løyve er teke inn nedanfor <input checked="" type="checkbox"/> Løyve ligg ved				
Kommunen sannar at det er gjevne løyve til seksjonering/reseksjonering for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	kommune
318	7			
Dato	Stempel og underskrift			
	VOSS KOMMUNE GODKJEND 12 Mars 2009 (Loas-Borges Landfeld)			

**Notar:**

- 1) Kommunen skal gje løyve til seksjonering/reseksjonering og skal deretter senda kravet til tinglysing. Kravet saman med situasjonsplan og planteikning skal sendast til kommunen i tre eksemplar; eitt av eksemplara skal vera på tinglysingspapir.
- 2) Det er organisasjonsnummeret som er tildelt av Einingsregisteret som skal brukast.
- 3) Feltet for ideell part skal berre fyllast ut når det er fleire heimelshavarar.
- 4) B=bustadseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bustad, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdelinga skal det for kvar seksjon fastsetjast ein sameigebrøk med heile tall i teljaren og nemnaren.
- 6) Set B dersom tilleggsarealet gjeld bygning, G dersom tilleggsarealet gjeld grunn, eventuelt BG dersom tilleggsarealet gjeld både bygning og grunn.
- 7) Det er berre tre rettsstiftingar som skal og kan takast inn her. Legalpanterett etter eigarseksjonslova § 25 fyrste leden kan ikkje tinglysast. Her skal ein berre ta med panterett som kjem i tillegg, jf § 25 tredje leden. Panterett som er teken med i oppdelingskravet, gjev ikkje tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eigarseksjonslova § 12 skal styret i visse tilfelle samtykkja til reseksjonering. I dei tilfella der det krevst samtykke frå sameigarmotet, går styret god for at slikt samtykke er innhenta, jf § 30.
- 9) Kommunen skal leggja ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


**VOSS KOMMUNE**  
 Kommunalavdeling for utvikling

 Oppheim Hotel A/S v/ Anders Vikøren  
 Boks 44

6891 VIK I SOGN

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
09/154-6	UTV	CBL	GBNR 318/7		12.03.2009

**SEKSJONERINGSLØYVE - SEKSJONERING PÅ GNR 318 BNR 7  
 OPPHEIM HOTEL A/S**

Saksnr D FPL 67/09

Søknad om seksjonering er motteken her: 12.03.2009.

<b>Stad:</b>	<i>Vossestrand</i>
<b>Gnr/Bnr.:</b>	<i>318/7</i>
<b>Eigar:</b>	<i>Oppheim Hotel A/S v/ Anders Vikøren</i>

**1. Søknaden gjeld**Det er søkt om å få seksjonera gnr/bnr. *318/7* som følgjer:Uteareal:

Uteareal seksjoneres til fellesareal i samsvar med situasjonskart datert 31.01.09.

Kjellarplan:

- Markert med oransje: Seksjon 2.
- Markert med blått: Seksjon 3.
- Markert med blått: Seksjon 4.
- Markert med rosa: Seksjon 5.
- Markert med blått: Seksjon 6.
- Markert med rosa: Seksjon 7.
- Markert med blått: Seksjon 8.
- Markert med rosa: Seksjon 9.

Plan 1 etg:

- Markert med grønt: Seksjon 1.
- Markert med oransje: Seksjon 2.
- Markert med blått: Seksjon 3.
- Markert med rosa: Seksjon 10.
- Markert med grønt: Seksjon 11.
- Markert med blått: Seksjon 12.
- Markert med grønt: Seksjon 13.



Markert med blått: Seksjon 14.  
Markert med grønt: Seksjon 15.  
Markert med rosa: Seksjon 16.

Plan 2 etg:

Markert med oransje: Seksjon 2.  
Markert med blått: Seksjon 3.  
Markert med rosa: Seksjon 17.  
Markert med blått: Seksjon 18.  
Markert med rosa: Seksjon 19.  
Markert med blått: Seksjon 20.  
Markert med rosa: Seksjon 21.  
Markert med blått: Seksjon 22.  
Markert med rosa: Seksjon 23.  
Markert med blått: Seksjon 24.  
Markert med rosa: Seksjon 25.  
Markert med blått: Seksjon 26.  
Markert med rosa: Seksjon 27.  
Markert med blått: Seksjon 28.  
Markert med rosa: Seksjon 29.  
Markert med blått: Seksjon 30.  
Markert med rosa: Seksjon 31.  
Markert med blått: Seksjon 32.  
Markert med rosa: Seksjon 33.  
Markert med blått: Seksjon 34.  
Markert med rosa: Seksjon 35.

Plan 3 etg:

Markert med oransje: Seksjon 2.  
Markert med rosa: Seksjon 36.  
Markert med blått: Seksjon 37.  
Markert med rosa: Seksjon 38.  
Markert med blått: Seksjon 39.  
Markert med rosa: Seksjon 40.  
Markert med blått: Seksjon 41.  
Markert med rosa: Seksjon 42.  
Markert med blått: Seksjon 43.  
Markert med rosa: Seksjon 44.  
Markert med blått: Seksjon 45.  
Markert med rosa: Seksjon 46.  
Markert med blått: Seksjon 47.  
Markert med rosa: Seksjon 48.  
Markert med blått: Seksjon 49.  
Markert med rosa: Seksjon 50.  
Markert med blått: Seksjon 51.  
Markert med rosa: Seksjon 52.  
Markert med blått: Seksjon 53.  
Markert med blått: Seksjon 54.  
Markert med rosa: Seksjon 55.

Plan 4 etg:

Markert med oransje: Seksjon 2.



Markert med blått: Seksjon 45.  
Markert med rosa: Seksjon 46.  
Markert med blått: Seksjon 47.  
Markert med rosa: Seksjon 48.  
Markert med blått: Seksjon 49.  
Markert med rosa: Seksjon 50.  
Markert med blått: Seksjon 51.  
Markert med rosa: Seksjon 52.  
Markert med blått: Seksjon 53.  
Markert med rosa: Seksjon 38.  
Markert med blått: Seksjon 54.  
Markert med rosa: Seksjon 55.

**2. Vurdering av søknad:**

I rundskriv H-3/98 fra kommunal- og regionaldepartementet er det m.a. gjort greie for kva som er vurderingstema for kommunen si behandling. Kort sagt kan dette seiest å vera at kommunen skal kontrollere:

- At dei materielle vilkåra for seksjonering er til stades.
- At føremålet med dei ulike seksjonane er i samsvar med gjeldande arealplan, eller det er gjeve løyve til anna bruk etter plan- og bygningslova.

Utifrå dokumentasjonen som er innlevert, vurderer kommunen saka slik at søknad om løyve til seksjonering kan godkjennast.

**Vedtak**

Ein viser til saksutgreinga.

I medhald av §9 i lov om eigarseksjonering, vert det gjeve løyve til seksjonering på gnr/bnr. 318/7 med desse atterhald og merknader:

1. Saksbehandlingsgebyr skal betalast.

*Vedtaket kan påklagast, jf. lov om eigarseksjonering § 10 og forvaltningslova § 28. Avslag på søknad om seksjonering med heimel i § 8 første lekk kan likevel ikkje påklagast, jf. § 10 i lov om eigarseksjonering. Eventuell klage må framsetjast skriftleg til kommunen innan 3 veker etter at melding om vedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.*

Med helsing

  
Claes-Borger Landfald  
saksbehandlar

Kopi til: Voss Sparebank, postboks 50, 5701 Voss.  
Møtebok for utvalet



vossabanken

Oppheim Hotell AS  
v/Anders Vikøren  
Postboks 44  
6891 VIK I SOGN

2264/09 UTV BYG  
11  
09/154 L33  
v GRSK 318/7  
CTSL

Postboks 50, 5701 VOSS  
Web: www.voss-sparebank.no  
E-post: post@voss-sparebank.no  
Organisasjonsnr : NO 937 897 286  
Telefon: 56 52 03 00  
Telefaks: 56 52 03 10

Dykkar ref :

Vår ref :  
TMA

Stad / dato :  
Voss, 16.1.09

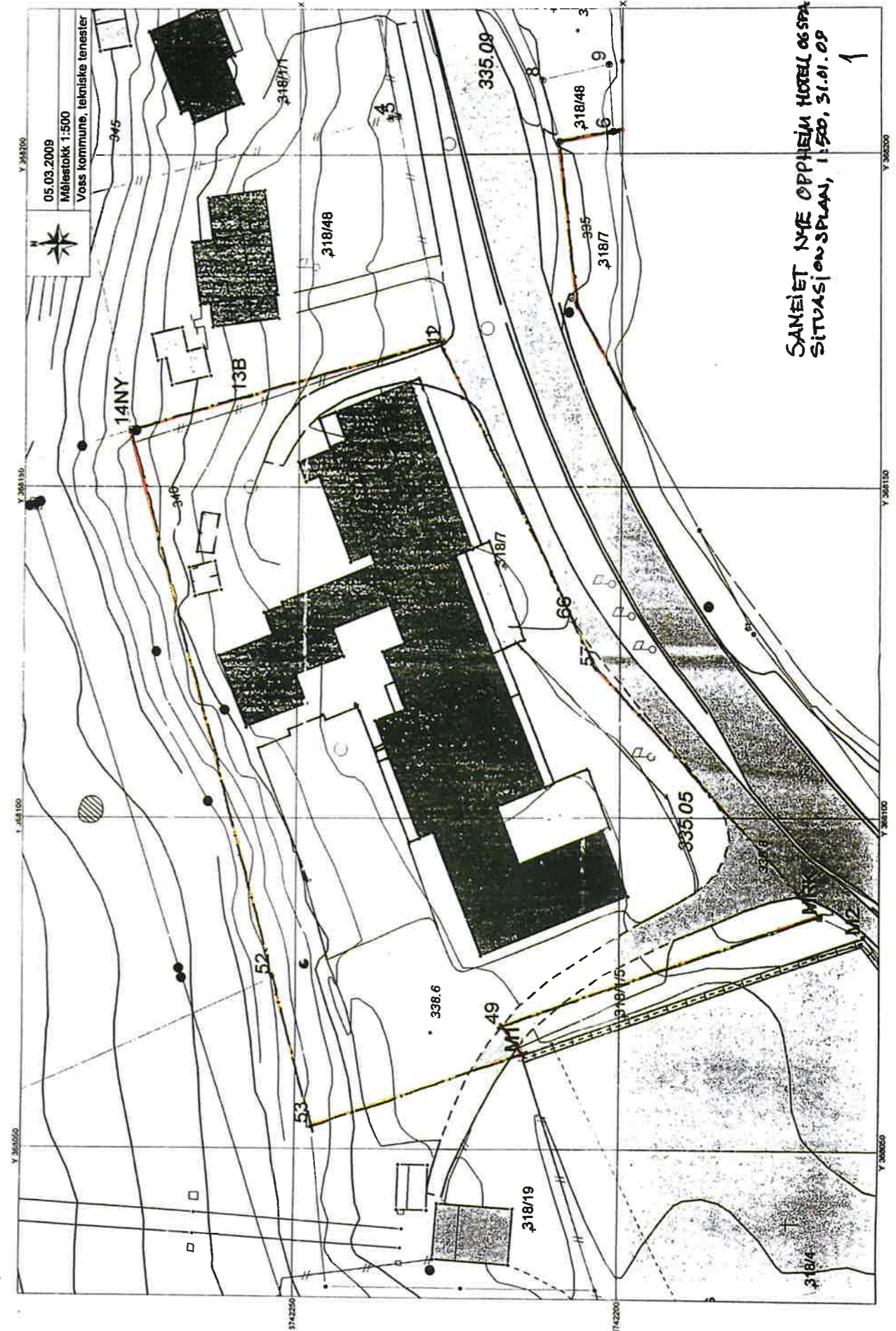
**VEDK. SEKSJONERING AV OPPEIM HOTELL – GNR. 318 BNR. 7 OG 12 I VOSS KOMMUNE**

Banken gjev med dette som panthavar samtykke til at nemnde eigedom kan seksjoneraast.

Pantefråfall i dei seksjonane vil verta gjort etter kvart som banken mottok stadfesting på at oppgjer for desse vil gå til nedbetaling på byggelånet i banken.

Med venleg helsing  
VOSS SPAREBANK

	Telefon	Telefaks	Postadresse	Besøksadresse
Hovudkontor	56 52 03 00	56 52 03 10	Postboks 50, 5701 VOSS	Vangsgata 18, 5700 VOSS
Vossestrand	56 52 03 70	56 52 03 80	5713 VOSSESTRAND	5713 VOSSESTRAND
Utrågata	56 52 03 50	56 52 03 60	Postboks 50, 5701 VOSS	Utrågata 32, 5700 VOSS







232  
 231  
 230  
 229  
 228  
 227  
 226  
 225  
 224  
 223  
 222  
 221  
 220  
 219  
 218  
 217  
 216  
 215  
 214  
 213  
 212  
 211  
 210  
 209  
 208  
 207  
 206  
 205  
 204  
 203  
 202  
 201  
 200  
 199  
 198  
 197  
 196  
 195  
 194  
 193  
 192  
 191  
 190  
 189  
 188  
 187  
 186  
 185  
 184  
 183  
 182  
 181  
 180  
 179  
 178  
 177  
 176  
 175  
 174  
 173  
 172  
 171  
 170  
 169  
 168  
 167  
 166  
 165  
 164  
 163  
 162  
 161  
 160  
 159  
 158  
 157  
 156  
 155  
 154  
 153  
 152  
 151  
 150  
 149  
 148  
 147  
 146  
 145  
 144  
 143  
 142  
 141  
 140  
 139  
 138  
 137  
 136  
 135  
 134  
 133  
 132  
 131  
 130  
 129  
 128  
 127  
 126  
 125  
 124  
 123  
 122  
 121  
 120  
 119  
 118  
 117  
 116  
 115  
 114  
 113  
 112  
 111  
 110  
 109  
 108  
 107  
 106  
 105  
 104  
 103  
 102  
 101  
 100  
 99  
 98  
 97  
 96  
 95  
 94  
 93  
 92  
 91  
 90  
 89  
 88  
 87  
 86  
 85  
 84  
 83  
 82  
 81  
 80  
 79  
 78  
 77  
 76  
 75  
 74  
 73  
 72  
 71  
 70  
 69  
 68  
 67  
 66  
 65  
 64  
 63  
 62  
 61  
 60  
 59  
 58  
 57  
 56  
 55  
 54  
 53  
 52  
 51  
 50  
 49  
 48  
 47  
 46  
 45  
 44  
 43  
 42  
 41  
 40  
 39  
 38  
 37  
 36  
 35  
 34  
 33  
 32  
 31  
 30  
 29  
 28  
 27  
 26  
 25  
 24  
 23  
 22  
 21  
 20  
 19  
 18  
 17  
 16  
 15  
 14  
 13  
 12  
 11  
 10  
 9  
 8  
 7  
 6  
 5  
 4  
 3  
 2  
 1  
 0



Prosjekt	OPPHJEM HOTELL
Oppdragsnr.	09.80VJergAbuhult
Oppdragsnavn	OPPHJEM HOTELL
Oppdragsadresse	ANDERS OG OLAV KRØREN AS
Oppdragsregion	KROSS KOMMUNE
Prosjektleder	A V
Oppdragsleder	A V
Oppdragsstart	2009
Oppdragsslutt	31.12.08
Oppdragsstatus	09.80VJergAbuhult
Oppdragsnummer	A613



1.	FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN.....	4
1.1.	Innleiing .....	4
1.2.	Føremål.....	4
2.	TILHØVE TIL EKSISTERANDE PLANAR.....	5
3.	GENERELLE FØRESEGNAR .....	5
3.1	Plankrav .....	5
3.2	Rekkefølgekrav .....	5
3.3	Utbyggingsavtale og frikjøp .....	5
3.4	Byggegrenser .....	6
4.	KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT .....	7
4.1	Senterstruktur .....	7
4.2	Bukvalitet, folkehelse og levekår .....	7
4.3	Barn og unge.....	8
4.4	Uteoppfallsareal .....	8
4.5	Blå og grønne strukturar.....	8
4.6	Mobilitet og kollektivtransport.....	9
4.7	Parkering.....	9
4.8	Estetikk og landskap .....	9
4.9	Skilt, reklame og installasjonar i senterområda .....	10
4.10	Energi og klima .....	10
4.11	Risiko, sårbarheit og naturfare .....	11
4.12	Universell utforming.....	11
4.13	Kulturminne.....	11
4.14	Støy og forureining .....	12
4.15	Vatn, avlaup, overvasshandtering og renovasjon.....	13
4.16	Overskotsmassar for deponering/mellomlagring.....	13
4.17	Bruksendring og seksjonering.....	14
5.	OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG .....	14
5.1	Bustader .....	14
5.2	Fritidsbustad.....	15
5.3	Sentrumsføremål.....	17
5.4	Bygningar og anlegg.....	18
5.5	Offentleg eller privat tenesteyting .....	19
5.6	Fritids- og turistformål.....	19
5.7	Råstoffutvinning .....	19
5.8	Næring .....	20
5.9	Idrettsanlegg.....	20
5.10	Andre typar bygningar og anlegg.....	21

5.11	Grav- og urnelund.....	21
6.	SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	21
6.1	Veg.....	21
6.2	Jernbane .....	22
6.3	Flyplass .....	22
6.4	Parkering.....	22
7.	GRØNTSTRUKTUR - FRIOMRÅDE.....	22
8.	FORSVARET.....	22
9.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) .....	22
9.1	Felles føresegnar for LNF og LNF – område der spreidd utbygging er tillate .....	22
9.2	Frådeling av tomt til bustadføremål/bustad i LNF.....	23
9.3	Gardstun LNF .....	24
9.4	Stølsbus LNF.....	25
9.5	Spreidd bustadbygging - LNF-spreidd (PBL jf. §11-11 nr. 1 og 2.) .....	25
9.6	Spreidd bygging av fritidsbustader – LNF-spreidd.....	26
9.7	Spreidd næringsutbygging – LNF spreidd .....	27
10.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE .....	27
10.1	Felles føresegnar .....	27
10.2	Spesielt for Hardangerfjorden .....	28
10.3	Verna vassdrag - differensiert forvaltning.....	28
10.4	Ankringsområde .....	29
10.5	Fiske .....	29
10.6	Akvakultur.....	29
10.7	Fårleier.....	29
10.8	Småbåthamn.....	29
11.	OMSYNSSONER .....	30
11.1	Sikringssone (PBL jf. §11-8 a).....	30
11.2	Støysone (PBL jf. §11-8 a) OM210 og OM220 .....	30
11.3	Faresone (PBL jf. 11-8a).....	30
11.4	Sone med særskilde omsyn(§ 11-8 c).....	32
11.5	Bandleggingssone (PBL jf. §11-8 d).....	34
11.6	Vidareføring av reguleringsplan (PBL §11-8 f) .....	35
12.	Føresegnområde .....	35
	Vedlegg .....	35

## 1. FØREMÅL OG VERKNADER AV PLANEN

### 1.1. Innleiing

1. Kommuneplanen sin arealdel har føresegner og retningslinjer for arealbruken i kommunen. Føresegnene er heimla i lov, medan retningslinjene er heimla i statlege, regionale eller lokale føringar/retningslinjer, eller lokale planar/vedtak.
2. Plankartet utgjer saman med føresegnene dei juridisk bindande dokumenta og er bindande for søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 20.
3. Plankart og føresegner skal leggast til grunn for utarbeiding av reguleringsplanar. Det er rom for å vurdere avvikande løysingar innanfor ramma av kommuneplanen sine mål og intensjonar, jf. kap. 1.2 under.
4. Retningslinjer og planomtale utfyllar og utdjupar føresegnene og politiske føringar i Voss herad, særleg for vidare arbeid med regulering (PBL kap. 12) og for vurdering av søknader om dispensasjon (PBL kap. 19). Planen sine retningslinjer er markert i grå felt.
5. Dokument som utfyllar innhald i plankart og føresegner er
  - Temakart for differensiert forvaltning av verna vassdrag
  - Estetiske retningslinjer, jf. kap. 4.8
  - Føresegner for skilt og reklame<sup>1</sup>
  - Retningslinjer for avkøyrslar til kommunal veg<sup>2</sup>
  - VA-norm Voss herad<sup>3</sup> <https://www.va-norm.no/pdf/0/all/135/>
  - Kulturminneplan for kulturminne i Voss, 2004-2007 (under revisjon)
  - Formingsretteleiar for Vossevangen
  - Byggeskikksretteleiar for Granvin herad
  - Landskapsanalyse for Granvin herad
  - For aktuell del av Oksenhalvøya skal Kystsoneplanen for Ullensvang herad<sup>4</sup>, vedteken 13.10.08, takast med i vurderingane ved ny arealbruk

### 1.2. Føremål

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å nå dei overordna måla i kommuneplanen sin samfunnsdel. Sentralt står prinsipp om berekraft og **FN sine berekraftsmål**. Kommuneplanen sin arealdel skal byggja vidare på dei tre dimensjonane som krevst i ei berekraftig utvikling: Klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Visjonen til Voss herad er å vera eit sterkt regionsenter med levande bygder. Ny utvikling skal ha fokus på

«attraktive Voss – bygd for sterke opplevingar»  
«innovative Voss – med røter og vengjer»  
«inkluderande Voss – bygd for alle».

<sup>1</sup> [https://voss.herad.no/\\_f/p1/i4aa1a858-5cee-408a-bcc3-127022ffd9a4/foereseegner\\_for\\_skilt\\_og\\_reklame.pdf](https://voss.herad.no/_f/p1/i4aa1a858-5cee-408a-bcc3-127022ffd9a4/foereseegner_for_skilt_og_reklame.pdf)

<sup>2</sup> [https://voss.herad.no/\\_f/p1/ib3286d18-312c-4087-a5c2-ae0e14dcecac/retningslinjer\\_for\\_avkjoersler\\_til\\_kommunal\\_veg.pdf](https://voss.herad.no/_f/p1/ib3286d18-312c-4087-a5c2-ae0e14dcecac/retningslinjer_for_avkjoersler_til_kommunal_veg.pdf)

<sup>3</sup> <https://www.va-norm.no/pdf/0/all/135/>

<sup>4</sup> <https://www.ullensvang.herad.no/index.php/nn/kystsoneplan>

## 2. TILHØVE TIL EKSISTERANDE PLANAR

Reguleringsplanar som er vist i plankartet med omsynssone H910 skal gjelda uendra, jf. kap. 11.6 i føresegnene.

For tidlegare vedtekne reguleringsplanar merka med føresegnsområde #, skal kommuneplanen gjelda framføre reguleringsplanen ved motstrid, jf. kap. 12 i føresegnene.

## 3. GENERELLE FØRESEGNER

### 3.1 Plankrav

1. Det skal utarbeidast reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette, jf. PBL §11-9, nr.1. Kommunen bestemmer plankrav etter ei nærare vurdering av konsekvensar for
  - omgjevnader
  - viktige interesser knytt til barn/unge, folkehelse, kulturminne, naturmangfald, samfunnstryggleik m.m.
  - infrastruktur som offentlege tenester, veg, vatn, avlaup m.m.
  - kommunen sine mål og føringar om berekraftig utvikling, sterkt regionsenter og levande grender
  - behov for ny eller utvida bruk av avkøyrslar frå riksveg eller fylkesveg
2. Plankrav slår alltid inn for utbygging utover 2 bustader<sup>5</sup> eller fritidseiningar.

### 3.2 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav, jf. PBL §11-9, nr.4

1. I byggeområde kan tiltak som gjeld ny utbygging, bruksendring eller vesentleg utviding ikkje setjast i gang før naudsynte løysingar for tekniske anlegg som veg, parkering, vatn og avløp er godkjent, jf. PBL § 11-9, nr.3.
2. Risiko- og sårbarheit skal utgreiast nærare i samband med reguleringsplanarbeid. Dersom risiko- og sårbarheit ikkje er tilstrekkeleg vurdert i reguleringsplan, skal tilhøve knytt til skred, flaum m.m. utgreiast av fagkyndige i samband med byggesøknad.
3. Kvalitet og berekraft, jf. kapittel 4 skal dokumenterast.
4. Eventuell utbyggingsavtale med kommunen skal avklarast i samband med reguleringsplan eller byggesak.

### 3.3 Utbyggingsavtale og frikjøp

#### Utbyggingsavtale

1. Kommunen kan stille krav om utbyggingsavtale, jf. PBL §11-9, nr.2.
2. Utbyggingsavtale skal sikre opparbeiding, etablering og drift av naudsynt teknisk og grøn infrastruktur. Dette kan vera
  - tiltak på offentlig veg og VA-anlegg
  - offentlig friområde/park eller uteoppfallsareal

<sup>5</sup> Ein bustad kan innehalde underordna utleigedel

- miljøtiltak som støyskjerming eller krav om energieffektivitet
  - parkeringsanlegg
  - krav om bustadpolitiske tiltak, utforming og fordeling av bustadtypar og kommunal forkjøpsrett
3. Der kommunen sjølv har stått for planlegging, kan kommunen krevje ei godtgjersle for planlegging og dekking av faktiske utgifter.
  4. Avtale kan sette krav til utbyggingstakt, trinnvis utbygging og krav til utbygging i rekkjefølgje i tråd med føresegner.

#### Retningslinjer for bruk av utbyggingsavtalar

1. Utbyggingsavtale kan krevjast inngått med utbyggjar eller grunneigar før gjennomføring av godkjende reguleringsplanar og tiltak.
2. For byggeområde som inngår i kommuneplanen sin arealdel må det påreknast at utbyggingsavtale er ein føresetnad for utbygging. Dette vil gjelde alle byggeområde for bustader, næringsverksemd, sentrumsområde, fritidsbustader og større friområde, samt andre område med større utbyggingsprosjekt.
3. Utbyggingsavtalar kan nyttast i heile kommunen.

#### Frikjøp

Kommunen kan inngå avtale om frikjøp for parkering jf. kap. 4.7 og for grøn infrastruktur jf. kap. 4.4.

### 3.4 Byggegrenser

#### Byggegrenser (PBL jf. §11-9, nr.5 og 6.)

1. **Kulturminne:** Alle tiltak nærare enn 100 m frå automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for kulturminnemynde til vurdering før eventuell utbygging.
2. **Flaum:** Det skal ikkje byggjast innanfor 20 m-beltet til bekkar<sup>6</sup> og innanfor 50 m- beltet til elvar<sup>7</sup> og vatn før eventuell flaumfare er avklara. For tiltak langs vatn og vassdrag skal eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein 200-års flaum + 40 % klimapåslag leggjast til grunn, jf. kap. 4.11 og 11.3 i føresegnene og kapittel 7 i byggeteknisk forskrift, 2017.
3. **Veg:** Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter og mot fylkesveg/riksveg 50 meter frå midtline veg, dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan.
4. **Bane:** For bane utgjer byggegrense 30 meter rekna frå næraste spor si midtline, dersom ikkje anna er avklart i reguleringsplan, jf. kap. 6.2.
5. **VA-anlegg:** For offentleg VA-anlegg er det krav om minimum 4 meter avstand til bygning/konstruksjon.
6. **Skoggrense:** Det skal ikkje gjevast løyve til bygging av fritidsbustader over skoggrensa<sup>8</sup>.

<sup>6</sup>Bekk: Vassføring som kan tørka ut deler av året. Mindre enn 20 km<sup>2</sup> nedslagsfelt.

<sup>7</sup>Elv: Sikker vassføring heile året. Større enn 20 km<sup>2</sup> nedslagsfelt.

<sup>8</sup>Skoggrense: Det området der avstanden mellom enkelt-tre ikkje overstig 30 m, og trea har ei høgd på minst 3 m.

7. **Strandsone:** Det skal ikkje byggjast innanfor 50 m frå strandlina for sjø, vatn og vassdrag målt ved middels vasstand, dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan. Unntak frå dette er bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Tiltaka skal likevel meldast/ søkjast om til kommunen. For Hardangerfjorden gjeld punkt 10.2.

## 4. KRAV TIL KVALITET OG BEREKRAFT

### 4.1 Senterstruktur

1. «Regional plan for attraktive senter i Hordaland»<sup>9</sup> er lagt til grunn for senterstruktur og senterutvikling, sjå pkt. 5.3 og 5.4 om nær-, lokal- og regionsenter.
2. Der gang/sykkelsamband ikkje er tilfredsstillande skal det setjast rekkefølgjekrav til dette før utbygging jf. kap. 3.2.

#### Retningslinjer for senterstruktur

1. Ny utbygging skal støtte opp om senterstruktur og samordna bustad, areal – og transportplanlegging. Det skal leggjast til rette for;
  - Tenester og tilbod tilpassa dei ulike områda
  - Gang-/sykkelsamband og kvalitetar for mjuke trafikantar
  - Barn og unge
  - Møteplassar og aktivitetstilbod
2. Lokalisering av bustader bør ikkje liggja meir enn 20 minuttar gange unna viktige målpunkt som skule og aktivitetsområde.
3. Områdereguleringsplan for Vossevangen definerer sentrumskjerna for regionsenteret. Det er i tillegg fastsett ei ytre sentrumsgrense, jf. kap. 2.4 i planomtalen, der det kan opnast opp for fortetting som støttar opp om Vossevangen som regionsenter.

### 4.2 Bukvalitet, folkehelse og levekår

#### Retningslinjer for bukvalitet, folkehelse og levekår

1. Prinsipp om god folkehelse skal leggjast til grunn for handsaming av plan- og byggesaker. Det skal tilretteleggjast for folkehelse i eit breitt perspektiv (økonomiske, fysiske, psykiske og miljømessige tilhøve som påverkar helsetilstanden).
2. Nye bustadområde skal ha varierte bustadstorleik, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetjingar. Bustadområda skal utformast med tanke på sosial berekraft, og tilretteleggja for integrering og gode sosiale relasjonar.
3. Både ved ny utbygging og ved fortetting av eksisterande bustadområde, skal det takast omsyn til den overordna grønstrukturen. Turveggar, hovudstiar, trakk og andre gang- og sykkelforbindelsar mellom leik- og rekreasjonsareal, grønne lungar og samanhengande grøntdrag skal utviklast.

<sup>9</sup> [https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland\\_web.pdf](https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/plan-og-planarbeid/regionale-planar/regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland_web.pdf)

### 4.3 Barn og unge

1. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggesaker skal konsekvensar og tilhøve for barn og unge vurderast særskilt. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal leggjast til grunn.
2. Ved omdisponering av areal som er i bruk, eigna til eller avsett til leik, skal det sikrast erstatningsareal i rimeleg nærleik. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitetar som arealet som vert omdisponert.
3. Ved regulering av nye bustadområde skal behov for barnehage og skule vurderast særskild.
4. Det skal setjast rekkefølgekrav til etablering av trafikksikre snarveggar, gang- og sykkelveggar mellom bustad, skule fritidstilbod og andre viktige målpunkt, jf. kap. 3.2.

### 4.4 Uteopphaldsareal

1. Ved etablering av nye bustadområde eller husvære skal det vera tilstrekkeleg uteopphaldsareal til leik og opphald for alle aldersgrupper. Dersom ikkje anna er fastsett i reguleringsplan, er krav til minste felles uteopphaldsareal (MFUA) følgjande:
  - Innanfor sentrumsområde og ved kompakt utbygging: 25 m<sup>2</sup> per eining
  - Ved etablering av einebustader i felt: 50 m<sup>2</sup> per eining
  - I tillegg til felles uteopphaldsareal er det krav om minimum 8 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal
2. Ved kompakt utbygging skal felles uteopphaldsareal ha følgjande kvalitetar og funksjonar:
  - Dei skal vere skjerma mot støy og forureining, jf. grenseverdiar i pkt. 4.14, og trafikkfare. Areal skal ha gunstig plassering og gode solforhold.
  - Areal skal opparbeidast med høg kvalitet, og ha tenleg form, storleik og plassering, og fungere for ulike aldersgrupper.
  - Areal utan brukskvalitet skal ikkje reknast med. Areal som er brattare enn 1:3 skal berre reknast med dersom det har spesielle bruksverdiar.
  - Minimum 30% av uteopphaldsarealet skal opparbeidast som leikeareal, med kvalitet som i punkta over.
3. På Vossevangen, der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygnadsstruktur eller andre viktige interesser er vanskeleg å innfri krav til uteopphaldsareal på eigen grunn, kan kommunen godkjenne at kravet vert oppfylt gjennom anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande eksisterande eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass. Kravet vert då løyst gjennom frikjøp jf. kap. 3.3. Satsen for frikjøp vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

### 4.5 Blå og grønne strukturar

1. Blågrønne kvalitetar(vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde og ved handsaming av plan- og byggesaker.
2. Blågrøn struktur omfattar mellom anna vassveggar, overvatn, vegetasjon og område med opphaldskvalitetar.
3. Blågrønne strukturar skal forvaltast som ressursar med fleire som funksjonar. Det skal spesielt leggjast vekt på funksjonen i forhold til klimaendringar, for rekreasjon og folkehelse.

4. Fysiske inngrep skal i minst mogleg grad endra eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar.
5. Ved revegetering i fri- og naturområde og LNF-område skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.

### 4.6 Mobilitet og kollektivtransport

1. Det skal tilretteleggjast for gange, sykkel og kollektivtransport ved nye større utbyggingsprosjekt. Slik tilrettelegging skal dokumenterast.
2. Ved regulering av større tiltak kan det setjast krav om utarbeiding av mobilitetsplan.
3. Ved etablering av tiltak som førar til behov for varelevering, boshenting eller tømning av septik skal trygge og tilfredsstillande løysingar dokumenterast i samband med plan- eller byggesaka.
4. Tilgjenge for naudetatar skal vurderast ved ny utbygging.

### 4.7 Parkering

1. Kommunen kan fastleggja ei øvre og ei nedre grense for parkeringsdekning i føresegner til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av PBL § 11-9, nr 5. Det skal gjerast ei konkret vurdering ut i frå lokalisering, tilgang på offentlege parkeringsplassar, moglegheiter for sambruk m.m.
2. Følgjande krav til parkeringsdekning skal leggjast til grunn der det ikkje føreligg reguleringsplan:

	Bil	Sykkel
• Einebustad*	1,5 per eining	2 per eining
• Leilegheit*	1 per eining	2 per eining
• Fritidsbustad	1,5 per eining	
• Hotell/overnatting/servering	0,5 per rom/eining	1 per rom/ eining
• Forretning/kontor/tenesteyting	1 per 100 m <sup>2</sup>	2 per 100 m <sup>2</sup>

\* Storleik på husvære, saman med punkt 1, over skal leggjast til grunn for vurdering av eventuelle endringar.

3. Kommunen kan fastleggja at overflateparkering ikkje skal tillatast.
4. Det kan opnast for redusert parkeringsdekning for bil for mange små einingar i fellesskap (til dømes hybelhus og omsorgsbustader).
5. Ved nybygg eller bruksendring må samla parkeringskrav for heile bygget/tiltaket løysast.
6. Minst 2 % av parkeringsplassar skal vera tilgjengelege for rørslehemma.
7. Ved ny utbygging skal det leggast til rette for lading av elbil, og sykkelparkering under tak.
8. I sentrumsområdet er det mogleg å frikjøpe seg frå krav til parkering på eigen grunn. Det skal då betalast inn eit beløp pr. manglande plass til kommunen sitt frikjøpsfond for bygging av parkeringsanlegg i medhald av PBL § 28-7, jf. kap. 3.3. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

### 4.8 Estetikk og landskap

1. Ved ny utbygging skal det takast omsyn til eksisterande bygningsmiljø og estetikk, jf. PBL § 11-9, nr. 7. Kommunen sine estetiske retningslinjer skal leggjast til grunn. I tillegg skal landskapsanalyse

og byggeskikkrettleiar utarbeidd for Granvin, og formingsrettleiar for Vossevangen nyttast for dei aktuelle områda, jf. kap. 1.1.

1. Alle inngrep skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng og vegetasjon. Tilpassing av bygg/tiltak til terreng skal så langt som råd veljast framfor utfylling og planering. Vegetasjon skal i størst mogleg takast vare på.

#### Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

##### 1. Tiltak og omgjevnader

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

##### 2. Landskapselement

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

##### 3. Langs samferdsleårer

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

##### 4. Ved hyttebygging

I hyttefelt skal estetiske krav til arkitektur, fargeval og terrengtilpassing av bygningar og vegar innarbeidast i reguleringsføresegner. Estetiske krav må ha sterke føringar for miljø- og landskapsvern.

##### 5. Ved kulturminne

Ved bygge- eller anleggstiltak nær kulturminne skal det leggjast særleg vekt på vurdering av heilskap. Ved kulturhistoriske bygningsmiljø skal det nye tiltaket ha utforming som er tilpassa den kulturhistoriske heilskapen. Innanfor tradisjonelle tunskipnader eller stølsgrender skal det utvisast særleg aktsemd.

##### 6. Driftsbygningar i landbruket

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

#### 4.9 Skilt, reklame og installasjonar i senterområda

1. Skilt, reklameinnretningar og andre installasjonar skal ha ei god estetisk utforming og ikkje føra til urimelege ulemper for omgjevnadane, jf. PBL § 11-9, nr. 5 og eigne føresegner for skilt og reklame, kap. 1.1 og fotnote 1.
2. All plassering av skilt, reklame og innretningar som t.d. ladestasjonar, sykkelparkering m.m. skal handsamast som byggesak, med mindre anna er definert i eigne føresegner jf. punkt over.
3. Det skal ikkje førast opp reklame i bustadområde, grønstruktur eller LNF-område.

#### 4.10 Energi og klima

1. Energiløysingar skal vera basert på fornybar energi. All ny utbygging skal planleggjast og utformast med sikte på lågast mogleg energibruk.

2. Energiløysingar og klimatiltak skal gjerast greie for i alle plan- og byggesaker.

3. Ved ny utbygging skal tiltak for å redusera energibehov og klimagassutslepp vurderast særskild.

#### 4.11 Risiko, sårbarheit og naturfare

1. Det skal utarbeidast risiko- og sårbarheitsanalyse i samband med reguleringsplanar, jf. PBL 4-3. Analysa skal vise risikoforhold knytt til arealbruk og eventuelle endringar som følge av ny arealbruk. Ved avdekking av risiko skal planforslaget endrast, alternative løysingar vurderast, eller avbøtande tiltak skildrast.
2. Ved søknad om tiltak skal det gjerast ei risikovurdering, jf. PBL 28-1 og TEK17 kap. 7, basert på til ei kvar tid nyaste tilgjengeleg kunnskap, jf. rekkefølgekrav kap. 3.2.

#### Retningsline for risiko- og sårbarheitsanalyse

Viktige tema for risiko- og sårbarheit er m.a.

- Skred, flaum og overvasshandtering
- Havnivåstigning og stormflo
- Konsekvensar av klimaendringar
- Forureining og støy
- Trafikktryggleik
- Aktuelle tema i heilskapleg ROS-analyse for Voss herad

#### 4.12 Universell utforming

1. Kommunen kan i reguleringsplan setje utfyllande krav til universell utforming og tilgjengeleg bueining, jf. PBL §12-7.
2. Ved detaljreguleringsplanar eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke. Universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av bygningar og utomhusareal, og basere seg på prinsipp om inkludering og likeverd.
3. Omsynet til universell utforming må vurderast opp mot omsynet til kulturminneinteresser, naturverdiar og friluftsområde. Som følge av dette kan t.d. snarveier/stiar m.m. avvike frå krav om universell utforming.

#### 4.13 Kulturminne

1. Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast og melding sendast kulturminnemyndigheitene jf. § 8 i Lov om kulturminne.
2. Konsekvensar for kulturverdi og kulturminneinteresser, også i sjø/innsjø, skal vurderast særskild i alle plan- og byggesaker. Bygningar, anlegg eller miljø med kulturhistorisk verdi skal i størst mogleg grad takast omsyn til. Tiltak som har konsekvensar for kulturminneinteresser i sjø/vassdrag skal sendast til kulturminnemyndigheitene til uttale.
3. Ved søknad om riving av tiltak med særleg kulturhistorisk verdi, skal søknad til uttale hos kulturminnemyndigheitene før det vert gjort vedtak i saka.
4. Kulturminneverdiar, kulturhistoriske miljø og kulturlandskap skal vidareutviklast for å skapa identitet og særpreg.

#### Retningslinjer for kulturminne

1. Dersom verneverdiar knytt til kulturminne vert vurdert som truga bør kommunen vurdere mellombels bygge- og deleforbod. Kommunedelplan for kulturminne i Voss og kulturminneregisteret "Askeladden" skal vera ein del av beslutningsgrunnlaget i slike saker.
2. Søknad om rivingsløyve skal ikkje handsamast utan at det ligg føre fagleg dokumentasjon på at kulturminneverdien er vurdert.
3. Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar skal det stillast krav om antikvarisk dokumentasjon.
4. Ved søknad om istandsetjing av verneverdige bygg eller anlegg skal det stillast krav om antikvarisk registrering.
5. Ved istandsetjing av verneverdige bygg skal byggearbeidet utførast i samsvar med god antikvarisk tradisjon.
6. Tiltakshavar skal bera kostnadene med utgreiing av verneverdi og antikvarisk dokumentasjon/registrering.

#### 4.14 Støy og forureining

##### Støy

1. Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegging T-1442/2016, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for vurdering i alle plan- og byggesaker. Grenseverdiar for støy jf. tabell 3 i T-1442 skal gjelda<sup>10</sup>. For innandørs støy gjeld krav i byggt teknisk forskrift.
2. Oppføring av busetnad i gul støysone i senterområda, jf. pkt. 5.3 og 5.4 er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt:
  - Alle bueiningar skal ha minst ein fasade, 50 % av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side, der støygrenser jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt.
  - Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdiar for støy jf. punkt 1, er tilfredsstilt.
3. Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassen, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
4. Stille område skal ivaretakast. Støyutgreiingar skal vurdere konsekvensar for stille område og påverknad på viktige rekreasjonsområde. Ved negativ påverknad skal alternative løysingar og avbøtande tiltak utgreiast.
5. I alle plan- og byggesaker skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon og/eller støyfagleg utgreiing som syner at krav til støy er ivare tatt. Både innandørs og utandørs støynivå og aktuelle avbøtande tiltak skal omtalast.

#### Retningslinjer for handsaming av støy

1. Støy som påverkar helse og trivsel skal førebyggjast og avgrensast, og avvegast mot behov for tenleg utbyggingsmønster og samfunnsnyttige funksjonar.
2. Eventuelle avvik frå støyretningslinene må utgreiast, drøftast og grunnjlevast, og bør kompensert med ekstra kvalitetar på andre område. Avstand til areal utan støy skal belyst. Avvik skal også grunnjlevast ut i frå samfunnsmessige konsekvensar og Voss herad sine mål og visjonar for utvikling.

##### Luftkvalitet

1. Grenseverdiar for luftkvalitet i T-1520, tabell 1<sup>11</sup>, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggjast til grunn for vurderingar i plan- og byggesaker.
2. Det skal liggje føre naudsynt dokumentasjon på at krav til luftkvalitet er oppfylt.

##### Tiltak i grunnen

1. Før det kan settast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det liggje føre dokumentasjon på at grunnen ikkje er forureina.
2. Ved tiltak der grunnen er forureina, må det leggjast fram tiltaksplan for handtering av ureine masser i tråd med forureiningsforskrifta kap. 2.

#### 4.15 Vatn, avlaup, overvasshandtering og renovasjon

1. Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som del av alle reguleringsplanar, jf. PBL § 11-9, nr 3. Rammeplanen skal visa prinsipløysingar for området, samheng med overordna hovudsystem og skal dimensjonera og vise vassforsyning, avlaupsføring overvasshandtering, flaumvegar og opplegg for brannsløkking. VA-rammeplan skal vera førande for seinare detaljprosjektering.
2. I høve til vatn og avløp vert det stilt krav i samsvar med: "Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp - Administrative bestemmelser", "Standard abonnementsvilkår for vatn og avløp - Tekniske bestemmelser", " Forskrift om vass- og avløpsgebyr for Voss herad", "og VA Normer for kommunalteknisk anlegg for Voss Kommune"<sup>12</sup> jf. kap. 1.1, og jf. PBL §11-9, nr. 3.
3. Overvassnorm for Voss kommune skal leggjast til grunn for løysingar for overvasshandtering.<sup>13</sup> Overvasshandtering skal primært løysast opent og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom eller planområde. Ved utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal ein søkje løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon.
4. Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Det er viktig å leggja opp til minst mogleg tette flater. Flaumveger skal sikrast. Sjå også kap. 4.5 om blågrøne strukturar.
5. Renovasjonsløysingar skal utgreiast i alle relevante plan- og byggesaker, og avklarast med Indre Hordaland Miljøverk. Det kan setjast krav om fellesløysingar og tilrettelegging i bygg.

#### 4.16 Overskotsmassar for deponering/mellomlagring

1. Overskotsmassar for alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager.

<sup>11</sup> <https://www.regjeringen.no/contentassets/3b1e1d20ee364e61ab2949814a9212ca/t-1520.pdf>

<sup>12</sup> <https://voss.herad.no/tenester/vatn-avlop-renovasjon-og-veg/vatn-og-avlop/nytilknyting-og-omlegging-av-vatn-og-avlop/>

<sup>13</sup> <https://www.va-norm.no/wp-content/uploads/2015/12/B1-Retningslinjer-overvasshandtering-utg.2.pdf>

<sup>10</sup> [https://www.regjeringen.no/contentassets/25867b21b2ad4780be3d959b626f8e12/t-1442\\_2016.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/25867b21b2ad4780be3d959b626f8e12/t-1442_2016.pdf)

- Reguleringsplan skal vise areal for deponi/mellomlager. Det skal stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som skal deponerast. Ved tiltak nær vassdrag skal det leggjast vekt på å unngå avrenning.
- Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast.
- Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark skal takast vare på og nyttast vidare til jordbruksføremål.
- Dersom tiltak krev tilkøyring av massar skal reine og naturlege masser nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesak.

#### 4.17 Bruksendring og seksjonering

Seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsformål) til fritidsbustader / bustader krev reguleringsplan.

##### Retningslinjer for bruksendring og seksjonering

Ved bruksendring frå næringsformål til andre føremål skal ein unngå at viktige areal for ålmenta vert privatisert (t.d. areal mot vassdrag, friområde og offentlege plassar). Det bør ikkje seksjonerast til fritidsbustader og bustader i same bygg/område.

## 5. OMRÅDE FOR BYGG OG ANLEGG

### 5.1 Bustader

- Det er krav om godkjend reguleringsplan for bygging av bustader. Unntak kan vere byggetiltak for inntil to bustader, jf. kap. 3.1.
- Ved bustadbygging kan det verte sett krav om utbyggingsavtale og rekkefølgekav, jf. kap. 3.3.
- Uteopphaldsareal skal ha eigna form, storleik og plassering, jf. kap. 4.4. Areal skal opparbeidast med god og varig kvalitet og skal vere ferdigstilt samtidig med bustadene.
- Generelle føresegnar om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggjast til grunn for plan- og byggesaker.
- Bustadtomt utanfor sentrumsområda skal ikkje overstiga 2 da. Innanfor sentrumsgrenser og ytre sentrumsgrense for Vossevangen skal bustadtomter ikkje overstiga 1 da.
- Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA/BYA<sup>14</sup>. Gesimshøgde for garasjen kan maksimalt vera 3 m, og mønehøgde 5 meter. Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 40% BYA.
- Ny bustad skal ikkje overstiga 300 m<sup>2</sup>BRA. Maks utnyttingsgrad for tomta skal ikkje overstiga 40 % BYA.

<sup>14</sup> BRA: Bruksareal - BYA: Bebygd areal

- For spreitt bustadareal tett på landbruksareal vert det vist til føringar for LNF jf. kap. 9.1 og 9.2.1.
- Det er opna for nye bustadareal jf. tabell under, under føresetnad av at det er mogleg å få tilfredsstillande løysingar for ny utbygging:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tal einingar	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg om ny arealbruk
B2 Draugsvollbakkane, Vinje	261/1	Inntil 3 bustader	Ja	Snuplass og vegløyving
B8 Ænsmoen	60/2,4	1 bustad	Nei	Avstand til vassdrag. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
B9 Haugo -Storehagen	192/1	1 bustad	Nei	Rekkefølgekav / utbyggingsavtale – tiltak for mjuke trafikantar
B12 Bavallsvegen	54/14	4 bueiningar	Ja	Avkøyring frå FV må avklarast, avstand til vassdrag
B17 Møn	159/16,19	1 bustad	Nei	Støy
B18 Flatekvålsvegen	60/5	1 bustad	Nei	Vassdrag, støy. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
B19 Sivlevegen / Groavegen	45/58, 104, 152, 163, 164	Fortetting i bustadområde. Kvalitetskrav er førande for utnyttingsgrad	Ja	Kringliggjande bustader, samankoplingar, snarvegar, bukvalitet, landskapsomsyn
B26 Hangursvegen	45/14, 78, 79	Fortetting i bustadområde. Kvalitetskrav er førande for utnyttingsgrad	Ja	Kringliggjande bustader, samankoplingar, snarvegar, bukvalitet, landskapsomsyn
B43 Bidne-Framneslie	257/1	1 bustad	Nei	Kople til eksisterande felt
B46 Øvsthus - Granvin	601/1	Inntil 6 bustader	Ja	Utvide felt mot aust

##### Retningslinjer for bustadbygging

- Kommunedelplan for kulturminne i Voss herad skal leggjast til grunn ved eventuell ny utbygging og fortetting i eksisterande bustadområde.

### 5.2 Fritidsbustad

- Det er krav om godkjend reguleringsplan for bygging av fritidsbustader. Unntak kan vere byggetiltak for inntil to einingar, jf. kap. 3.1.
- Tomt til fritidsbustad skal ikkje overstiga 1da.
- Det kan byggjast inntil 110 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) på eigedomen – inkludert alle bygningar. Innanfor arealgrensa på 110 m<sup>2</sup> kan det førast opp inntil 2 frittliggjande uthus/anneks/garasje. Dette gjeld berre for tiltak mindre enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse. Alle tiltak er søknadspliktige.

- Mønehøgd kan vera maks 5 meter målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Innlagt vatn og avlaup (VA) må avklarast gjennom reguleringsplan eller søknad, der forslag til løysing dokumenterast. Det kan det verta stilt krav om VA-plan for heile området, jf. §11-9 nr.3.
- Det skal vera minst 50 mål funksjonelt bakgrunnsareal<sup>15</sup> per fritidsbustad (inkludert tidlegare tomter/fritidsbustader på eigedom).
- Generelle føresegnar om kvalitet og berekraft i kap. 4 skal leggjast til grunn for plan- og byggesaker.
- Dersom området "Vatnaset Sør" (som kom inn i kommuneplanen i 2007) skal kunne byggjast ut, vert det stilt rekkefylgjekrav om at ny utbygging må samordnast gjennom ein felles plan for heile Vatnasetområdet.
- På visse vilkår er det opna for ny utbygging av fritidsbustader jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tal einingar	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
F2 Flodvika - Hamlagrø	240/69, 70, 71	3 eksisterande	Nei	Eksisterande hyttetomter endra frå LNF til fritidsbustad. Tryggleik i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast ved nye tiltak.
F9 Kvitno-Bordalen	213/1, 2	5 nye	Ja	Fortetting innanfor eksisterande hytteområde v/etablering av ZipLine
F15 Litlastøl, Granvin	604/2	Ca. 6 nye einingar	Ja	Samla regulering
F20 Espeland, Granvin	99/3	6 nye einingar	Ja	Skredfare må utgreiast

#### Retningsliner for fritidsbustader

- Ved bruksendring av hotell o.l. kan krav om bakgrunnsareal fråvikast dersom det i vesentleg grad vert vidareført vanlege hotell-funksjonar (som overnatting, servering m.m.). Ved bruksendring av andre bygg / institusjonar skal krav om bakgrunnsareal vurderast i kvart tilfelle.
- Vegar: Det bør ikkje opnast for etablering av tilkomstveg i ettertid. Ved bygging i område med lite inngrep bør ein primært leggja til rette for felles parkering og minst mogleg ny vegbygging. Ved vegbygging skal det leggjast stor vekt på landskapstilpassing og ein skal unngå å leggje veg nær vassdrag. Vegtilkomst og parkering (både sommar og vinterparkering) må inngå som del av reguleringsplan. Vegar fram til parkeringsplassar må planleggjast slik at dei kan brøytast på vinteren. Det bør som hovudregel ikkje gjevast løyvet til midlertidig veg for bygging av fritidsbustadane. Parkeringsplassar bør leggast til område med lite innsyn.

### 5.3 Sentrumsføremål

- Areal innanfor områderegeringsplanen for Vossevangen og for lokal- og nærsentra er avsett til sentrumsføremål. Føringar for dei ulike sentrumsområda er omtalt under kvart område.
- Det skal føreliggja godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne stad, jf. pkt. 3.1.
- Innanfor sentrumsområda skal det leggjast vekt på høg arealutnytting og tette strukturar, varierte funksjonar, gode kvalitetar, opne fasadar på gateplan og felles offentlege møteplassar. Trygge og effektive løysingar for mjuke trafikantar skal prioriterast.
- Etablering av handel og funksjonar i lokal- og nærsentra skal godkjennast av kommunen. Dersom nytt eller samla bruksareal for handel overstig 3000 m<sup>2</sup> skal det innhentast løyve frå Vestland fylkeskommune, jf. regional plan for attraktive senter.
- Ved bustadbygging i sentrumsområda skal det leggjast vekt på variert bustadsamansetjing for ulike aldersgrupper, gode uteområde og fellesareal. Krav til kvalitet i kap. 4 skal leggjast til grunn for planlegging.

#### Vossevangen

Areal for sentrumsføremål er omfatta av områderegeringsplan for Vossevangen, planid 2018001. Arealføremål og føresegnar i områderegeringsplanen gjeld for dette området.

#### Retningsline for ytre sentrumsavgrønsing

Det er avsett ei ytre sentrumsavgrønsing for Vossevangen, jf. kap. 2.4 i planomtalen. Dette er eit område som kan utviklast og fortettast for å styrke sentrumskjerna.

#### Palmafossen og Skulestadmoen – lokalsentra

- Palmafossen og Skulestadmoen er lokalsentra tett på Vossevangen. I desse områda opnar sentrumsføremålet for tenesteyting, bustad, kontor, handel og daglegvarehandel.
- På grunn av nærleik til Vossevangen skal type handel (jf. punkt 3 og 4 under), tenesteyting og kontor regulerast strengt. Det skal gjerast ei konkret vurdering av lokalisering i forhold til Vossevangen i kvar sak. Det skal ikkje opnast for handel som kjem i konkurranse med Vossevangen. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av handelsverksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m<sup>2</sup>, jf. *regional plan for attraktive senter*. På Palmafossen vert det ikkje opna for nye handelsverksemder med bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>.
- Når det gjeld handel, kan det etter ei konkret vurdering opnast for plasskrevjande varer (utvalsvarer/unntaksvarer) som opplista under:

#### Utvalsvarer/unntaksvarer

- Butikkhandel med eit utval som i hovudsak består av jernvarer, fargevarer og andre byggjevarer<sup>16</sup>.
- Detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner og motorsyklar<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> NACE 47.521 Norsk standard for næringsgruppering (SN2007) byggjar på EU's tilsvarende standard (NACE Rev.2 Nomenclature générale des Activités économiques dans les Communautés Européenes) Kjelde: SSB

<sup>17</sup> NACE 45.32 og NACE 45.402

<sup>15</sup> Bakgrunnsareal: Eigande utmarksareal som gjev grunnlag for å kunne frådele hyttetomter. Funksjonelt bakgrunnsareal: Eigande utmarksareal som ligg slik til at det kan nyttast utan bruk av bil.

- Butikkhandel med innreiingsartiklar/garderobe- og kjøkkeninnreiing og anna fast interiør<sup>18</sup>.

4. Det er ikkje tillate å etablere handel med unntaksvarer som bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesentra og større planteskular, eller kjøpesenter.<sup>19</sup>

#### Granvin - lokalsenter

1. Innanfor sentrumsføremålet er det opna for tenesteyting og bustad, daglegvarehandel, kontor, hotell/overnatting og servering, samt tilhøyrande grøntareal.
2. Etter ei konkret vurdering kan det opnast for detaljhandel og sal av varer innanfor kategoriane utvalsvarer og utvalsvarer/unntaksvarer. Etablering skal vere tilpassa lokalt handelsomland. Det er ikkje tillate å etablere handel knytt til kategorien unntaksvarer og kjøpesenter.

#### Bolstad, Evanger og Myrkdalen – nærsentra

1. Innanfor avgrensing av sentrumsføremål er det opna for føremål tenesteyting, bustad, kontor og daglegvarehandel.
2. Etter ei konkret vurdering kan det opnast for detaljhandel tilpassa lokalt handelsomland. Samla handelsareal skal ikkje overstiga 3000 m<sup>2</sup>.
3. Dei sentrale delane av Evanger sentrum utgjer eit verneverdig bygningsmiljø, og i den vidare utviklinga av området skal kulturminneinteressene takast vare på.

#### 5.4 Bygningar og anlegg

1. Innanfor avgrensing av bygningar og anlegg er det opna for tenesteyting, bustad og kontor. Etablering av nye funksjonar skal godkjennast av kommunen.
2. Det skal føreliggja godkjent reguleringsplan før utbygging kan finne stad, jf. pkt. 3.1.
3. Når det gjeld handel, kan det etter ei konkret vurdering opnast for plasskrevjande varer innanfor føremålet som ligg i randsona til lokalsentra. Dette omfattar unntaksvarer som bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesentra og større planteskular. Det er krav om handelsanalyse ved etablering av verksemd med nytt eller samla bruksareal på meir enn 3.000 m<sup>2</sup>, jf. *regional plan for attraktive senter*.
4. For ny bustadbygging i eller tilknytt senterområda skal føringar i kap. 4.1 og 5.3 leggjast til grunn.

#### Vinje og Bjørgum – nærsentra

1. Innanfor avgrensing av bygningar og anlegg er det opna for tenesteyting, bustad, kontor og daglegvarehandel. Etablering av nye funksjonar skal godkjennast av kommunen.
2. Etter søknad kan det på Vinje opnast for anna type handel enn daglegvare. Handel skal vera tilpassa lokalt handelsomland. Samla handelsareal skal ikkje overstiga 3000 m<sup>2</sup>.
3. For Bjørgum er det berre tillate med etablering av daglegvarehandel tilpassa lokalt handelsomland.

<sup>18</sup> NACE 47.599

<sup>19</sup> Kjøpesenter er definert som detaljhandel i bygningsmessige einingar og bygningskompleks som blir etablert, drive eller verkar som ei eining, samt utsal som krev kunde- og medlemskort for å få tilgang. Kjelde: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

#### 5.5 Offentleg eller privat tenesteyting

1. Gjeld areal der det er opna for ulike formar for tenesteyting som t.d. helseføretak, skule, barnehage, kyrkje m.m.
2. Det er opna for ny utbygging innanfor føremålet jf. tabell under:

Feltamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
OP1, Vinje	263/71	Ny brannstasjon	Nei	Kantsone vassdrag, trafikale forhold. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.

#### 5.6 Fritids- og turistformål

1. Gjeld areal avsett til camping og ulike formar for overnattings- og reiselivstilbod.
2. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det kan opnast for nye tiltak, jf. PBL § 1-6 innanfor desse områda.
3. Det skal vera minst 20 daa bakgrunnsareal pr. oppstillingsplass for campingvogner (gjeld for nye plassar og utviding av eksisterande plassar). Der det vert tilrettelagt for utleigehytter og større felles aktivitetar / opplevingar kan kravet om bakgrunnsareal vurderast.
4. Ved detaljplanlegging skal det takast særskild omsyn til strandsoneverdiar, friluftslivsinteresser, leike- og aktivitetstilbod, trafikale tilhøve og parkering. Det skal vidare leggjast vekt på god utforming og heilskap i bygg/anlegg. Generelle krav til kvalitet og berekraft jf. kap. 4 skal leggjast til grunn for planlegging.
5. Gjeldande branntekniske krav for avstand og utforming skal oppfyllest.
6. På visse vilkår, er det opna for ny utbygging innanfor føremålet jf. tabell under:

Feltamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
FT1, Bømoen	92/5	Camping, reiseliv, overnatting	Ja	Kulturminneinteresser, friluftsliv/stinett og vassdrag

#### 5.7 Råstoffutvinning

1. Utgjer område for råstoffutvinning. Det er krav om godkjent reguleringsplan før det kan opnast for nye tiltak og drift.
2. Ved tilrettelegging av areal skal det takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivsinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø.
3. Regulering av areal til råstoffutvinning skal omfatta plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.
4. For område på Bømoen skal det leggjast avgjerande vekt på omsynet til grunnvassressursen, og det skal dokumenterast at denne ikkje vert negativt påverka.
5. På visse vilkår er det opna for nytt føremål for råstoffutvinning jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
RU1, Bømoen	92/5	Uttak av grusressursar	Ja	Drikkevatn, kulturminne, friluftsliv/sti- og løypenett, støy, landskap

## 5.8 Næring

- Omfattar ulike formar for næringsareal.
- Før etablering av nye større tiltak innanfor desse områda, skal det liggja føre godkjent reguleringsplan. Tilhøve til nærmiljø og trafikale løysingar skal vurderast særskild.
- På visse vilkår er det opna for nye næringsområde jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
N1 Flisram, Vossestrand	267/1, 3	Garasje, lager, oppstillingsplass for køyretøy	Nei	Krav om buffer/skjerming mot veg, bustad og landbruksareal. Maks utnyttingsgrad er 20 % BYA. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
N2 Breiset	288/1, 2, 3	Undervisningslokale, varmestove, matrom og toalettfasilitetar for bruk til snøscooteropplæring.	Nei	Landskapstilpassing. Maks BYA/BRA er 100 m <sup>2</sup> og maks byggehøgde er 5 meter. Krav om situasjonsplan og terrengsnitt. Ved utnyttingsgrad utover dette, og anna tiltak enn omtalt, er det krav om detaljreguleringsplan. Tryggleik for flaum i tråd med teknisk forskrift, må dokumenterast i byggesaka.
N6 Gjernes	196/2	Lager, biovirke, flis, næring	Ja	Rekkefølgekrav om etablering av ny tilkomst. Må ta omsyn til friluftsområde og nærleik til bustadområde, skule og barnehage.
N13 Zip line Bordalen	213/1 m. fl.	Zip -line	Ja	Landskap, vassdrag og naturverdiar.
N20 Kvåle	36/32	Energistasjon (bensinstasjon) for bilar	Ja	Krav om utarbeiding av mogleighetsstudie for heile rasteplassområdet. Viktige omsyn er kulturminne og trafikale løysingar.
N21 Bømoen	92/5	Næringsføremål som lager og industri, kontor og luftsportsrelaterte verksemder	Ja	Trafikale tilhøve og støy, flyplassaktivitet, friluftsliv, sti- og løypenett, drikkevatn, kulturminne, landskap.

## 5.9 Idrettsanlegg

- Omfattar område for idrettsanlegg.
- Innanfor større areal avsett til idrettsføremål, som t.d. eksisterande skianlegg, kan tradisjonell landbruksdrift vidareførast så lengde det ikkje kjem i konflikt med bruk av området til idrett.
- Før etablering av nye større tiltak innanfor desse områda, skal det liggja føre godkjent reguleringsplan. Tilhøve til nærmiljø, natur, landskap og trafikale løysingar skal vurderast særskild.
- Det er opna for nye område for idrett jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
IA1 Idrettshall, Bjørgum	111/11	Idrettshall/kombihall	Ja	God samankopling med kringliggjande område.

IA2 Bømoen, Luftsportsområde	92/5	Idrett/luftsport	Ja	Friluftsliv, ålmenta sine interesser, støy, kulturminne.
------------------------------	------	------------------	----	--

## 5.10 Andre typar bygningar og anlegg

- Omfattar mellom anna energiproduksjonsanlegg, vass- og avløpsanlegg, småbåtanlegg og naust.
- Det er opna for eitt nytt område for jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
AB1 VA-anlegg Oppheim	320/2	Gjeld eksisterande Oppheim vassverk	Nei	Skal ivaretakast som i dag for å sikre vassforsyninga i området.

### Anna byggeområde - naust – NA

- Naust er bygningar for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje omdisponerast eller brukast som fritidshus eller bustad.
- Tillate BRA/BYA skal ikkje overstiga 40 m<sup>2</sup>. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 45 grader. Vindauge skal ikkje overstiga 3 % av BRA. Altan eller utkraging er ikkje tillate.
- For område i Granvinsfjorden skal arkitektur og utforming vere i samsvar med lokal byggeskikkrettleiar, jf. PBL § 11-10 nr. 2.
- For Oksenhøya skal *Kystsonenplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.
- Naust og tilhøyrande anlegg og aktivitetar skal ikkje hindre fri ferdsel i strandsona, jf. PBL § 11-11 nr. 5. Det skal vera høve for ålmenta å ferdast framfor naust og mellom naust/naustgrupper. Det er ikkje tillate å føra opp gjerde/levegge eller andre stengsle.
- Fortetting med naust er tillate, men ved bygging av fleir enn 3 naust er det krav om reguleringsplan.

### Anna byggeområde - småbåtanlegg

Utgjer byggeområde for småbåtanlegg i sjø og på land. Føringer i kap. 10.8 gjeld.

## 5.11 Grav- og urnelund

Utgjer område som er avsett til grav- og urnelund. Tiltak etter PBL § 1-6 er søknadspiktige.

## 6. SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1 Veg

- I samsvar med Veglova §§ 29 og 30 og Statens vegvesen sin rammeplan for riks- og fylkesvegar i Region vest<sup>20</sup>, er det byggegrenser langs offentleg veg, jf. kap. 3.4.
- Byggverk, installasjonar, utgraving eller oppfylling kan ikkje plasserast utan etter særskilt løyve frå vegmynde, dersom anna ikkje følgjer av gjeldande reguleringsplan for området.
- Nye tiltak skal utformast i tråd med Statens vegvesen sine vegnormalar(N100)<sup>21</sup>.

<sup>20</sup> <https://www.hordaland.no/globalassets/for-hfk/veg-og-transport/rammeplan-avkoysler.pdf>

<sup>21</sup> [https://www.vegvesen.no/\\_attachment/61414](https://www.vegvesen.no/_attachment/61414)

## 6.2 Jernbane

I samsvar med Jernbanelova § 10 er det forbode utan etter avtale med baneigar å oppføra bygning, installasjon m.m. nærare enn 30 meter rekna frå næraste spor si midtline, dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan, jf. kap. 3.4.

## 6.3 Flyplass

Landingsstripa på Bømoen er berre til privat bruk og all trafikk skal skje i tråd med konsesjonsvilkåra og etter avtale med konsesjonshavar.

## 6.4 Parkering

Omfattar parkeringsareal. Det er opna for nye område jf. tabell under:

Feltnamn	Gnr./bnr.	Tiltak	Plankrav	Særskilde omsyn, jf. vedlegg
P1 Granvin kyrke	602/5, 8	Etablerer 40 nye parkeringsplassar	Ja	Trafikale tilhøve, campingplass, landskap m.m.
P2 Reime	142/21	Utvide eksisterande parkeringsplass med 5-6 bilar	Nei	Tilhøve til omgjevnadene.

## 7. GRØNTSTRUKTUR - FRIOMRÅDE

### Føresegner for grøntstruktur (PBL §11-7 nr. 3 og § 11-10 nr.3)

1. Gjeld viktige friområde i sentrumsområde, langs vatn, vassdrag og strandsone som skal vera tilgjengelege for ålmenta.
2. Nye tiltak skal fremja naturmangfald og/eller ålmenn bruk.
3. Skjøtsel og enkel, naturvenleg tilrettelegging for oppleving, leik, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillate.
4. Eksisterande vegar innanfor føremåla kan driftast i samsvar med vegens funksjon.

## 8. FORSVARET

1. Omfattar område avsett til bruk for Forsvaret. Det er ikkje tillate med tiltak som er i strid med føremålet.
2. I Mjølfjell- Brandset er det avsett eit større område til skyte- og øvingsfelt. Forsvaret kan stenge området for ålmenta under øvingar. Området er regulert i områdereguleringsplan Mjølfjell – Brandset, planid 2012017.

## 9. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

### 9.1 Felles føresegner for LNF og LNF – område der spreidd utbygging er tillate

1. I område for landbruks-, natur- og friluftsområde er tiltak i samband med stadbunden næring tillate, jf. PBL § 11-7 nr 5.

2. Det skal ikkje frådelast til tiltak som bygger ned dyrka jord, dyrkbar jord og andre høgproduktive landbruksareal. Dette gjeld både tomt og areal for tilkomst. Saker skal handsamast etter jordlova.
3. Ved plassering av nye tiltak skal det særleg takast omsyn til natur- og vassdragsverdiar, klima og miljø, og kulturminneinteresser, jf. PBL §§ 11-9 nr. 6 og nr. 7.
4. Ei sone på minst 50 meter langs sjø, vatn og vassdrag skal skjermast for privatiserande tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, jf. PBL § 11-9 nr 6, jf. også kap. 3.4 om byggegrenser. For Hardangerfjorden gjeld punkt 10.2.
5. Utbygging skal ikkje vera i konflikt med ålmenne natur- og friluftinteresser, eller hindra fri ferdsle. Eksisterande stiar og vegar i området som vert nytta av ålmenta skal sikrast.
6. Det skal takast omsyn til sårbare og verdifulle landskapsområde, slik at landskapskvalitetane ikkje vert forringa.
7. Utbygging skal ikkje finne stad før tekniske anlegg og trafiksikring/tilkomst er tilfredsstillande etablert. Frådeling og bygging skal ikkje føre til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkauke gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark.
8. Nye bygningar/driftsbygningar skal ha form, volum og materialbruk som passar med eksisterande bygningar i området. For utforming og plassering av nye bygningar/driftsbygningar skal det takast omsyn til landskapet og lokal byggeskikk.
9. Total BRA for nye bustadhus skal ikkje overstiga 300 m<sup>2</sup>. Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m<sup>2</sup> BYA/BRA. Mønehøgde for nye frittstående bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.

### Felles retningslinjer - LNF

1. Tiltak etter PBL § 20 set krav om at tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter krev godkjenning frå Vestland fylkeskommune, kulturseksjonen.
2. Tiltak må ikkje plasserast slik at dei er til hinder for allmenn ferdsel, grøntstruktur og nærturterreng, jf. PBL § 11-9 nr 6.

### Søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterande bustadhus i LNF:

1. Tiltak som ikkje er i strid med nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone, landskap, klima og kulturminne kan vurderast etter søknad.
2. Det vert lagt følgjande rammer til grunn for søknad om nye tiltak:
  - Mindre tilbygg til eksisterande bustad, garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m<sup>2</sup> BYA/BRA.
  - Mønehøgde for nye frittstående bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter.
  - Nye tiltak skal ikkje vera lenger enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse.
  - For bustadtomter gjeld maks BYA på 40 % og samla areal for bustad skal ikkje overstiga 300 m<sup>2</sup> BRA.

### 9.2 Frådeling av tomt til bustadføremål/bustad i LNF

#### Retningslinjer for søknad om dispensasjon i LNF

- All frådelling av tomter og hus på landbrukseigedomar krev løyve etter både PBL og jordlova. Slike saker er dispensasjonssaker og skal til Fylkesmannen til uttale.
- Det skal ikkje frådelast tomter som ligg tett på innmarksareal (nærare enn 20 meter).
- Det skal ikkje frådelast bustader i gardstun, med mindre dette er tillete i statlege retningslinjer.
- Det skal ikkje frådelast nye bustader nærare driftsbygning i tradisjonell drift enn 100 meter, og tilkomsten skal ikkje gå gjennom gardstun.
- Før søknad kan sendast inn skal det gjennomførast ei førehandskonferanse med kommunen. Landbruksfagleg vurdering skal vera eit sentralt tema på førehandskonferansen.
- Det er ein føresetnad at nasjonale interesser knytt til jordvern, vassdrag, strandsone og kulturminne vert ivaretatt.
- Der vilkår om gode bukvalitetar og nærmiljø er til stades, og nytt husvære kan etablerast utan negative konsekvensar for landbruket, kan det opnast for vedlikehaldsvekst ute i grendene. Voss herad sitt mål om levande grender skal vektleggjast.
- Ved søknad om dispensasjon for frådelling av tomt for oppføring av bustadhus skal følgjande dokumenterast og vurderast:
  - Plassering og utforming av bygg. Viktige tema er omsyn til landskap/kulturlandskap, landbruksinteresser, klima, bukvalitet og nærmiljø. Lokalisering i samanheng med eksisterande busetnad er ein føresetnad.
  - Infrastruktur og tilknytning til veg, vatn, avlaup, renovasjon, el m.m. og konsekvensar av dette. Tilgang på kollektivtransport og trygge trafikale tilhøve for mjuke trafikantar skal vektleggjast.
  - Omfang og utnyttingsgrad. Ei tomt skal ikkje overstiga 2 daa. Total BRA på bustadhus skal ikkje overstiga 300 m<sup>2</sup>. Det kan i tillegg førast opp ei garasje på inntil 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA og mindre uthus på maks 25 m<sup>2</sup> BYA/BRA. Mønehøgde for nye frittstående bygg kan vera maks 5 meter, gesimshøgde maks 3 meter. Maks BYA skal ikkje overstiga 40 %.

### 9.3 Gardstun LNF

#### Retningslinjer gardstun LNF

- Det kan vera inntil to bustadhus på ein landbrukseigedom. Alle bustader knytt til landbrukseigedom skal lokaliserast som ein del av tunskipnaden. Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre. Bustaden må utformast med omsyn til estetikk og bygningsmiljøet på garden.
- Det kan unntaksvis byggjast inntil 3 bustadhus på landbrukseigedom dersom det kan dokumenterast at tre generasjonar samstundes har trong for bustad. Denne opninga er berre for landbrukseigedomar som er underlagt lovfesta buplikt (større bruk). Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre.

- Landbruksfagleg vurdering skal liggja føre ved bruksendring, jf. «Garden som ressurs».<sup>22</sup>

### 9.4 Stølshus LNF

- Stølsbygningar er driftsbygningar i landbruket som vert eller har vore nytta til tradisjonell stølsdrift. Stølshus skal ikkje frådelast til fritidsføremål.
- I stølsområde skal det berre førast opp enkle bygningar inkludert bislag, i hovudsak i same storleik som dei opphavlege stølshusa, primært på opphavleg grunnmur.
- Nye stølshus skal plasserast i samanheng med og med møneretning som samsvarer med eksisterande byggestruktur. Det skal leggjast vekt på tradisjonell material-, fargebruk og byggeskikk.
- Ombygging og eventuell påbygging skal gå føre seg innanfor ein målstock som er i samsvar med opphavlege bygningar på stølen. Det skal leggjast vekt på tradisjonell material-, fargebruk og byggeskikk.
- Terrasse/altan/veranda med og utan overbygg er ikkje tillate.

### 9.5 Spreidd bustadbygging - LNF-spreidd (PBL jf. §11-11 nr. 1 og 2.)

Følgjande felt er tidlegare avsett som LNF-område for spreidd bustadbygging:

Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2007	Tal tomter	Tal utbygde tomter*
Ukvitno	3	0
Bjørkehagen	3	2
Brekkehus	3	0
Skiple	2	0
Græe	3	0

\* Oppdatert 07.03.16

Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2011	Tal tomter	Tal utbygde tomter*	Felt lagt inn i kommuneplanen for Voss i 2011	Tal tomter	Tal utbygde tomter*
SB1 Bolstad	4	0	SB10 Himle-Litlere	4	0
SB2 Evanger	4	0	SB11 Istad	4	0
SB3 Fadnesbotn	2	0	SB12 Møn-Bjørgamarka	4	3
SB4 Mestad	2	0	SB13 Klyve	3	0
SB5 Fasteland	2	0	SB14 Vinjadalen	4	2
SB6 Nestås	3	0	SB16 Sundve	3	0
SB7 Rekve	4	0	SB17 Vinje	4	0
SB8 Gjelle	3	0	SB18 Haugsvik	4	1
SB9 Tyrlingen	4	0			

\* Oppdatert 07.03.16

<sup>22</sup> [https://www.regjeringen.no/contentassets/fe55b11f67d84bc08672c87788a2df69/h-2401\\_garden-som-ressurs.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/fe55b11f67d84bc08672c87788a2df69/h-2401_garden-som-ressurs.pdf)

Felt lagt inn i kommuneplanen for Granvin i 2015	Tal nye tomter*	Tal utbygde tomter**	Felt lagt inn i kommuneplanen for Granvin i 2015	Tal nye tomter*	Tal utbygde tomter**
SB1 Vindal	3	1	SB6 Folkedal nedre	0	0
SB2 Folkedal (bustad og naust)	4 bustader 4 naust	0	SB7 Folkedal sjøtomt	2	0
SB3 Jørdre	2	0	SB8 Øvsthus	3	0
SB4 Brekke	5	0	SB9 Kjerland	5	1
SB5 Nesheim	5	0	SB10 Kongstun	3	0

\*Tal er vidareført frå KPA 2009. \*\*Status på utbygde tomter per 2019.

1. Utbygging kan skje innanfor SB- føremålet som einskildtomter. Tomtestorleik skal vera maks 2 daa.
2. Det skal ikkje byggjast nærare driftsbygning i tradisjonell drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m og det skal ikkje byggjast/ fradelast i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
3. For bygging av naust innanfor felt SB2 Folkedal gjeld føringane i kap. 5.10

#### Retningslinjer for LNF-område med spreidd bustadbygging

1. Før utbygging i områda under skal kulturminneverdiane avklarast med fylkeskommunen.
  - I område SB5 Fasteland er det Sefrak- registreringar
  - I område SB7 Rekve er det automatisk freda kulturminne
  - I område SB10 Himle- Litlere er det automatisk freda kulturminne
  - I område SB16 Sundve er det Sefrak- registreringar
  - I område SB17 Vinje og SB18 Haugsvik er det automatisk freda kulturminne
2. Det skal leggjast vekt på å redusere energibruk og klimautslepp. Dette inneber at ny busetnad skal plasserast i tilknytning til eksisterande busetnad, veg og anna infrastruktur.
3. Bygningane skal ha god estetisk utforming ( jf. estetiske retningslinjer kap. 4.8 ) og tilpassast lokalt bygningsmiljø.

#### 9.6 Spreidd bygging av fritidsbustader – LNF-spreidd

1. Utbygging kan skje innanfor føremålet SF i plankartet som einskildtomter. Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.
2. Det vert ikkje opna opp for hyttebygging i eller nært innpå stølsområde.
3. Det skal vera minst 50 mål funksjonelt bakgrunnsareal pr. tomt (inkludert alle tomter på eigeidomen). Ei tomt utgjer ein fritidsbustad.
4. Ved spreidd bygging av fritidsbustader kan det byggjast inntil 110 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) på eigeidomen – inkludert alle bygningar. Innanfor arealgrensa på 110 m<sup>2</sup> kan det førast opp inntil 2 frittliggjande uthus/anneks/garasje. Dette gjeld berre for tiltak mindre enn 25 m frå eksisterande bygningsmasse. Alle tiltak er søknadspliktige.
5. Mønehøgde kan vera maks 5 meter målt frå ferdig planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

6. Det kan søkjast om utsleppsløyve for gråvassanlegg (jf. Forureiningsforskrifta kap 12) ved spreidd bygging av fritidsbustader. Kommunen kan godkjenna fellesanlegg for fleire fritidsbustader (etter søknad) der tilhøva ligg til rette for det.
7. Det kan søkjast om utsleppsløyve for svart vatn, skal vilkår i kommunen si forskrift for slamtømming vere oppfylt. Kommunen kan godkjenna fellesanlegg med andre i området (etter søknad) der tilhøva ligg til rette for det.
8. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstvegar.

#### 9.7 Spreidd næringsutbygging – LNF spreidd

1. Følgjande felt er tidlegare avsett som LNF – spreidd næring:<sup>23</sup>

Namn	Skildring	Arealstatus	Nye bygg	Krav om plan
SN1	Seim	Nåverande	4	Nei
SN2	Spildo	Nåverande	2	Nei

2. For Oksenhalvøya skal *Kystsoneplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.

## 10. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

### 10.1 Felles føresegner

1. I strandsona, 50 m frå strandlina målt ved middels vasstand, er det forbode med bygge- og anleggstiltak utan at tiltaket inngår i reguleringsplan ( jf. § 11-11, nr. 5). Privatiserande tiltak i sona er ikkje tillate av omsyn til ålmenta sine interesser, jf. PBL § 11-9 nr 6. Sjå også om byggjegrense til sjø, vassdrag og vatn i kap. 3.4.
2. Unntak frå dette er bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Tiltaka skal likevel meldast/ søkjast om til kommunen. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.
3. Alle vassdragstiltak krev løyve frå NVE i tillegg til løyve etter plan- og bygningslova, jf. Lov om vassdrag og grunnvatn (vassressurslova).

#### Felles retningslinjer

1. Oppankringsplassar og mindre brygger er tillate i samband med naust m.m. Slike tiltak skal ha eit omfang som står i forhold til bruken av nausta. Tiltak er søknadspliktige etter plan- og bygningslova.
2. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.

<sup>23</sup> Tal er vidareført frå KPA Granvin 2015, og må justerast på bakgrunn av utbygging sidan 2015

3. Brygger, kaianlegg m.m. skal ha ei estetisk god utforming, og materialval som harmonerer med omgivnadene.

### 10.2 Spesielt for Hardangerfjorden

1. Funksjonell strandsone<sup>24</sup> er avgrensa av Fv79 langs vestsida av Granvinsfjorden, langs kommunal veg til Hamre på austsida av Granvinsfjorden og av Fv 5378/kommunal veg Tjoflotvegen på Oksenhalvøya, jf. kap. 3.4.
2. Bygge- og delingsforbodet i 100 – metersbeltet frå strandlina, jf. PBL § 1-8, skal handhevast strengt i funksjonell strandsone. Dette gjeld ikkje for område med busetnad lokalisert mot sjøfront, men omsyn til ferdsle for ålmenta skal vektleggjast.
3. Fornying og vedlikehald av navigasjonsinnretningar er tillate.
4. Etablering av akvakultur utanfor område avsett til dette føremålet er ikkje tillate, jf. kap. 10.6.
5. For Oksenhalvøya skal *Kystsonenplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved søknad om nye tiltak, jf. kap. 1.1.
6. Søknad om tiltak i område som ikkje er omfatta av kommunen sitt avgjerds- og ansvarsområde, eller tiltak som kan påverke tryggleik og framkoma i farvatnet, skal sendast Kystverket/ departementet, jf. § 14 i havne- og farvannslova og forskrift om farleder (FOR-2019-12.11.1834).

### 10.3 Verna vassdrag - differensiert forvaltning

1. I verna vassdraga skal ein leggja spesielt stor vekt på å sikra at verneinteressene som ligg til grunn for vernet ikkje vert skada.
2. Følgjande interesser skal vurderast ved søknad om tiltak: Biologisk mangfald, landskap, inngrepsfri natur, kulturminne, landbruk, friluftsliv og reiseliv.
3. Temakart for differensiert forvaltning av verna vassdrag skal leggjast til grunn for handsaming av plan- og byggesaker, jf. kap. 1.1. Forvaltning skal skje etter ei differensiert vurdering av verneverdiar og arealtilstand. I 100 m beltet til vassdrag som alt er utbygd eller/og er prega av ulike inngrep (klasse 1) skal det vera lettare å få godkjent nye tiltak enn i vassdrag som har mindre inngrep (klasse 2) eller vassdrag som framstår som tilnærma urørde (klasse 3). Viktige friluftsområde / grønstruktur i sentrumsområde skal likevel skjermast for inngrep som kan skade desse verdiane.
4. Det skal leggjast stor vekt på å oppretthalda/rehabilitera funksjonelle strandsoner langs vassdraga i kommunen. Omsyn til verneverdiar og ålmenn tilgang for friluftslivet ( jf. friluftslova ) skal leggjast til grunn.
5. Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag og fylkespolitiske retningsliner for små vasskraftverk skal leggjast til grunn i sakshandsaminga.

### 10.4 Ankringsområde

Utgjer område som er avsett til ankring av skip, og det er ikkje tillate med tiltak som er i strid med dette føremålet.

### 10.5 Fiske

Omfattar område med høg verdi knytt til bruk til brislingfiske og låssetjingsplassar. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med bruk av områda til dette føremålet.

### 10.6 Akvakultur

Akvakulturområde avsett i arealplanen skal nyttast til skjeldyrking. Anna type oppdrettsanlegg er ikkje tillate.

### 10.7 Farleier

Omfattar viktige farleier for skipstrafikken, og ferdsle er prioritert innanfor desse sonene i plankartet.

### 10.8 Småbåthamn

1. Utgjer byggeområde for småbåtanlegg i sjø og på land. Føremålet omfattar lagringsplass for båt, parkering, slipp, naust, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.v.
2. Det er krav om å utarbeide detaljreguleringsplan før utbygging av nye småbåthamnar/ småbåtanlegg.
3. Mindre tiltak som utlegging av flytebrygger på eksisterande anlegg kan etter ei konkret vurdering unntas plankrav.
4. Ved søknad om etablering av småbåtanlegg og utlegging av flytebrygger skal det dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, og at verksemda ikkje forureinar omgjevnadene. Heimel: PBL § 11-9 nr. 6.
5. For Oksenhalvøya skal *Kystsonenplan for Ullensvang herad* inngå i vurderingsgrunnlaget ved planlegging av nye tiltak, jf. kap. 1.1.

#### Retningsliner

1. Ved planlegging av småbåthamnar skal ein ta omsyn til landskapet og ålmentas sine interesser.
2. Kaianlegg skal ha ei estetisk god utforming, og materialval som harmonerer med omgjevnaden.
3. Reguleringsplanen omfatte areal på land som viser parkeringsplassar, tilkomst, vatn og avlaup.
4. Det skal leggast til rette for enkel tilkomst til sjø for mjuke båtfartøy som kajakk og kano, og tilgjenge til strandsona for ålmenta.

<sup>24</sup> Funksjonell strandsone: Den sona som har samspel med sjøen, både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan vera både smalere eller breiare enn 100 m.

## 11. OMSYNSSONER

### 11.1 Sikringsone (PBL jf. §11-8 a)

#### 1. Drikkevatn OM120

Område nær brønnområde for drikkevatn er avmerka som omsynssoner. Innanfor desse områda er det ikkje tillete med tiltak eller aktivitetar utan spesielt løyve frå kommunen.

#### 2. Sikringsone vernskog OM190

NVE har utarbeida faresonekart for skred. Areal OM190 viser område der skogen i dag reduserer skredfare i områda under. Områda er grovt avgrensa og vist som omsynssonar. Dersom det er planar om tiltak eller uttak av skog i desse områda, skal kommunen kontaktast før eventuelle tiltak eller uttak av skog kan setjast i verk.

### 11.2 Støysone (PBL jf. §11-8 a) OM210 og OM220

#### 1. Støysoner avmerkt i arealdelen jf. nasjonale retningslinjer for støy, T-1442

Retningslina skal leggjast til grunn ved handsaming av tiltak etter PBL § 1-6. Det er ikkje høve til å føra opp bustader i raud sone, og ved bygging i gul sone er det krav om tiltak slik at ein reduserer støy til under gjeldande grenseverdiar, jf. kap. 4.14. Ved detaljplanlegging eller handsaming av einskildtiltak nær støykjelder der det ikkje ligg føre støysonekart, skal dette utarbeidast.

#### 2. Flystøy

Det føreligg støysonekart for Bømoen (Sintef, 24.01.19), utarbeidd i samsvar med gjeldande konsesjon. Støysoner er lagt inn som omsynssoner. OM210 viser raud støysone, OM220 viser gul støysone.

#### 3. Vegstøy

Langs E 16 og Rv 13 er vegstøy vist som OM210 (raud sone) og OM220 (gul sone).

#### 4. Jernbanestøy

Langs Bergensbana er jernbanestøy vist som OM 210 (raud sone) og OM 220 (gul sone).

#### 5. Støy frå skytebane

Ved Skjerve er skytebane- støy vist som OM 210 (raud sone) og OM220( gul sone).

Ved Råe skytebane (Granvin) er støysone for 100-metersbane vist som OM 210\_1 og 200-metersbane vist som OM 210\_2.

I Åsbrekkegelet er skytebanestøy vist som OM 290 anna støysone.

### 11.3 Faresone (PBL jf. 11-8a)

#### 1. Skredfare OM310

Omfattar areal med potensiell skredfare jf. NVE sin kartbase *skrednett*<sup>25</sup> og faresonekart<sup>26</sup> der den reelle skredfaren er fastlagt. I område der det ikkje er utarbeidd faresonekart skal aktsemdskart leggjast til grunn for handsaming av tiltak.

Område avsett på bakgrunn av aktsemdskart:

<sup>25</sup> <https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas#>

<sup>26</sup> Skredfarekartlegging i Ullensvang herad, Granvin herad og Voss kommune, NVE Eksterne rapportar 4/2018, 5/2018 og 44/2019

OM310: Område avsett på bakgrunn av aktsemdskart, og som viser område med potensiell skredfare. Ved plan- og byggesaker vert det stilt krav om utgreiing av reell skredfare av fagkyndige før ei eventuell utbygging kan skje.

Område avsett på bakgrunn av faresonekartlegging:

OM310\_1: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/100. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

OM310\_2: Skredfaren innanfor desse omsynssonene har større årleg sannsyn enn 1/1000. Innanfor omsynssonene er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S2 og S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

OM310\_3: Skredfaren innanfor denne omsynssona har større årleg sannsyn enn 1/5000. Innanfor omsynssona er det forbod mot tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd. Tilstrekkeleg tryggleik må dokumenterast av fagkyndige.

#### 2. Marin grense OM310

Under marin grense (OM310) skal eventuell fare for kvikkleireskred vurderast. I områder der leire blir påvist vert det stilt krav om geoteknisk undersøking av fagkyndige, før eventuell utbygging kan skje.

#### 3. Flaumfare OM320

- Omfattar område der reell flaumfare er kartlagt, og 200-årsflaum er avsett som faresone H320 i plankartet.
- Innanfor faresone flaum er det ikkje tillate å føra opp nye bygningar eller konstruksjonar utan at tilstrekkeleg tryggleik er dokumentert. Det er krav om vurdering av fagkyndige før godkjenning av tiltak gjennom plan- eller byggesak. Tiltak må vere sikra i samsvar med gjeldande tryggleiksklasse, jf. byggtknisk forskrift.
- Følgjande faresoner for flaum er avsett i kommuneplankartet:
  - Vangsvatnet: OM320\_1 viser 200 års flaumfare. Kotehøge for 200-årsflaum inkludert 40% klimapåslag<sup>27</sup> er 53.2 moh.
  - Oppheimsvatnet: OM320\_3 viser klimaframskriven 200-årsflaum for Oppheimsvatnet. 200 års flaum med klimapåslag har kotehøgde 335 moh.
  - Bømoen: OM 320\_4 viser klimaframskriven 200-års flaum for Bømoen.
- Der det ikkje ligg føre klimaframskrivne flaumsoner, gjeld dei same krava som over for aktsemdssoner for flaum, jf. punkt 5 under. Dette gjeld:
  - Melsvatnet-Lundarvatnet: OM320\_2 viser 200-års flaum for Melsvatnet- Lundarvatnet. Flaumvurderingane er basert på eldre data og må oppdaterast før ny utbygging kan godkjennast i området.
  - Granvinsvassdraget: OM320\_5 viser kartlegging av 200-års-flaum i Granvinsvassdraget.
- Der reell flaumfare ikkje er utgreidd, skal aktsemdskart leggjast til grunn for handsaming, jf. NVE sin kartbase *skrednett*. Følgjande generelle føringar kan leggjast til grunn:
  - Nye tiltak skal ikkje overstiga maksimal vasstandstigning som er vist i kartbasen.

<sup>27</sup> I kommuneplanen for Voss vedteken i 2015 vart det i tråd med tilråding frå NVE, fastlagt å nytta 40 % klimapåslag for utgreiing av flaumfare. Dette vert vidareført.

- For bekker med nedslagsfelt mindre enn 20 km<sup>2</sup> skal det vera minimum 20 meter avstand til nye tiltak.
- For elvar med nedslagsfelt over 20 km<sup>2</sup> skal avstand til nye tiltak vera minimum 50-100 meter.
- Ved plan- og byggesaker kan det verta stilt krav om utgreiing av reell flaumfare av fagkyndige før ei eventuell utbygging kan skje.

#### 4. Område for forsvaret OM380

Ammunisjonslager, med fare for brann og eksplosjon (OM 380). Innanfor dette området er det ikkje tillete med tiltak eller aktivitetar utan spesielt løyve frå forsvaret og kommunen. Fareområdet er inndelt i 3 sikkerheitsonar rundt ammunisjonslagra, basert på tre nivå for risiko:

1. *Innanfor indre faresone OM380\_1 tillatast ikkje nye tiltak utover militære formål.*
2. *Innanfor midtre faresone OM380\_2 tillatast ikkje ny bustadbygging. Jf Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff § 7-3*
3. *Innanfor ytre faresone OM380\_3 tillatast kun bygging av småhus (maks % - BRA = 50%). Det tillatast ikkje nye forsamlingslokaler, sjukehus, skular, barnehagar eller handelssentra. Jf Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarleg stoff § 7-3*

### 11.4 Sone med særskilde omsyn (§ 11-8 c)

#### 1. Omsyn landbruk OM510

Utgjer LNF -område der landbruk er klassifisert som kjerneområde.

Ved vurdering av planar eller tiltak i kjerneområde landbruk skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene (dyrka jord og kulturlandskap / kulturminne).

Gjeldande klassifisering er grovmaska og dei faktiske forholda må derfor nærare avklarast i dei einskilde tilfella.

#### 2. Omsyn friluftsliv OM530

Retningsline for viktige friluftsområde er kartlagt i tråd med nasjonal rettleiar M98-2013.

I desse områda er friluftinteressene viktige og ein skal unngå tiltak/ inngrep som kan forringa opplevinga og bruken av områda til friluftsliv.

##### «Bømoløypa»

Bømoen ligg inne som viktig område for friluftsliv, men i tillegg er traseen til «Bømoløypa» vist som omsynsone 530 på plankartet. Traseen skal ha ei breidde på ca. 30 m, inklusiv buffersoner. Bømoløypa skal ivaretakast som ei samanhengjande rundløype. Mindre endring av traseen kan tillatast, men på ein slik måte at tilbodet framstår med tilsvarande funksjon og kvalitet som i dag.

#### 3. Omsyn naturmiljø OM560

Utgjer område med høg verdi som naturområde med spesielle kvalitetar, inngrepsfri natur, våtmarksområde og/eller viktige viltområde.

Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene.

#### Viktige villreinområde:

- Nasjonalt villreinområde for Nordfjella med Raudafjell er vist som omsynsone OM 560\_1.
- Fjellheimen villreinområde OM 560\_2
- Oksen villreinområde er tilsvarande vist som omsynsone OM560\_3.

I desse områda skal omsynet til villreinen ha spesiell fokus, jf. regional plan for Nordfjella med Raudafjell ( 2014-2025) og *Interkommunal kommunedelplan for Fjellheimen villreinområde* ( 2016).

#### 4. Omsyn kulturmiljø OM570

Omsynsone kulturmiljø er område med særskilde kvalitetar knytt til kulturmiljø og kulturlandskap. Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal det leggjast avgjerande vekt på å ivareta desse interessene.

Saker som gjeld tiltak i omsynsone skal sendast Vestland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteressar.

##### Listeførte kyrkjer

Listeførte kyrkjer inkludert sikringssoner på 60 meter, ligg inne som omsynsone H570:

- Evanger kyrkje
- Oppheim kyrkje
- Raundalen kyrkje

Tiltak innanfor sona skal ta omsyn til kulturmiljøet gjennom formgjeving og materialbruk.

##### Kunstnarheimar

Kunstnarheimar/kunsthåndverksskule med kulturmiljø rundt skal ivaretakast som kulturminne. For å sikra dei kulturhistoriske verdifulle eigedommane mot uynskte tiltak eller inngrep er det lagt ei omsynsone rundt desse. Det skal ikkje opnast for tiltak som reduserer verneverdien. Alle tiltak er søknadspliktige, og Voss herad må henta inn uttale frå fylkeskonservatoren før tiltak vert sett i verk.

Fylgjande kunstnarheimar har fått omsynsone – vern kulturbygg:

- Bergslitræet (Prestegardsmoen)
- Tintrabakken , Kunsthåndverksskulen og Rosereiret (Gjernes)
- Sævelid (Osavegen)
- «Slottet» (Bolstad)
- Stove etter Styrk Hirth (Myrkdalen)
- «Gamlestova» (Tvinne)

##### Mølstertunet

Kulturlandskapsverdiane rundt Mølstertunet skal ivaretakast. Landbruket sitt kulturlandskap skal vera den dominerande interessa. Ein bør ivareta den tradisjonelle byggestilen i området. Det bør som no vera gode tilkomstveggar/stiar til Mølstertunet for ålmenta.

##### Nærøyfjorden verdsarvområde

Det er avsett omsynsone kulturmiljø for del av verdsarvområde Nærøyfjorden som ligg i Voss herad. I desse områda skal all ny utbygging vurderast, slik at verdiane til verdsarvområdet vert ivaretatt på ein forsvarleg måte.

Søknader om tiltak skal sendast Verneområdestyre for Nærøyfjorden for uttale.

#### Sti i Storåsen

For sti i Storåsen som er omfatta av omsynssone for kulturminneinteresser, kan det gjerast avbøtande tiltak eller at sti kan justerast/ flyttast. Alle endringar skal gjerast i samråd med kulturminnemyndigheitene.

#### Kulturminneplanen

Kulturminneinteresser omtalt i kulturminneplanen, jf. kap. 1.1 skal ivaretakast.

#### **5. Omsyn mineralressursar OM590**

OM 590 gjeld regionalt viktig førekomst av mineralressursar på Bømoen. I samband med detaljregulering og søknad om nye tiltak skal konsekvensar for mineralressursen utgreiast. Ressursen bør kunne nyttast så langt det blir teke naudsynt omsyn til drikkevassressursen og andre viktige interesser knytt til friluftsliv, kultur- og naturverdiar i området.

#### 11.5 Bandleggingssone (PBL jf. §11-8 d)

##### **1. Område bandlagt etter naturmangfaldslova OM720**

Områda OM720 er bandlagde etter naturmangfaldslova (tidlegare naturvernlova). Utgjer område med høg verdi og spesielle naturfaglege kvalitetar. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med verneinteressene.

##### **2. Område bandlagt etter kulturminnelova OM730**

Utgjer automatisk freda kulturminne og vedtaksfreda kulturminne som er bandlagt etter kulturminnelova § 4, jf. § 6. Det er ikkje tillate å gjere nokon form for varige eller mellombelse inngrep som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne, eller framkalle fare for at dette kan skje, jf. kml. § 3.

Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggast fram for Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

For mellomalderkyrkjegardene Granvin, Voss, Oppheim, Vinje og Evanger gjeld følgjande:

- Mellomalderkyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945.
- Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak i omgjevnadane som kan verke inn på automatisk freda kulturminne er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

##### **3. Område bandlagt etter energilova og vassdragslova OM740**

Det er ikkje tillate med ny bebyggelse innanfor omsynssonene. Alt anleggsarbeid og alle tiltak skal på avklarast med anleggs-/leidningseigar, og det er ei 30-meters varslingsgrense for anleggsarbeid nær høgspektanlegg.

- Utgjer sentral- og regionalnettanlegg, transformatorstasjonar og andre større kraftleidningar som krev konsesjon etter energilova, og som er unnateke frå PBL, jf. §1-3.

- Utgjer reguleringsmagasin som er bandlagt etter vassdragslova.

##### **4. Område bandlagt etter forureiningslova OM740**

Utgjer areal bandlagt etter forureiningslova etter mistanke om forureina vatn i grunnen. Gjeld tidlegare skytebane i Kjerlandshagane (OM 740\_1-3). Tilstand i grunnen må avklarast før det kan gjerast eventuelle tiltak innanfor desse sonene.

##### **5. Område avsett gjennom forskrift etter motorferdslelova OM740**

Utgjer areal som etter eigen forskrift med heimel i motorferdslelova, er avsett for obligatorisk opplæring i bruk av snøscooter (OM740\_4). Forskrifta regulerer bruk av snøscooter i området.<sup>28</sup>

#### 11.6 Vidareføring av reguleringsplan (PBL §11-8 f)

##### **Omsynssone 910**

Tidlegare vedtekne kommunedelplanar, reguleringsplanar og utbyggingsplanar som gjeld framføre kommuneplanen. Sjå eigen liste som ligg som vedlegg til føresegnene.

#### 12. Føresegnområde

Område merka med # på plankartet syner tidlegare vedtekne reguleringsplanar, utbyggingsplanar og disposisjonsplanar som er vidareført, men der kommuneplanen skal gjelda framføre ved motstrid. Sjå eigen liste som ligg som vedlegg til føresegnene.

#### Vedlegg

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene:

Vedlegg 1 – liste over planar omfatta av omsynssone 910.

Vedlegg 2 – liste over planar omfatta av føresegnsområde.

<sup>28</sup> <https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2009-11-23-1424>



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

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 900**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 17 500**

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## W EIENDOMSMEINGLING

Vårt mål er å gi våre kunder en bedre opplevelse og det beste resultatet ved å kombinere ekte eiendomsmeistring med nyskapende teknologi.

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmeistring. Vår teknologi frigir megleren din for tid til å bruke på ditt boligsalg, slik at du kan føle deg sikker på at din bolig blir prioritert.

Vi bruker tiden vår på det som skaper merverdi for deg. Det handler ikke bare om å få solgt boligen din, det handler om å sikre at du som kunde får riktig kjøper til den.

Våre meglere benytter kompetansen sin på de salgsutløsende faktorene for din bolig. Vi er opptatt av hva du som kunde sitter igjen med etter salget, og bruker ikke tid på annet. Dette har vi vår teknologi til.



924 56 782 - [markus@wmegling.no](mailto:markus@wmegling.no)

