



RINDABAKKANE 2
HODLEKVE



RINDABAKKANE 2
HODLEKVE

INNHold

06	Velkommen
09	Faktaopplysninger
10	Digital salgsoppgave
11	Eiendomsmegler
26	Plantegning
29	Området
30	Økonomi
31	Offentlige forhold
31	Øvrige kjøpsforhold
33	Megler
35	Vedlegg
36	Egenerklæring_Signed
41	Kommunalinformasjon



RINDABAKKANE 2

HODLEKVE

Eigedommen har ein flott beliggenhet i Hodlekve, med gode sol- og utsiktstilhøve. Her kan du spenne på deg skia og skli rett ned i eit utval av nedfartar og kilometer på kilometer med preparerte langrennsløyper.

Alpintrekket og langrennsløypene er tilpassa store og små og har varirert vanskelegheitsgrad. Her har ein nytte eit rikt utval av toppturar i det som er kjent som "verdas beste snø". Ofte har ein pudderforhold i store delar av sesongen og det er sett opp transport for dei mest brukte nedfartane off-pist.

Fritidsbustaden er oppført i 2016 og har heile 6 soverom og 2 bad.

Kort fortalt:

- God standard
- Ski-in, ski-out
- Gode parkeringstilhøve
- Rikeleg med soveplassar
- Fleire romslege sosialsoner
- Flat tomt
- Badstu





FAKTAOPPLYSNINGER

Prisantydning

9.300.000,-

Komm. Avg.

23.732,-

Totalpris

9.553.751,-

BRA-i

26 m²

BRA

172 m²

Antall soverom

6

Eierform

Eiet

Byggeår

2016

Tomt

758.4 m² -
eiet

Energimerking

DIGITAL SALGSOPPGAVE

Bruk din mobiltelefon for å få tilgang til komplett salgsoppgave med vedlegg som tilstandsrapport, egenerklæringsskjema o.l.

Åpne Kamera-appen på telefonen din og hold over QR-koden.
Android-enheter vil i noen tilfeller kreve at du laster ned en dedikert QR-leser.



Dersom din mobiltelefon mot formodning ikke støtter denne funksjonen kan du få tilgang til informasjonen ved å gå inn på www.weiendomsmegling.no/eiendom/18000226

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

EIENDOMSMEGLER



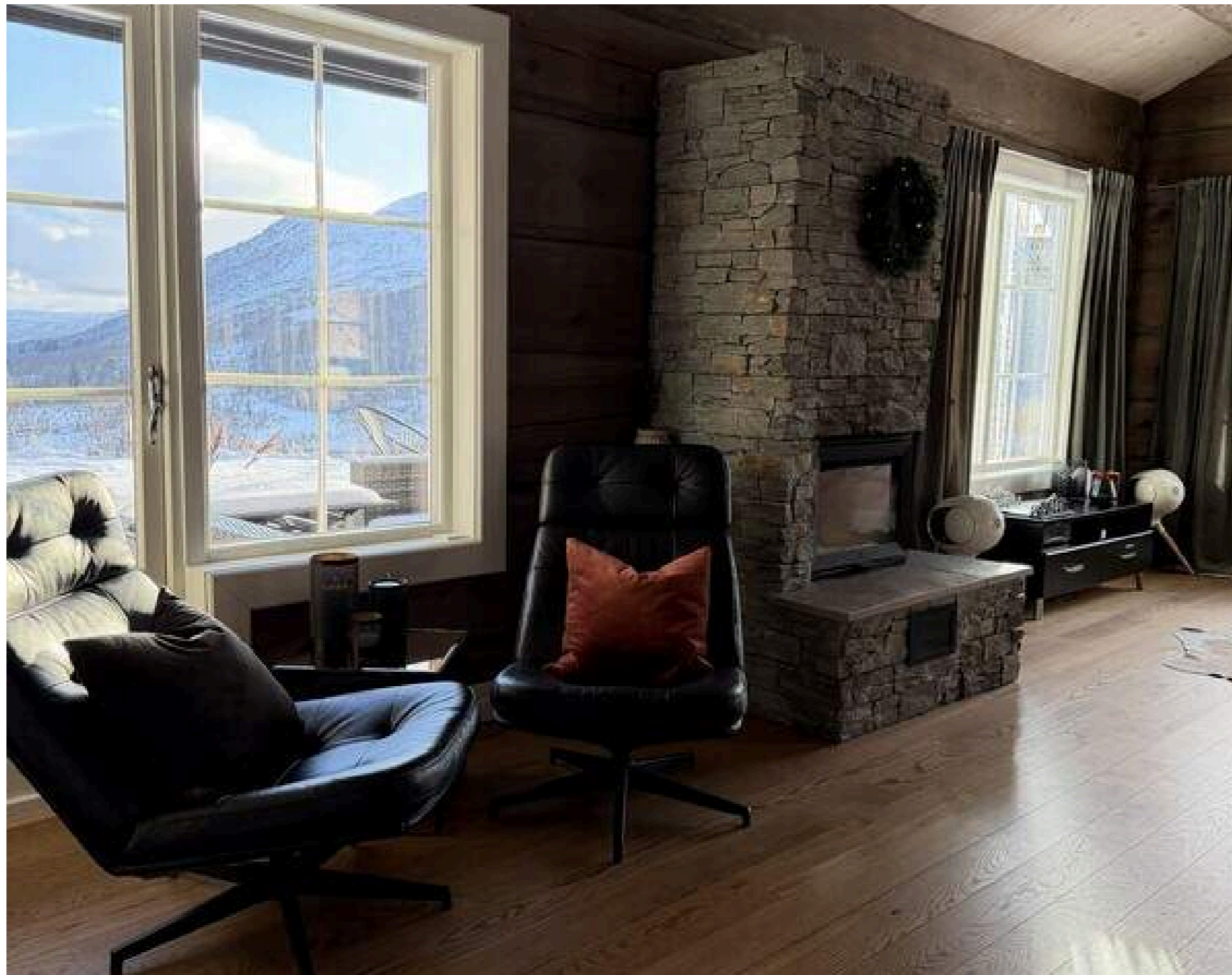
EIENDOMSMEGLER

Jostein Mo

Partner IIII Eiendomsmegler
jostein.mo@wmegling.no

970 10 784

















PLANTEGNING

NYTTIG INFORMASJON

KORT OM EIENDOMMEN

Eigedommen har ein flott beliggenhet i Hodlekve, med gode sol- og utsiktstilhøve. Her kan du spenne på deg skia og skli rett ned i eit utval av nedfartar og kilometer på kilometer med preparerte langrennsløyper. Alpintrekket og langrennsløypene er tilpassa store og små og har varirert vanskelegheitsgrad. Her har ein nytte eit rikt utval av toppurar i det som er kjent som "verdas beste snø". Ofte har ein pudderforhold i store delar av sesongen og det er sett opp transport for dei mest brukte nedfartane off-pist. Fritidsbustaden er oppført i 2016 og har heile 6 soverom og 2 bad.

Kort fortalt:

- God standard
- Ski-in, ski-out
- Gode parkeringstilhøve
- Rikeleg med soveplassar
- Fleire romslege sosialsoner
- Flat tomt
- Badstu

ADRESSE

Rindabakkane 2

EIENDOMSBETEGNELSE

GNR 19, BNR 168, i Sogndal kommune

BOLIGTYPE

Fritidseiendom

EIERFORM

Eiet

EIER

Oxholm Invest AS

AREAL OG INNHOLD

BRA-i: 26 m²
 BRA: 172 m²
 BRA-e: 4 m²

Hytte
 Primærrom
 1. etg. BRA-i: ca. 89 m².
 2. etg. BRA-i: ca. 53 m².

Anneks
 Primærrom
 1. etg. BRA-i: ca. 26 m².

Flott fritidseiendom med fantastisk beliggenhet midt i Sogndal skisenter. Her ligg alt til rette for at du kan nytte aktive dagar i eit heilårs åpe anlegg med ski om vinteren og sykkel eller tilrettelagde turområde, rett utafor eiga dør.

Hytta går over to plan og inneheld:
 Hovudetasje: Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Gang
 Loft: Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Gang , Wc

Anneks: Wc , Bad , Soverom, Badstu

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

BYGGEÅR

2016

TOMT

Romsleg tomt med plen, terrasse og parkeringsplass.

TOMTETYPE

Eiet

TOMTEAREAL

758.4 m²

BYGGEMÅTE

UTVENDIG

Hytta er oppført i lafta tømmerkonstruksjon med tak konstruert med takåsar og tekking av torv. Det er bygd anneks til hytta med ein overbygd svalgang mellom bygga.

INNVENDIG

Innvendig går hytta over to plan og romfordelinga går slik:

Loft: Fire soverom, WC og gang.

Hovudetasje: Stova/kjøken, bad med opplegg for

vaskemaskin, eit soverom, gang og bod.

Anneks: Soverom, bad, WC og badstu. På innvendige overflater er det parkett og skifer på golv, synleg tømmerkonstruksjon og panel på vegger og panel i tak.

VÅTROM

Badet i anneks har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak, gulvet er skiferlagt og har elektriske varmekabler. Rommet har dusjvegger/hjørne.

Bad/vaskerom i hovudhytta har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak, dusjhjørnet er flislagt. Gulvet er skiferlagt og har elektriske varmekabler. Badet er innreda med servantinnredning med dobbel vask, dusjhjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter heltre benkeplate. Av hvitevarer er det kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

WC-rom i anneks med skifer på golv og panel/tømmer på vegger. Rommet er innreda med enkel vegghengt servant og toalett. WC-rom på loftet med parkett på gulvet og tømmervegger. Er innreda med toalett og servantinnredning.

Følgande har fått TG 2 i tilstandsrapporten:

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.

Overflater vegger og himling

Rommet har panel/tømmer på vegger og panel på innvendig tak.

Dusjhjørnet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Silikonfuge i hjørnet inne i dusjen har byrja å løsne.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres

Overflater Gulv

Gulvet er skiferlagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket

Sjå og vedlagt tilstandsrapport av Ole Johnny

Lerheim.

ADGANG TIL UMLEIE

Eigedommen kan fritt leigast ut til fritidsføremål.

OPPVARMING

Vedovn i stove. Ellers elektrisk. Varmekabler på bad

og i hall.

DIVERSE

Som eigar av hytte i område er ein pliktig til å kjøpe 2 årskort (skikort) i skisenteret.

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger normalt ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verik eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

HVITEVARER

Integrerte kvitevarer medfølger.

OMRÅDET

BELIGGENHET

Dette er ein perfekt plassering med gode soltilhøve og pålitelege snøforhold om vinteren, i tillegg til ein flott utsikt. Frå hyttedøra kan du stå på ski ned til skitrekket og kilometer på kilometer med preparerte turløyper.

Hodlekve har vore i betydeleg utvikling dei siste åra, og området er framleis i utvikling. Rett ved finn du "sentrum" av Hodlekve og Sogndal Skisenter, der du finn tenestebygningen "Dalalåven" som tilbyr ein kafé, utleie av ski, sportsbutikk, sal av skikort, møterom,

kontor plass og eit leikerom. Her vert det og arrangert ulike konsertar, after-ski arrangement, pubkveldar og temakveldar.

Sogndal Skisenter er eit paradiso for dei som elsker vinteraktivitetar og er eit av dei mest snøsikre skianlegga i Noreg. Sogndal Skisenter har 5 skitrekk med ulike vanskegradar. Nyleg har dei fokusert på familimarknaden med milde, breie og klare bakkar. På den andre enden av spekteret har dei kanskje landets villaste frikøyingsområde og mange toppar for toppturar i spektakulær natur. Om langrenn er meir di greie, har også Sogndal Skisenter ei 5-kilometer opplyst løype og ei 10-kilometer løype. Desse vert preparerte så snart snøen kjem. I tillegg til lysløype er det kilometer på kilometer med preparerte fjelløyper.

Om sommaren er det også mykje å gjere i Sogndalsdalen. Du kan til dømes besøkje sykkelparken i Rindabotn, eller bruke sykkelsti som passar for alle aldrar. Fiske i Anestølsvatnet eller Dalavatnet er også ein moglegheit. Det er også mange flotte turmoglegheiter i nærleiken, som Laugadalen, Frudalen, Nuken, Grøssete og meir.

Hodlekve ligg sentralt til i Sogndalsdalen, berre ein kort køyretur frå byane i gamle Sogn og Fjordane. Om du vil handle eller kanskje rusle rundt i ein triveleg bymiljø, er det kort avstand til Sogndal sentrum, berre 15 minutt unna. Her finn du alt du treng av servicetenester som daglegvarebutikkar, klesbutikkar, møbelbutikkar, kino, restaurantar og meir. Det er også gode bussforbindelsar, og "pulversnøekspresen" går rett opp til Hodlekve når det er tilstrekkeleg mengder med tørr, fersk snø. Sogndal Skisenter opplyser at denne tenesta berre opererer i helger og ferieveker når forholda tillèt det.

PARKERING

Gode parkeringstilhøve på eiga tomt.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr 9.300.000,-

OMKOSTNINGER

9 300 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

260 (Panteattest kjøper)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

117,- (Gebyr e-tinglysning pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

284,- (Gebyr e-tinglysning skjøte/hjemmelsovergang)

232 500,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum:

9 300 000,-))

19 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

253 751,- (Omkostninger totalt)

9 553 751,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOTALPRIS INKL OMK

Kr 9.553.751,-

FORMUESVERDI SEKUNDÆR

Kr 5.857.891,- for år 2025

INFO FORMUESVERDI

Tala er henta frå skatteetatens ligningskalkulator og er som eit estimat å rekne.

KOMMUNALE AVGIFTER

23.732,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

I tillegg kjem renovasjon på 2627.50,-

OFFENTLIGE FORHOLD

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

04.09.2015 - Dokumentnr: 810140 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Plikt for eier av eiendommen å kjøpe minimum 2

årskort hvert år i alpinanlegget, Sogndal Skisenter

Drift AS org.nr. 980 886 174

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

04.09.2015 - Dokumentnr: 810140 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sognefjorden Utvikling AS

Org.nr: 997 612 973

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

30.04.2020 - Dokumentnr: 2395804 - Jordskifte

Jordskiftesak med bruksordning for veg

Jordskiftesak 18-075488AJA-GULA/AVD2 Kambane

Gjelder denne registerenheten med flere

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det føreligg ferdigattest datert 21.12.2017 som geld nybygg fritidsbustad.

REGULERINGS - OG AREALPLANER

Eigedommen er regulert til fritidsbustad ref. Hodlekve - Rindabotn.

VEI, VANN OG AVLØP

Eigedommen er tilknytt offentleg anlegg for vatn- og avlaup.

KONSESJON

Eigedommen er ikkje konsesjonpliktig.

ODEL

Det er ingen odel.

BO- OG DRIVEPLIKT

Det er ingen buplikt på eigedommen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

BETALINGSVILKÅR

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

OVERTAGELSE

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om

andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

AVHENDINGSLOVEN

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha

en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.soderbergpartners.no for ytterligere informasjon.

LOVPÅLAGTE TILTAK MOT HVITVASKING

Eiendomsmeglere 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 kundekontroll 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.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

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.

MEGLERS VEDERLAG

Det er avtalt provisjon på 0.75% av salgssum. I tillegg kjem kostnader knytt markedsføring og innhenting av informasjon.

OPPDRAKSNUMMER

18000226

SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er sist oppdatert: 05.03.2026.

MEGLER

ANSVARLIG MEGLER

Jostein Mo
Eiendomsmegler
Tlf 970 10 784
jostein.mo@wmegling.no

MEGLERFORETAK

W Eiendomsmegling avd Sogndal
Fjørevegen 10
6856 Sogndal
Telefon: 924 56 782
Epost: markus@wmegling.no
Org.nr: 935469899



VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
W Eiendomsmegling Sogndal AS	
Oppdragsnr.	
18000226	
Selger 1 navn	
Are Oxholm	
Gateadresse	
Rindabakkane 2	
Poststed	Postnr
SOGNDAL	6857
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Trykkventilen på vanntanken, var feil juster så ble litt vann liggende bak tanken. Den er nå justert.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeboks på vegg, lader opp til 22kwt

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Are Oxholm	2f16e74b40f79fa0335629 a77ec11cb73c296d6c	05.03.2026 08:16:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Ivest Consult AS
Strandgata 15

6905 FLORØ

BD SAK
579/17

FERDIGATTEST

Søknadspåttige tiltak skal jf. pbl § 21-10 avsluttast med ferdigattest, som blir utskrive av kommunen når det finst naudsynt sluttokumentasjon og fråsegn om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar. For tiltak som krev uavhengig kontroll skal det finnast dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyvet og vilkår i eller i medhald av plan og bygningslova. Kommunen kan også skrive ut ferdigattest der det finst bagatellmessige avvik av krav i eller i medhald av lova. Når det står igjen mindre vesentleg arbeid og kommunen finn det uproblematisk, kan det skrivast ut mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting på tiltakets tekniske kvalitet, men stadfesting på at bygningsmyndigheita har avslutta saka.

Arbeidsstad (adr.):
Rindabotn, 6856 Sogndal

Gnr./bnr./festenr:
19/168

Type arbeid: **Nybygg**
Type bygg: **Fritidsbustad
m/anneks**

Dato søknad: **26.05.2015** Dato vedtak: **19.06.2015** Sak nr: **223/15**

Tiltakshavar/eigar:
Are Oxholm/ Nina Pettersen

Adresse:
Falla 8, 1747 Skjeberg

Ansvarleg søkjar:
Ivest Consult as

Adresse:
Strandgata 15, 6905 Florø

Den framlagte dokumentasjon stadfester at alle krav og føresetnader som er stilt i løyve, og som elles følgjer av gjeldande vilkår/ krav, er dokumentert og oppfylt for tiltaket.

Følgjande opplysningar ligg til grunn for utskriving av ferdigattest:

- Søkjar har stadfesta at tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eigar.
- Komplette gjennomføringsplan som stadfestar at alle ansvarsområda er avslutta.

Fritidsbustad:

Bebyggd areal: **120 m2** Bruksareal: **133 m2** Tal røykløp: **1**

Anneks:

Bebyggd areal: **30 m2** Bruksareal: **26 m2**

Tiltaket er tilknytt: **offentleg vassverk og offentleg avløpsnett**

Ferdigattesten gjeld for tiltaket slik det er lagt fram i ramme- og/ eller igangsetjingsløyve med ev. seinare tillegg.

Stad, dato

Svein Ålhus

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

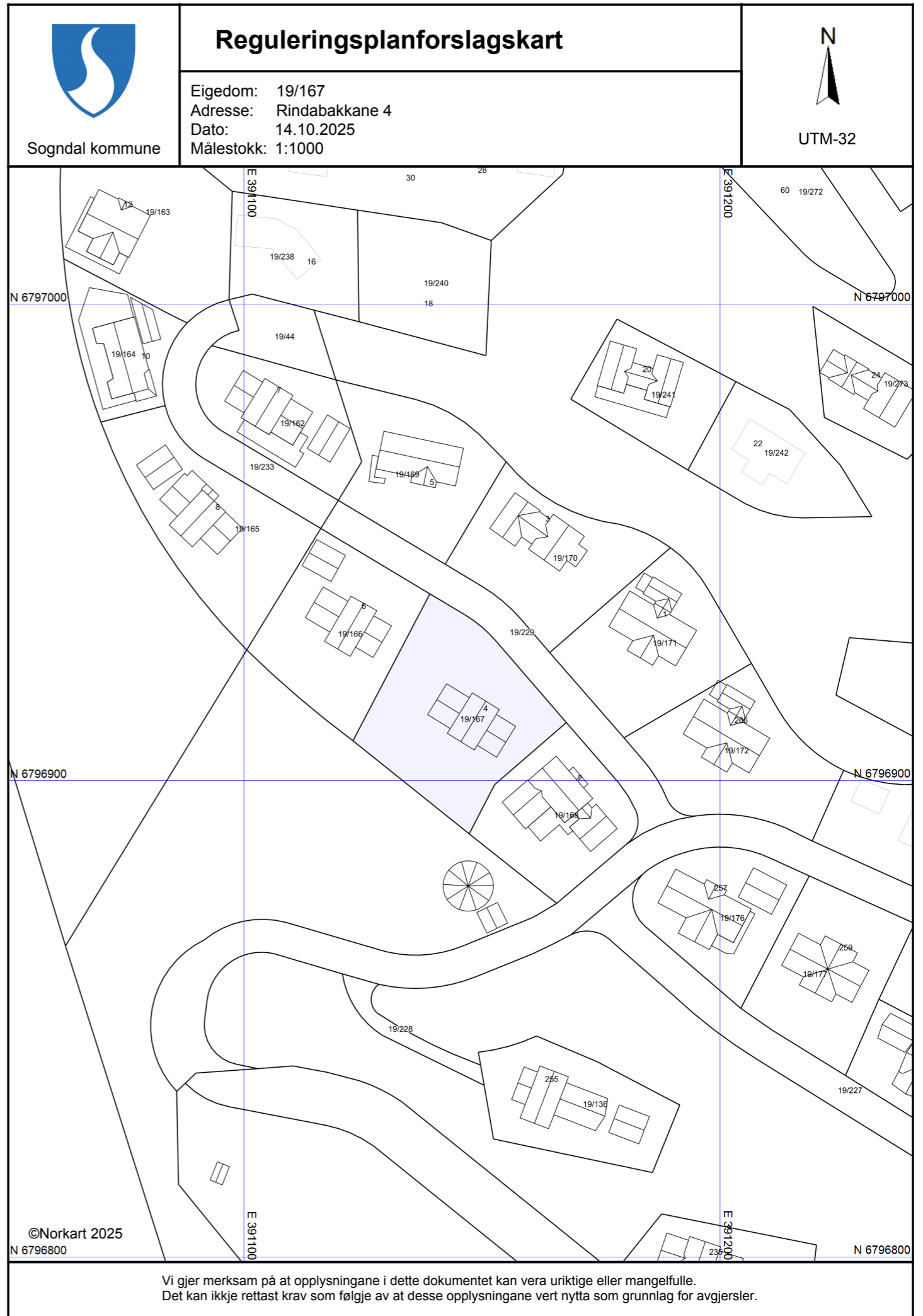
→ For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

Document reference: 18000226

Sogndal, 21. desember 2017

Attesten er elektronisk godkjent og er utan underskrift

Kopi til: Tiltakshavar, økonomiavdelinga, SIMAS



Sogndal kommune

Detaljregulering for Hodlekve - Rindabotn,

Gnr. 64 bnr. 5, gnr. 19 bnr. 1

mfl. PlanID: 1420-2016006

(tidlegare 1420-2013012)

Arkivsaksnr.: 16/447

Vedtak: 5.9.2013, 26.3.2015 (mindre endring), ny plan: 9.6.2016

Dato siste revisjon: 20.5.2016

PLANFØRESEGNER

Reguleringsplanen er ei detaljering av felta H8 og H11 i reguleringsplan for Hodlekve - Stedjekammen, vedteken i kommunestyret 25.10.2007. Detaljreguleringa gjeld i tillegg justering av startpunkt for skitrekk F2 mot vest/sør.

§ 1 GENERELT

Detaljreguleringa inneheld følgjande føremål:

- Bygningar og anlegg: Fritidsbusetnad – frittliggjande
- Bygningar og anlegg: Skianlegg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Køyreveg
- Samferdsel og teknisk infrastruktur: Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Grøntstruktur: Turdrag
- Grøntstruktur: Kombinerte grøntstrukturføremål: Turdrag/ Friområde
- Landbruks- natur- og friluftsføremål: Friluftsføremål
- Landbruks- natur- og friluftsføremål: Kombinert angitt hovudføremål Friluftsføremål/Skiløypetrasé
- Bruk og vern av sjø og vassdrag: Kombinerte oppgitte hovudføremål: Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål/ Skiløypetrasé

§ 2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeidet kjem fram automatisk freda kulturminne, må arbeidet stoppast og kulturavdelinga i fylkeskommunen varslast, jf. kulturminnelova § 8.2.

2.2. Terrenghandsaming

2.2.1 Inngrep skal skje på ein miljømessig, varsam måte. Eksisterande terreng, vegetasjon m.v. skal takast vare på i størst mogleg grad.

2.2.2 Fylling/skjerjing knytt til vegareal kan, der det er naudsynt, førast inn på tilgrensande areal som er regulerte til andre føremål.

2.3 Andre anlegg

2.3.1 Innanfor planområdet kan det tilpassast naudsynte trasear og anlegg for vatn, avlaup og andre tekniske installasjonar (pumpestasjon, nettstasjon/trafo, snøkanonar, m.v.). Anlegga skal ha ei god terrengtilpassing og utforming som er tilpassa området elles. Slike anlegg vert tillate utbygd etter godkjend teknisk plan. Tilhøyrande bygningar skal ha ei god estetisk utforming.

2.3.2 Leidningar for elektrisk kraft og telekommunikasjon skal leggjast i bakken, og der det er mogleg, skal traseane følgje vegar og stiar. Avfall skal leverast slik som fastsett i gjeldande renovasjonsordning for SIMAS.

2.3.3 Sognekraft AS skal kontaktast for lokalisering og etablering av nettstasjon i planområdet.

2.3.4 Brannberedskap
Det skal etablerast brannberedskap jf. kommunen sitt notat datert 20.06.07, arkivsak 05/1624.

2.4 Rekkjefølgjeføresegner

2.4.1 Planar for vassforsyning og avlaupsløysing for heile planområdet skal vere godkjend før løyve til oppføring av bygningar vert gjeve. Naudsynte anlegg for vatn/avlaup skal vera opparbeidde før nye bygningar kan takast i bruk. Alle hytter innanfor planområdet skal knyte seg til kommunalt VA-anlegg.

2.4.2 Før det kan byggjast hytter i FRF1 – FRF9, må køyreveg vera etablert i samsvar med planen. Same gjeld turdrag (TU) og friluftsområde (FR) som fastsett i §§ 5.1.2 og 6.1.3.

2.4.3 Før det kan etablerast skitrekk med tilhøyrande anlegg, skal det innanfor føresegnsgrense merka # anleggjast voll for leing av Botnagrovi mot bekkefar i aust.

2.5 ROS-tiltaksplanar

2.5.1 Handtering av overvatn og snødeponering
Før løyve til igangsetting for kvar tomt skal det dokumenterast lokal overvasshandtering ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Gjennomføring av tiltak skal ikkje gje endring i avrenningssituasjonen nedstraums frå byggeområde og vegar. Der oppsamla overvatn vert ført ut i terreng eller ned i grunn skal det gjerast på ein slik måte at det ikkje fører til auka flaumfare eller redusert kvalitet på areala nedstraums for utsleppet.

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl § 12-5, 1. ledd nr. 1)

3.1 Fritidsbustad – frittliggjande

For nærare avklaring kring rammer og innhald i tiltaket skal tiltakshavar be kommunen om ein førehandskonferanse i forkant av prosjektering, jf. PBL § 21-1.

Områda **FRF1 – FRF9** kan byggjast ut med frittliggjande enkelthytter. Det skal vere minst 2 biloppstillingsplassar pr. hytte.

3.2 Handsaming av uteareal

3.2.1 Det ubygde arealet på kvar tomt og mellom tomtene skal skånast mest mogleg mot terrenginngrep og inngrep i vegetasjonen, og handsamast slik at det står fram mest mogleg som naturmark også etter utbygginga.

3.2.2 Dersom tiltaka på tomt vert omfattande med omsyn til utgraving, støttemurar og liknande må det gjerast reie for dette i eigen utomhusplan i målestokk 1:200 og eventuelt geotekniske berekningar. Fyllingar og skjeringar skal målsetjast både i plan og snitt. Høgde på fylling og djupne på skjering bør ikkje overstige maksimalt 1,5 meter frå eksisterande terreng. Ved fylling av skrånande tomter bør det vere nokonlunde balanse i tverrsnittet.

- 3.2.3 Ved søknad om rammeløyve skal det gjennom utomhusplan gjerast greie for korleis hytta er tilpassa terrenget på tomta, jf. § 2.2.1. Utomhusplan skal vise opparbeiding av uteareal, terrenngingrep, støttemurar, tilkomst og plassering av bygningar.
- 3.2.4 Før ferdigattest kan verte gitt må kvar tomt vere opparbeidd i høve til godkjend utomhusplan.
- 3.2.5 Det er ikkje tillate med støttemurar høgare enn 1,2 meter. For å støtte opp terreng i bakkant av hyttene, kan det tillatast noko høgare støttemur. Ved høgare støttemur i bakkant av hytta, skal byggesøknaden dokumentere trongen for terrengstøtte og vise ei estetisk løysing. Støttemurar skal utførast i naturstein.
- 3.2.6 Det er ikkje tillate med terrassar på pælar over 0,5 meter.
- 3.2.7 Det skal ikkje setjast opp gjerde eller flaggstenger.
- 3.2.8 Hytteeigarane har gjerdeplikt i den grad det er naudsynt for å halde husdyr unna. Gjerdet skal tilpassast hytta i form og farge. Gjerde skal avgrensast til å gjelde uteområda kring hytta og ikkje heile tomta. Det kan anleggjast ferister på vegnettet. Meir omfattande gjerdehald må godkjennast.
- 3.2.9 Det kan gjerast justeringar av tomtegrenser dersom det gir ei betre terrengtilpassing eller ved endring av bekkeløp.

3.3 Utforming av bygningar

- 3.3.1 Bygningsstyresmakta skal ved handsaming av byggemeldingar sikre at busetnaden får ei god form tilpassa tomta og god utvendig farge-/materialbruk. Det er ikkje høve til å nytta reflekterande materiale.
- 3.3.2 Fasaden på bygningane skal det nyttast naturlege materialar som tre og naturstein. Fargane skal vere mørke tjøre- eller jordfargar som ikkje skil seg ut i landskapet. Det skal opplysast om fargeval ved søknad om byggeløyve. Hovudhytta og uthus/anneks/garasje/carport skal ha form og farge som harmonerer.
- 3.3.3 Taktekking på hovudhytte og sideeining skal vere mørk og matt, til dømes skifer eller torv. Metallplater er ikkje tillate.
- 3.3.4 Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Ut frå ei grunngeven utgreiing i utomhusplan for korleis hytta er tilpassa terrenget, kan terrasserte hytter med ein-sidig fall på takflatene godkjennast på tomtar med gjennomsnittleg fall 1:3 eller meir.
- 3.3.5 På bygningar med sokkeletasje er det ikkje tillate med ark eller oppstove. For andre bygningar kan det godkjennast ark eller oppstove under følgjande føresetnader:
 - Oppstove er eit takoppløft vinkelrett på hovudmøne og skal vere plassert inne på takflata.
 - Ark eller oppstove skal ikkje overstige 1/3 av lengda på takflata som ark eller oppstove er ein del av.
 - Samla breidde på arker skal ikkje overstige 1/3 av lengda på takflata som arkene er ein del av.
 - Lengd takflate vert rekna ved gesims av takflata som oppstove eller ark er ein del av.
- 3.3.6 Hyttene si møneretning skal vere parallell med hovudkoteretning i terrenget og er definert i plankartet. Det kan gjerast mindre justeringar i møneretning dersom det gir ei betre terrengtilpassing.

3.4 Grad av utnytting/høgder

- 3.4.1 Hovudhytte skal ha BYA maks 120 m². Sideeining skal ha BYA maks 30 m², anten som uthus/anneks/garasje eller carport. Avstanden mellom hovudeining og sideeining skal ikkje overstige 4 meter.
- 3.4.2 Bygningar skal ha grunnmur maks 0,5 meter.
- 3.4.3 Hovudeining skal ha ei mønehøgde på maksimalt 5,0 meter og gesimshøgde maksimalt 3,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terrengnivå innanfor bygningen sitt fotavtrykk. Høgdeskilnad i terrenget bør takast opp ved bruk av sokkelplan. Der det er opna for ark eller oppstove skal ark/oppstove ha ei mønehøgde på maksimalt 6,5 meter og gesimshøgde maksimalt 5,5 meter over gjennomsnittleg opphavleg terrengnivå innanfor bygningen sitt fotavtrykk. Sideeining skal ha ei mønehøgde på maksimalt 4,0 meter og gesimshøgde på maksimalt 3,0 meter over gjennomsnittleg opphavleg terrengnivå innanfor bygningen sitt fotavtrykk.
- 3.4.4 Maksimalt tal nye einingar innanfor kvart område eller samla område er:
FRF1: 9
FRF2: 6
FRF3: 6
FRF4: 1
FRF5: 1
FRF6: 9
FRF7: 12
FRF8: 1
FRF9: 5
- 3.4.5 Areal til biloppstillingsplass er ikkje inkludert i BYA.
- ### 3.5 Skianlegg
- 3.5.1 Skianlegg SKI
Installasjonar som er naudsynte for etablering og drift av skitrekk skal skje innanfor avsett område SKI1 og SKI2. Området skal elles, så langt som mogleg, ha preg som naturmark. Jamfør også § 9.
- 3.5.2 Det er tillate med mindre justeringar for trekktrasé og andre installasjonar for nytt trekk for å sikre betre terrengtilpassing eller tryggleik.
- 3.5.3 Det kan etablerast barneskitrekk på inntil 300 meters lengde innanfor føremål SKI4. Barneskitrekket skal liggje på vestsida av eksisterande skitrekk i SKI2, med maksimum avstand på 25 meter frå midt i trekket.

§ 4 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 2)

4.1 Køyreveg

- 4.1.1 Køyrevegane er avmerkt med full reguleringsbreidd. Innanfor området skal det opparbeidast køyrebane, møteplassar, skulder og naudsynt grøft- og gjerdeavstand.
- 4.1.2 Terrenngingrep i samband med køyreveg skal skje varsamt. Vegskjeringar og fyllingar skal ha ei helling som gjer at jorda ligg i ro, og skal plantast/såast med stadeigen vegetasjon eller stellast på annan tiltalende måte. Sideterreng skal arronderast på ein måte som er godt tilpassa landskapet og revegeterast.

4.1.3 Dei mest trafikkerte vegane bør ikkje nokon stad vera brattare enn 1:9. I kryssområde og kurver skal vegen avflatast.

4.1.4 Felles køyreveg f_V1 er felles for FRF1-8.
Felles køyreveg f_V2 er felles for hytte i tilgrensande plan.
Felles køyreveg f_V3 er felles for FRF1.
Felles køyreveg f_V4 er felles for FRF2 og FRF3.
Felles køyreveg f_V5 er felles for FRF6-FRF8.
Felles køyreveg f_V6 er felles for FRF7 og FRF8

4.1.5 Køyreveg o_V er offentlig.

4.2 Annan veggrunn – teknisk anlegg

4.2.1 Annan veggrunn-teknisk anlegg består av vegens sideareal.

§ 5 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 Turdrag

5.1.1 Innanfor føremål turdrag (TU) gjeld sambindingstrasé mellom skitrekk og løyper i Hodlekve. Sambindingstraseen skal førast i planfri kryssing med offentlig tilkomstveg 0_V.

5.1.2 I området for turdrag (TU) skal det ryddast og planerast for ferdsel i sambindingstraseen.

5.2 Kombinerte grønstrukturføremål. Turdrag/friområde

5.2.1 Området f_TU/FO er felles for områda FRF1 – FRF5. Området skal vere tilgjengeleg for fri ferdsel.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL OG REINDRIFT (pbl § 12-5, nr. 5)

6.1 Friluftsføremål

6.1.1 Friluftsføremåla f_FR1 – f_FR2 inneheld viktige landskapsdrag og kulturlandskapselement. Det skal takast vare på eksisterande turstiar, løyper m.v. i naudsynt grad. Landbruksverksemd som er til skade for naturmiljøet er ikkje tillate. Vegtrasear kan krysse føremålet i naudsynt grad, med krav om tilpassing til terreng.

6.1.2 Friluftsføremål f_FR3 inneheld viktige landskapsdrag og kulturlandskapselement. Det skal takast vare på eksisterande turstiar, løyper m.v. i naudsynt grad. Landbruksverksemd som er til skade for naturmiljøet er ikkje tillate.

6.1.3 I områda for friluftsmål f_FR1 og f_FR2 skal det etablerast overgang over fellesveg f_V5 for å sikre tilkomst til sambindingstrasé (TU).

6.2 Friluftsføremål/Skiløypetrasé

6.2.1 Innanfor kombinasjonsføremålet friluftsføremål/skiløypetrasé (FR/SKT1-FR/SKT3) kan det ryddast vegetasjon for alpinløyper. Terrenget kan planerast i naudsynt grad. I område kor det er

vurdert at det er potensiale for snøskred skal det ikkje gjerast terrengtiltak som vil kunne medføre auka snøskredfare.

6.2.2 Rydda og opparbeidde trasear skal ikkje omfatte meir enn 20 % av det totale arealet innanfor FR/SKT1-FR/SKT3. Resten av arealet skal ha preg av naturmark.

6.2.3 Det er tillate å etablere høgdebasseng og tekniske installasjonar for snøproduksjonsanlegg innanfor føremålet.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, nr. 6)

7.1 Kombinasjonsføremål Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål/Skiløypetrasé

7.1.1 Innanfor kombinasjonsføremålet Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål/Skiløypetrasé VKH 1 og VKH2 skal det sikrast naudsynt breidd på elveløp som tilfredsstiller tekniske krav for ny vassføring.

7.1.2 Innanfor kombinasjonsføremålet Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål VKH2 skal det sikrast fordrøying i elveløpet ved å etablere ujamne botn- og sideflater. I tillegg skal det leggestor stein i elveløpet for bremsing av vasstraumen.

7.1.3 Nytt elveløp innanfor kombinasjonsføremålet Friluftsområde i sjø og vassdrag/Friluftsføremål/Skiløypetrasé VKH2 skal etablerast med bakgrunn i teknisk plan. Teknisk plan skal vise fordrøyingselement og tilstrekkeleg dimensjonering av plastring og fylling ut frå forventa ny vassføring. Teknisk plan skal utarbeidast i samråd med NVE.

§ 8 OMSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Frisiktzone

8.1.1 I frisiktsoner skal det til ei kvar tid vere fri sikt ned til 0,5 meter over tilstøytande vegars plan.

§ 9 FØRESEGNSSOMRÅDE # 1 (kartforskrifta)

9.1.1 Eit servicebygg kan plasserast innanfor føresegnssområde # 1. Fellesføresegnene §§ 2.1-2.5 gjeld også for dette bygget.

Servicebygget skal ha saltak og mønehøgda skal ikkje overstige 11 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Bygget kan ha ein BRA inntil 1000 m² fordelt på fleire etasjar.

Før det vert gjeve byggjeløyve for servicebygget er det krav om ei utgreiing av byggegrunnen utført av fagfolk med relevant kompetanse. Utgreiinga skal ta føre seg sikring og eventuell omlegging av bekkar, og ta omsyn til auka nedbør som følgje av klimaendringar og konsekvensar sør for planområdet. Endeleg plassering av servicebygget innanfor føresegnssområde må ta omsyn til resultat frå utgreiinga.

Føresegner til arealdelen av kommuneplanen**Innhald**

Føresegner til arealdelen av kommuneplanen	1
Innhald	1
Kap. I. Generelle føresegner og retningslinjer	3
Innleiing	3
1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1	3
1-2 Tilhøvet til gjeldande reguleringsplanar, jf. §§ 1-5 og 11-6	3
1-3 Grad av utnytting, jf. § 11-9 nr. 5.	4
1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4.....	4
a) Krav til nærmare oppgjevne løysingar for teknisk infrastruktur	4
b) Uteoppfallsareal og parkering	4
1-5 Utbyggingsavtalar, jf. § 11-9 nr. 2 og § 17.....	4
1-6 Fysiske krav til tiltak, jf. § 11-9 nr. 5.....	4
a) Universell utforming, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5	4
b) Born og unge sine interesser, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.	5
c) Uteoppfallsareal, jf. § 11-9 nr.5	5
d) Kulturminne og kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7 og kulturminnelova.	7
e) Blå og grønne verdiar, jf. § 11-9 nr. 6	7
f) Transport, jf. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4.....	7
g) Parkering, jf. § 11-9 nr. 5, §§ 28-5 og 28-7	8
h) Skilt og reklame, jf. § 30-3	9
1-7 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik, jf. § 11-9 nr. 6.....	9
a) Risiko og sårbarheit	9
b) Støy	10
c) Krav til byggje- og anleggsfasen	10
d) Energibruk i bygningar	11
e) Hushald- og næringsavfall	11
f) Vatn, avløp og overvasshandtering.....	11
g) Arkitektur og landskapsarkitektur	12
1-8 Tettstadforming og arkitektur, jf. § 11-9 nr. 6.	12
Kap. II Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2 og 3	13
2-1 Fysisk utforming av bygningar og anlegg, jf. § 11-9 nr. 5	13
a) Bustad	13
b) Fritidsbustad	13
c) Fritids- og turistføremål	14
d) Sentrumsføremål.....	15
e) Tenesteyting.....	15
f) Næringsverksemd	16
g) Råstoffutvinning	16
h) Idrettsanlegg	16
i) Anna type bygningar og anlegg.....	17
j) Kombinerte føremål bygningar og anlegg.....	17
2-2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2	18
a) Avkøyrslar, jf. § 11-10 nr 4	18
b) Særskilte føresegner.....	18
2-3 Grønstruktur, jf. § 11-7 nr. 3.....	18
Kap. III Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 5 og 6.....	19
3-1 Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), jf. § 11-7 nr. 5	19
a) Landbruksområde, jf. § 11-7 nr. 5 bokst. a.....	19

b) Spreidd bustadbygging, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b og 11-11.	20
c) Spreidde fritidsbustader, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.....	21
d) Spreidd næringsverksemd, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.	22
3-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. § 11-7 nr. 6.....	23
a) Båthamn	23
b) Ferdslar og farleier	24
c) Drikkevatn	24
d) Naturområde vatn	24
e) Friluftsområde i sjø.....	25
f) Akvakultur	25
g) Fiske.....	25
h) Kombinerte føremål.....	25
Kap. IV Føresegner og retningslinjer til omsynssoner, jf. § 11-8.	25
4-1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. § 11-8 a.	26
a) Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatn	26
b) Andre sikringssoner	26
4-2 Soner med krav til infrastruktur, jf. § 11-8 b.	26
4-3 Sone med særlege oppgjevne omsyn, jf. § 11-8 c.....	27
a) Omsynssone friluftsliv	27
b) Omsynssone landskap:.....	27
c) Omsynssone naturmiljø	27
d) Omsynssone kulturmiljø.....	27
4-4 Bandleggingssone, jf. § 11-8 d.	27
a) Verneområde.....	27
b) Freda område	28
c) Bandleggingssone for regulering	28
4-5 Soner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, jf. § 11-8 e.	28
4-6 Soner kor gjeldande reguleringsplan fortsett skal gjelde, jf. § 11-8 f.....	28

Kap. I. Generelle føresegner og retningslinjer

Innleiing

Arealdelen til kommuneplanen viser hovudtrekka i arealdisponeringa i Sogndal kommune i perioden 2013 til 2023. Planen set rammer og vilkår for kva nye tiltak og ny arealbruk som kan setjast i verk og kva omsyn som skal verte teken i vare ved disponering av areala.

Kommuneplanen er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak og gjeld frå kommunestyret gjer vedtak i saka. Arealdelen til kommuneplanen er sett saman av plankart, planomtale, føresegner med retningslinjer, konsekvensutgreiing og risiko- og sårbarheitsanalyse. Der ikkje anna er nemnt, viser lovheimel til Lov om planlegging og byggesaksbehandling.

Tiltak (etter § 1-6) må ikkje vere i strid med arealføremåla i planen og generelle føresegner, og føresegner knytt til arealføremål og omsynssoner. Juridisk bindande føresegner i dette dokumentet er trykte med normal font, *retningslinjer for sakshandsaming er trykte med liten font i kursiv*. Føresegnene vert lagde til grunn for kommunen sin handsaming av framlegg til reguleringsplanar og søknader om tiltak. Retningslinjene utfyller føresegnene og oppgjev viktige omsyn og vurderingstema for sakshandsaminga.

1-1 Plankrav, jf. § 11-9 nr. 1

Ikkje utbygde område sett av til bygningar og anlegg etter § 11-7 nr. 1 skal inngå i reguleringsplan etter § 12-1.

For område sett av til sentrumsføremål vert det stilt krav om utarbeiding av områdeplan, jf. § 12-2, før detaljregulering, jf. § 12-3, kan finne stad. Kravet om områderegulering for sentrumsføremål gjeld ikkje for areal til sentrumsføremål på Kaupanger.

Sogn og Fjordane fylkeskommune sitt rettleiingsmateriale for reguleringsplanar bør nyttast ved utarbeiding av planforslag.

For sentrumsføremål med krav til områderegulering vert det lagd opp til slik rekkefølge:

1. Fjøra vest, frå kaia til Stedje bru
2. Rutlin
3. Fjøra aust, resterande område aust for område i punkt 1.
4. Frå Billagsstoma til Fosshaugane campus, mellom elva og Trolladalen.
5. Nestangen
6. Øyane

1-2 Tilhøvet til gjeldande reguleringsplanar, jf. §§ 1-5 og 11-6

Kommuneplanen gjeld føre reguleringsplan i den grad slik plan strir mot kommuneplanen sitt innhald, med følgjande unntak:

1. Reguleringsplanar og utbyggingsplanar yngre enn 10 år gjeld føre kommuneplanen.
2. Areal regulert etter pbl. (1985) til fareområde (§ 25 nr. 5) og spesialområde (§ 25 nr. 6) gjeld framfor kommuneplanen.
3. Eldre reguleringsplanar skal vurderast i kvart enkelttilfelle.

1-3 Grad av utnytting, jf. § 11-9 nr. 5.

Alt bruksareal heilt eller delvis under terreng og parkeringsareal på overflate skal verte rekna med i grad av utnytting.

1-4 Rekkjefølgjekrav, jf. 11-9 nr. 4

a) Krav til nærmare oppgjevne løysingar for teknisk infrastruktur

Innanfor områder sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan utbygging ikkje finne stad før naudsynte samfunnstenester og teknisk infrastruktur er sikra opparbeidd.

b) Uteopphaldsareal og parkering

I sentrumsområde, næringsområde og bustadområde skal leike- og uteopphaldsareal og parkering vere sikra opparbeidd eller ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

1-5 Utbyggingsavtalar, jf. § 11-9 nr. 2 og § 17.

1. Utbyggingsavtale kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades, jf. § 17-2.

Utbyggingsavtale kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:

1. Veg – veganlegg
2. Gangveg – gangvegdrag
3. VAR – løysningar
4. Parkeringsplassar – og anlegg, parkeringsordningar
5. Park, friområde, friluftsområde
6. Samlingsplassar for ålmenta
7. Forkjøpsrett

2. Utbyggingsavtale er føresett inngått før igangsetjingsløyve vert gjeve, der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegner også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.

3. Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene i eit prosjekt.

1-6 Fysiske krav til tiltak, jf. § 11-9 nr. 5.

a) Universell utforming, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5

1. Prinsippa om universell utforming skal leggest til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygningar og anlegg, for å sikre god tilgjenge til uterom og bygningar for alle.

2. Ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke.

3. Hovudgangsamband i bustadområde og andre gangsamband med offentleg funksjon skal vere trinnfrie og ha maksimal stigning 1:12 så langt dette er muleg ut i frå topografi.

4. Gangvegnettet kan verte supplert med brattare snarvegar, trapper og liknande.

Funksjonskrav bør kombinerast med estetiske kvalitetar i utforminga av tiltak, særskild der desse kan kombinerast med verneomsyn (knytt til bygningar, byrom, natur og landskap). Eksisterande historiske eller verdifulle bygningar, anlegg og miljø bør gjerast tilgjengeleg ved at naudsynte tiltak vert utført som gjennomtenkte tilføyningar av høg kvalitet.

b) Born og unge sine interesser, jf. §§ 1-1 og 11-9 nr. 5 og 8.

1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggest til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Gode oppvekstmiljø skal sikrast gjennom tilgjengeleg kunnskap om barn og unge sine behov i høve fysiske, sosial og kulturelle kvalitetar. Det skal takast særleg omsyn til trafikksikre snarvegar, gang- og sykkelamband og gode og varierte aktivitetsområde. Ei føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for lek er at det vert sikra høvelege erstatningsareal i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

2. Erstatningsareal skal regulerast eller sikrast på annan måte. Områda skal liggje i rimeleg nærleik av arealet som vert omdisponert og skal ha god og trygg tilgjenge og minst tilsvarende storleik, kvalitet og bruksmoglegheiter.

3. Barn og unge skal inviterast til å medverke i saker som gjeld dei. Dei skal få uttale seg om utforminga av felles uterom og leikeplasser. Uttalar frå born og ungerepresentanten og ev. ungdomsrådet skal følgje saker som gjeld barn og unge.

c) Uteopphaldsareal, jf. § 11-9 nr.5

I arealplanar og søknader om tiltak skal byggjeområde disponerast og bygningar plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteområde. Alle bueiningar skal ha tilgjenge til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande areal- og kvalitetskrav:

A. Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)

1. Privatareal:

- Minimum 150 m² for einebustader*
- Minimum 150 m² pr. bueining for tomannsbustader*
- Minimum 75 m² pr. bueining for rekkjehus*
- Minimum 50 m² pr. bueining for andre bygningar med 3 bueiningar
- Minimum 7 m² pr. bueining for andre bygningar med 4 eller fleire bueiningar

*Ved etablering av fleire bueiningar, t.d. utleigeeining i kjellar, vert kravet til privat uteareal auka med areal tilsvarende den nye eininga sitt bruksareal.

2. Fellesareal i prosjekt med 4 eller fleire einingar (minimumsareal rekna per bueining):

- For leilegheitsbygningar/blokk: 15 m² innanfor sentrumsføremål, 30 m² i andre område.
- For andre typar bygningar: 50 m².

3. Ved gode fellesløysingar i leilegheitsbygningar kan kravet til privat uteopphaldsareal reduserast.

4. Leikeplassar skal utformast på ein slik måte at dei stimulerer til motorisk aktivitet og kreativ lek. Leikeplassar skal ha universelt utforma og trafiktrygg tilkomst.

Type	Avstand	Storleik	Funksjonar
Nærleikeplass	50 meter	Minimum 200 m ² .	Fast dekkje, benk og minimum fire apparat
Områdeleikeplass	200 meter	Minimum 1500 m ² .	Fast dekkje, benk og minimum fire apparat. Balleik, aking, sykling og liknande.

1. *Det bør byggjast nærleikeplass i alle område kor det vert etablert 4 eller fleire bueiningar.*
2. *Det bør byggjast områdeleikeplass i alle område kor det vert etablert 15 eller fleire bueiningar.*
3. *Kommunen kan krevje at utforming av leikeareal vert gjort i samråd med representant for born og unge.*
4. *Område for leikeplassar skal etablerast etter utomhusplan godkjent av kommunen. Planen skal vise at barn sine behov for allsidig lek året rundt er teken omsyn til, sørgje for planting og skjerming, sittemoglegheiter og inngjerding.*

B. Kvalitetskrav

Leike- og opphaldsareal som vert rekna med som naudsynte minimumsareal skal ha følgjande kvalitetar:

1. Alle bueiningar skal ha tilgjenge til fellesområde. Fellesområda skal primært liggje på bakkeplan, sekundært vere lagt på opparbeidd dekkje med god terrengkontakt og god kontakt med hovudinngang. Fellesareala kan verte dekt av nærliggjande offentlege areal som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjenge. I dei same områda kan inntil 50 % av fellesareala verte dekt av takterrassar/ opparbeidd dekke med god tilgjenge.
2. Alt privatareal for universelt utforma bueiningar og minimum 50 % eller 100 m² av fellesarealet skal planleggjast og utformast etter prinsippa om universell utforming.
3. Areal skal ingen stader vere brattare enn 1:3. Brattare areal kan likevel reknast med dersom det har særskilde bruksverdiar (til dømes som akebakke).
4. Areal skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare, jf. pkt. 1-7 om miljøkvalitet.
5. Areal skal ha tenleg form, fordeling av storleik og plassering, og restareal vert ikkje medrekna. Minst 50 % av fellesareala skal liggje samla og sentralt i bustadområdet. Dette kan nyanserast i større prosjekt og planområde.
6. Areal skal plasserast og opparbeidast med sikte på best muleg utnytting av soltilhøve og lokalklima. *Dei bør vere skjerna mot vanleg vindretning og området bør ha sol på minst halve arealet kl. 15 ved jamdøger.*
7. Areal skal opparbeidast med god og varig kvalitet, og skal vere sikra opparbeidd samstundes med at det vert gjeve bruksløyve for bustadene, jf. rekkjefølgjekrav pkt. 1-4. *Dei bør invitere til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper og gi rom for ulike typar av aktivitetar. Privatareal og delar av fellesareala bør skjermast mot uheldig innsyn.*

d) Kulturminne og kulturmiljø, jf. § 11-9 nr. 7 og kulturminnelova.

1. Omsynet til kulturminne og kulturmiljø skal integrerast i all planlegging og ved søknad om tiltak. Kulturminnemiljø skal undersøkast og det skal synast korleis utbyggar har søkt å ivareta dette gjennom planframlegg og søknad om tiltak. Kulturminneplan for Sogndal kommune 2013 skal leggjast til grunn.

2. I plan- og byggjesaker som omfattar freda kulturminne skal utbyggjar hente inn godkjenning frå kulturminnestyresmakt, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

e) Blå og grøne verdiar, jf. § 11-9 nr. 6

1. Samanhengande grøntdrag, grønne lungar, turveggar og område for leik og rekreasjon skal takast i vare og styrkast, særleg i sentrum og nærleiken av bustadområde.

2. Areal med registrerte verdiar for naturmangfald, område med utheva landskapsverdi, kulturlandskap og område som på anna måte inngår i grønstrukturen skal takast i vare på lang sikt.

Tiltak etter § 20-1 bør ikkje tillatast innanfor område registrert med verdi A og B for naturtypar og vilt.

3. Planforslag og søknad om tiltak skal vise korleis tilhøvet til naturmangfald innan planområdet er vurdert, i høve krava til utgreiing i naturmangfaldlova kapittel II. Der kunnskap om naturmangfaldet ikkje er tilfredsstillande, gjeld føre-var-prinsippet. Kommunen kan krevje at tiltakshavar gjennomfører undersøkingar som betrar kunnskapsgrunnlaget. Krava til henting av kunnskap skal vere rimeleg i høve det planlagde tiltaket sin karakter og risikoen for at naturmangfaldet kan verte skada.

4. Eksisterande bekker skal sikrast så nær opptil sin naturlege form som mogleg.

Bekkelukking vert ikkje tillate. *Lukka vassvegar bør opnast att og restaurast i den grad det er praktisk mogleg.*

5. I reguleringsplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast. Overvatn skal tilbakeførast til grunnen og til vegetasjon nærast mogleg kjelda i tråd med prinsippa for lokal overvasshandtering, jamfør Overvassnorm for Sogndal kommune 2013. *Vatn og overvatn bør nyttast som positive element i tettstadane. Sjå punkt 1-7 f for krav til overvasshandtering.*

f) Transport, jf. §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4

1. Alle planforslag skal ta omsyn til tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport, og verknadane for trafikktryggleik og –avvikling på råka vegnett.

2. Hovudruter for sykkel på plankart skal sikrast og etablerast i samsvar med sykkelplan.

Sykelplan for Sogndal sentrum 2013-2023, ref. kommunestyrevedtak i sak 10/13.

3. Nye utbyggingsområde skal leggjast til rette med effektive gang- og sykkelsamband til hovudrutene for sykkel.

4. Korte og sikre gangsamband til viktige målpunkt, slik som lokale tenestetilbod, særleg skule, og haldeplassar for kollektivtransport skal ivaretakast i all planlegging. *Hovudstrukturen på gangvegnettet bør vere universelt utforma. Dersom korte gangsamband ikkje kan stette krava til universell utforming, bør andre alternativ vurderast.*

5. Ved etablering av næringsverksemd skal det leggast til rette for trafikksikker og effektiv varelevering, fortrinnsvis på eiga grunn.

6. Hovudveggar skal gi god og trafikksikker framkomst, gjennom ein restriktiv haldning til nye avkjørsle og opparbeiding av sikre trasear og kryssingspunkt for gåande og syklande.

7. Tilkomstveggar skal som hovudregel regulerast til felles veg. Dersom vegen skal nyttast av buss eller er del av gang- og sykkelvegnettet skal tilkomstvegen regulerast som offentleg.

Offentleg veg i reguleringsplanar skal vere i tråd med VVA-norma til Sogndal kommune.

8. Langs offentleg veg vert det ikkje tillate tiltak som kan hindre opplag av snø innanfor ein avstand av minimum 1 meter frå ytre eller regulert vegkant.

g) Parkering, jf. § 11-9 nr. 5, §§ 28-5 og 28-7

1. Parkeringsdekning skal dokumenterast ved alle søknader om tiltak etter § 20-1 bokst. a, b, d, e, g, j og l. Det skal settast av plass for bilar og sykklar på eigen grunn i samsvar med krav i parkeringstabell.

2. Framlegg til reguleringsplan eller søknad om tiltak skal vise totalt parkeringsbehov og korleis dette er løyst med omsyn til plassering og fordeling mellom plassar for bilar og sykklar og hente- og bringeløysing etter tiltaket sitt behov. Det skal dokumenterast at naudsynt varelevering og tenesteparkering kan skje utan å vere til hinder eller fare for andre trafikantar. Kommunen kan forby parkering på ubygd areal.

3. Med grunnlag i dokumentert parkeringsdekning kan kommunen godkjenne at biloppstillingsplassar vert dekkja utanfor eigeidommen til tiltaket. I slike tilfelle skal det leggast fram ein tinglyst erklæring om bruk, som ikkje kan opphevast utan at alternative plassar er etablert. Tilsvarande gjeld for sambruk av parkeringsplassar.

4. I samsvar med § 28-7 kan kommunen gje samtykke til at det i staden for oppstillingsplassar på eigen grunn eller på felles areal vert innbetalt eit beløp for bygging av offentleg parkeringsanlegg. Frikjøp frå kravet til oppstillingsplassar vert berre tillate innanfor sentrumsføremål. Ordninga gjeld berre for personbil. For kvar manglande parkeringsplass betalar utbyggjar eit beløp etter gjeldande satsar vedtekne av kommunestyret. Frikjøpsbeløpet må vere dokumentert innbetalt til kommunen før ferdigattest/bruksløyve vert gjeve. Beløpet vert prisjustert årleg etter SSB sin byggjekostnadsindeks for bustadblokk. Innbetalte midlar vert plassert i kommunalt parkeringsfond. Midlane i fondet vert disponert av Sogndal kommune. Midlane i fondet skal berre nyttast til kjøp av grunn og opparbeiding for offentleg parkeringsanlegg, med tilhøyrande infrastruktur.

Ved bygging av parkeringsanlegg bør parkeringsplasser på gategrunn takast vekk. Kommunen har ansvar for å fjerne eventuelle tekniske installasjonar og oppmerking for offentlege parkeringsplassar som opphøyrar.

Parkeringstabell med parkeringsplasskrav	Utrekningsgrunnlag	Sykkel	Personbil	
			Sentrumsføremål	Andre område
Bustad	100 m ² BRA	2	1,2	1,4
Fritidsbustad	100 m ² BRA			1,4
<i>Verksemd:</i>				
Forretning, handel, kjøpesenter	1000 m ² BRA	6	12-20	20-35
Kontor	1000 m ² BRA	10	10	12
Industri/verkstad	1000 m ² BRA	2	6	8
Lager/engros	1000 m ² BRA	2	3	4
Beverting	1000 m ² BRA	4	3	4
Treningsstudio	1000 m ² BRA	4	6	10
Hotell/overnatting	Gjesteseng	0,2	0,5	0,6
Småbåthamn	Båt plass	0,2	0,5	0,5

Kiosk/gatekjøkken/bensinstasjon	Årsverk	0,4	3	5
Sjukeheim/omsorgsbustader	Sengeplass/bueining	0,1	0,3	0,6
Barnehage	Barn	0,1	0,2	0,3
Idrettsanlegg	Tilskodar plass	0,1	0,1	0,1
Forsamlingslokale (kino/kyrkje/ol.)	Sitjeplass	0,2	0,3	0,3
Frikjøpsordning		Nei	Ja	Nei

Parkeringskrava i tabellen er minimumskrav. Der krav er oppgjevne som eit intervall er lågaste tal minimumskrav og høgaste tal maksimum for tal plassar. Andre tal i tabellen er faste (absolutte) krav til tal parkeringsplassar.

Ved utrekning av tal plasser skal det alltid rundast av oppover til næraste heile tal.

Av tal utrekna plassar skal minimum 5 % vere utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast muleg gangavstand til hovudinngang i ein gunstig trasé. Dette gjeld og ved parkering til bustadområde med meir enn 8 bustader. Av krav til bustadparkering vert 80 % rekna som eigenparkering og 20 % som gjesteparkering.

Tabellen er ikkje utfyllande i høve typar verksemdar. For tiltak som ikkje inngår i kategoriane over, skal parkeringsdekninga vurderas i høve samanliknbare verksemdar.

For studentbustader kan parkeringskrava for bil reduserast, dersom det er dokumentert tiltak som vesentleg aukar storleik og kvalitet på felles uteopphaldsareal ut over minstekrava og dersom avstanda til studiestad og sentrumsformål er kort.

Retningslinjer for sykkelparkering

1. Sykkelparkering bør ha ein plassering og utforming som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet og som ikkje er til hinder for fotgjengarar. Større byggjeprojekt langs hovudrutenettet for sykkel bør knytast direkte til sykkelnettet.
2. Ved sykkelparkering for bebuarar i hus med 4 einingar eller meir, bør utbyggjar søkje løysingar med særskild tjuverisikker parkering, til dømes innandørs sykkelparkering med lett tilgjenge frå gateplan. For større bustadkompleks må ein i tillegg ta omsyn til gjesteparkering.
3. Sykkelparkeringsplassar for lengre tidsrom, t.d. ved skule, arbeidsplassar og kjøpesenter, bør i størst muleg grad vere utforma med ly for nedbør og vind, og slik at sykkelstjuveri vert avgrensa.
4. Ved etablering av bygningar for meir enn 20 tilsette, bør det i tilknytning til sykkelparkeringa etablerast garderobetilbod med dusj, garderobeskåp og plass for å tørke våte klede og liknande.

h) Skilt og reklame, jf. § 30-3

Oppføring av skilt og reklame er søknadspliktig.

1-7 Miljøkvalitet og samfunnstryggleik, jf. § 11-9 nr. 6.

a) Risiko og sårbarheit

1. ROS-analysar skal inngå i arealplanlegging, og i naudsynt grad ved søknad om tiltak og byggjesakshandsaming, jf. § 4-3. Analysen skal vise alle tilhøve av risiko og sårbarheit som har verknad for om arealet er eigna til utbyggingsføremål, og eventuelle endringar i slike tilhøve som følgje av planlagd utbygging.

2. I ROS-analyser skal det gjerast vurderingar med omsyn til framtidige klimaendringar i høve auka nedbørmengder, auka sannsyn for skred og flaum, havnivåstigning og stormflo med meir. Frå Sogndal kommune sin Klima- og energiplan skal dei høgste verdiane frå klimaframskrivingane leggast til grunn. For tiltak langs vatn og vassdrag skal eit tryggleiksnivå tilsvarande ein 200-års flaum leggast til grunn, jf. flaumsonekart frå NVE.

Utarbeiding av ROS-analyser bør ta utgangspunkt i kommunen sin klima- og energihandlingsplan (2009) og rettleiarar i høve aktuelt faretema og leggje det høgaste nivå for klimaendringar til grunn, jamfør Meld. St. 33 (2012-2013) Klimatilpassing i Norge.

3. Bygningar med varig opphald for mindre enn 10 personar vert ikkje tillatne innanfor område der største nominelle årlege sannsyn er over 1/200 for flaum/stormflo og 1/1000 for skred. Bygningar med varig opphald for 10 personar eller fleire vert ikkje tillatne innanfor område der største nominelle årlege sannsyn er over 1/5000 for skred. Unntak kan gjerast der avbøtande tiltak, gjennom dimensjonering eller sikring, dokumenterer akseptabel konsekvensgrad av slik hending.

4. Aktsemdskart for stein- og snøskred skal leggast til grunn for handsaming av tiltak. I potensielle fareområde, vert det stilt krav om sakkunnig geoteknisk vurdering. Aktsemdskart frå NGI er lagt til grunn for aktsemdsområde for skred (føresegn 4-1 b) nr. 4) og er vist i temakart til kommuneplankartet. I Fjærland er kart frå NGU lagt til grunn.

5. Tiltak innanfor flaumsone for 200-års flaum i Sogndalselva, i flaumsonekart frå NVE, skal følgje retningslinjer for avbøtande tiltak.

6. Vurdering av branntryggleik skal integrerast som del av ROS-analyse. «Håndbok i kartlegging av branntisiko i kommunene», kapittel 1-3, vil vere rettleiande for denne vurderinga. For bygningar spesielt vil også risikovurdering etter TEK 10 §§ 11-1, 11-2 og 11-3 vere rettleiande.

7. Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at forureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade. I område der det er mistanke om forureina grunn, skal det utarbeidast og godkjennast tiltaksplan etter forureiningsforskrifta kap. 2. Leikeareal skal tilfredsstillende klasse 2 i klima- og forureiningsdirektoratet si rettleiar «Helsebaserte tilstandsklasser for forureina grunn». Rettleiar for undersøking av jordforureining i nye barnehagar og leikeplassar bør nyttast for planlegging av undersøkingar og tiltak.

b) Støy

1. Alle tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innom- og utomhus vert tilfredsstillande.

Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal leggast til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningslova. Retningslinjene skal og nyttast ved planlegging av: landingsplass og nye trasear for helikopterflyging, skytebaner, anlegg for motorsport og andre støyproduiserande aktivitetar.

2. Innanfor raud støysone, jf. omsynssone i plankartet, vert det ikkje tillate å føre opp eller endre bruk til støyutsette føremål. Innanfor gul støysone kan støyutsette bygningar verte vurdert, dersom avbøtande tiltak gir tilfredsstillande støytilhøve. Med støyutsette føremål meiner vi bustader, pleieinstitusjonar, fritidsbustader, skuler, barnehagar og rekreasjonsareal.

3. Med planframlegg eller søknad om tiltak som kan produsere auka støy, eller som ligg nær støykjelder, skal det følgje ein støyfagleg utgreiing. Utgreiinga bør vise ei utrekning og kartfesting av støysoner, og påverknad på nærliggjande støyutsette føremål og forslag til avbøtande tiltak og ei vurdering av effekten av desse.

c) Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for trygging av omgivnadene i bygge- og anleggsfasen skal godkjennast før igangsetjingsløyve vert gjeve. Planen skal gjere greie for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, støytilhøve, ristingar og vibrasjonar, reinhald og støvdemping. Naudsynte tryggingstiltak skal etablerast før bygge- og anleggsarbeider vert sett i gang.

Utarbeiding av slik plan bør følgje Miljøverndepartementet sine retningslinjer for støy og luftkvalitet, (T-1442 og T-1520).

d) Energibruk i bygningar

I byggjeområde utanfor konsesjonsområde for fjernvarme og i byggjeprojekt som ikkje er tilknytt fjernvarme skal anna energikjelde for oppvarming enn elektrisitet vurderast. Det skal også spesielt takast omsyn til energibruk ved lokalisering og utforming av byggjeområdet, og til bruk av alternative fornybare energikjelder. Søknad om tiltak skal gjere greie for dei vurderingar som er gjort for å oppnå redusert energibruk og klimagassutslepp og bruk av alternative, fornybare energikjelder.

e) Hushald- og næringsavfall

1. Alle framlegg til reguleringsplanar og søknader om byggjetiltak skal vise korleis oppsamling og tøyming av avfall er tenkt løyst, i tråd med retningslinjer frå renovasjonsleverandør (SIMAS).
2. Handtering av næringsavfall skal løysast på eigen grunn og helst innomhus på økonomiside av næringsbygningar. *Utomhus bør det vere etablert nedgravne oppsamlingsløysingar.*
3. Nedgravne avfallsløysingar for hushald skal vere universelt utforma. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løysast på eigen grunn. Felles oppsamlingsplass for avfall skal etablerast maksimalt 100 meter frå kvar bustad i eit prosjekt.
4. Krav til avfallsløysing for nye hushald etter storleik på bustadprosjekt:

Oppsamlingseining	Tal bueiningar
Bosdunkar	Under 10
Botntømd behaldar/ felles avfallsrom	10-50
Nedgraven botntømd behaldar	50-300

f) Vatn, avløp og overvasshandtering

1. Alle framlegg til reguleringsplanar og søknader om byggjetiltak skal vise korleis handtering av vatn, avløp og overvatn er løyst gjennom VA-plan. Utarbeiding av VA-plan skal ta høgde for ein forventet auke i nedbør, jf. føresegn 1-7 a) punkt 2 og følgje Sogndal kommune sin overvassnorm (2013) og VVA-norm (2004). Der planområde vert kryssa av elv eller bekk skal retningsliner for forvaltning av vassdrag, under føresegn 3-4 d, leggjast til grunn for utarbeiding av planforslag og tiltak. *I hovudsak skal overvatn takast hand om lokalt (LOH), jf. 1-6 f), gjennom infiltrasjon eller liknande løysing, slik at vassbalansen vert oppretthalden tilnærma lik naturtilstanden. Overvatn bør gjerast synleg og tilgjengeleg i nærmiljøet. «Retningslinjer for handsaming av utsleppssaker i Sogndal kommune» skal nyttast ved sakshandsaming for områda Fjærlandsfjorden, Dalavatnet/Sogndalselvi, Sogndalsfjorden, Barsnesfjorden, Amlabukti.*
2. Kommunen vil leggje til rette for nye bustadfelt innafor tettstaden Sogndal og ved gradvis utviding av bustadområde knytt til eksisterande bustadfelt som er knytt til kommunalt VA-anlegg, ved å føre fram og dekkja kostnadene over sjølvkost for utbygging av nytt VA-anlegg fram til nye bustadfelt. For utbyggingar som ikkje er lokalisert i tilknytning til eksisterande bustadfelt må utbyggjar sjølv dekkja kostnadene ved framføring av ny VA-infrastruktur til utbyggingsområdet.

g) Arkitektur og landskapsarkitektur

1. Nye bygningar, anlegg og landskapstiltak skal utformast slik at eksisterande særpreg og kvalitetar vert ivareteke.
2. Arkitektur og landskapsarkitektur skal verte omtala som eige tema i alle reguleringsplanar og søknader om tiltak for nye bygningar, anlegg og landskapstiltak. Saman med byggeløyve skal det følgje med grunngjeving og dokumentasjon som viser korleis tiltaket ivaretek dette.
3. Det skal så langt råd er nyttast miljøvenlege materiale på bygningar og anlegg.

1-8 Tettstadforming og arkitektur, jf. § 11-9 nr. 6.

Sogndal sentrum sin identitet er knytt til ein avgrensa tettstad i samspel med verdifulle natur- og kulturområde mot fjell og fjord. Tettstaden sine viktigaste landskapstrekk er fjella og fjorden, strandsona, Sogndalsvassdraget, ravinlandskapet, jordbrukslandskapet med frukthagar og samanhengande grøntdrag.

1. Nye bygningar og tiltak skal utformast slik at tettstaden vert vidareutvikla som ein velfungerande tettstad med lokale særtrekk.
2. Ved fortetting skal utbyggjar legge vekt på stadkarakter og gode heilskaplege løysingar. Der høg tettleik gir brot med eksisterande karakter i bygningsstrukturen, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvalitetar til området. *Særskild gatar og plassar for opphald ute bør ha god kvalitet. Bygningane bør utformast og plasserast slik at dei ikkje er til hinder for at heile bygningsmassen i området vert omforma med tilsvarende tettleik.*
3. Reguleringsplanar skal definere rammer for heilskapleg utforming av byrom, grønne samband og trafikkkløysingar innanfor tilgrensande område. I fortettingsprosjekt skal det takast stilling til heilskapen i bygningsstrukturen.
4. Bygningar skal vere underordna viktige landskapstrekk og landemerke. Høge hus på inntil ti etasjar innanfor tettstadgrensa skal ta omsyn til landskapsverdiar og omgjevnader.
5. Bygningar i sentrum skal plasserast slik at dei dannar gode, klare offentlege rom og fellesareal.

Tettstadstrukturen bør formast slik at den gir kortast muleg avstand for gåande og syklende. Dette er særskild viktig i Fjøra og aksene mot campus og i gater som bind saman fleire andre gater, t.d. Fjøregata og Gravensteinsgata. Byromma bør formast med vekt på tryggleik og attraktivitet for fotgjengarar. Bygningar bør nyttast som støyskjerming framfor støyskjermar. Parkeringsanlegg bør ikkje vende mot gata.

6. Offentleg tilgjengelege rom i tettstaden skal ha god form, vere universelt utforma, ha god samanheng med eksisterande og planlagd tettstadstruktur, historiske element, grøntdrag og ta utgangspunkt i viktige siktlinjer og gangsamband. *Byrom bør invitere til opphald for alle brukargrupper.*
7. Arkitektonisk utforming skal knytast til bygningen sin funksjon og betydning for allmenta og vere i samspel med karakteren og forma på omgjevnadane. *Bygningar bør ha ein heilskapleg form- og volumoppbygging som bidreg til å streke under og forsterke gate- eller plassrommet.*
8. For tiltak inntil eksisterande bygning som i seg sjølve eller som del av eit bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller anna kulturell verdi, skal omsynet til desse verdiane vektleggast. *Det bør leggast til rette for ny bruk av historisk verdifulle bygningar.*
9. Offentleg tilgjengelege bygningar og utomhusanlegg med tilgjenge for publikum, skal vere universelt utforma.

Kap. II Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 1, 2 og 3
Bygningar og anlegg, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur og grønstruktur, med underføremål.

2-1 Fysisk utforming av bygningar og anlegg, jf. § 11-9 nr. 5

Her er det gjeve føresegner og retningslinjer for kva funksjonar som vert tillatte innanfor dei ulike arealføremåla, og kva omsyn som skal takast ved planlegging og byggjetiltak. Plankartet skil mellom eksisterande og framtidige arealføremål. Opparbeida område er i hovudsak vist som eksisterande arealføremål, medan framtidig arealføremål er område som enno ikkje er utbygd. Dette gjeld og utbygde område som vart teken inn ved førre arealdel.

a) Bustad

1. Det skal utarbeidast reguleringsplan for nye bustadområde. Område sett av til bustadføremål i plankartet omfattar i hovudsak bustader, men det kan opnast for andre føremål som ikkje er i strid med bustadføremål og som elles er i tråd med strategiane i kommuneplanen.
2. Ved regulering av område på 1 – 6 dekar i eksisterande bustadområde skal det vere ein arealutnytting på minimum 3 bueiningar per dekar.
3. Ved regulering av nye bustadområde i Sogndal sentrum, eller ved regulering av meir enn 6 dekar i eksisterande bustadføremål, skal det vere ein arealutnytting på minimum 6 bueiningar per dekar.
4. I bustadområder i andre delar av kommunen skal det vere ein arealutnytting på minimum 1,5 bueiningar per dekar.
70 m² BRA vert nytta som gjennomsnittleg storleik på ein bueining ved utrekning av tettleik. I eksisterande byggeområde bør nytt byggeareal med tilhøyrande uterom, parkering og tilkomst leggjast til grunn for utrekning av tal bueiningar. I framtidig utbyggingsområde bør areal vist på plankartet leggjast til grunn for utrekning av tal bueiningar.
5. I reguleringsplanar med småhus skal minimum 30 % av bueiningane ha alle hovudfunksjonar på inngangsplanet og universelt utforma uteareal. *Med småhus er det meint bustadhus med storleik opp til rekkje- og kjedehus. Hovudfunksjonar inkluderer stove, kjøkken, soverom, bad og toalett.*
6. Varierte bygningstypar og bustadstorleiker skal vektleggast ut frå ei vurdering av bustadstrukturen i nærområdet. Nye leilegheiter skal ikkje vere mindre enn 30 m² BRA pluss bodareal.
7. Det må liggje føre løyve frå kommunen for å slå saman eller dele opp bustader eller husvære til hyblar. *Hyblar er definert som 1-roms leilegheit.*
8. I fall ein bustad eller eit husvære er gjort om til hyblar i strid med føresegna kan kommunen vedta at eigar skal føra eigedommen attende til det opphavlege og godkjende føremålet for bruk.
9. Oppføring av areal til bustadføremål i frittliggande garasjebygning vert ikkje tillaten.
10. I felt B8 på Hovland er det tillate å føre opp 4-8 bueiningar.

b) Fritidsbustad

1. Nye hytter skal gå fram av vedteken reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.
2. Bygging av hytter over skoggrensa vert ikkje tillaten.

3. Storleik på hytter:

Hovudbygg kan førast opp i ein etasje med maksimalt 100 m² BYA, og mønehøgde 5,5 meter. På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar imot, i tillegg til hovudbygget førast opp 1 anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) med bruksareal (BYA) inntil 30 m². Føresetnaden er at hovudbygget og anneksset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygg og anneks skal ikkje overstige 4 meter. Anneks/sidebygg skal vere underordna hovudbygget i høgde. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.

4. Utviding av eksisterande hytter:

- under skoggrensa: Maks 100m² BYA totalt inkl. uthus.
- over skoggrensa: Maks 50 m² BYA totalt inkl. uthus.

5. Hytter skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Reguleringsplan skal illustrere terrengtilpassinga. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygningar i området og eksisterande situasjon. Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe eller lyse fargar vert ikkje tillate som hovudfarge. Taktekket skal vere av materiale med mørk overflate som ikkje er lysreflekterande.

6. Plan for vatn og avlaupsløysing skal leggjast fram for handsaming samtidig med reguleringsplan. Inntil godkjent kloakkløysing ligg føre vert det ikkje tillate å leggje inn vatn i hytte.

7. Anleggsveg fram til hytte/hytteområde skal fjernast før det vert gjeve bruksløyve for hytta. Permanente vegar skal leggjast mest mogleg tilpassa terrenget. Vegskråning skal ha vegetasjonsdekke av stadbunden vegetasjon.

- Eksisterande stølsområde bør ikkje forstyrast av hyttebygging, jf. retningslinjer knytt til stølar.

- Reguleringsplan bør gjere greie for konsekvensar for kulturlandskap.

- Reguleringsplan for større utbyggingsområde bør greie ut konsekvensane for nærliggjande utfartsareal til planområdet. På grunnlag av utgreiinga bør det utarbeidast plan for stiar og løyper slik at utfarten vert styrt på best mogleg måte for omliggjande naturområde.

Særskilde føresegner:

8. Fritidsbustader innanfor reguleringsplan Hodlekve – Stedjekammen, vedteken 25.10.2007, kan førast opp med større utnytting dersom reguleringsplan viser at fritidsbustadene er godt tilpassa terrenget.

9. Hytter som er open for allmenta, t.d. hyttene til turistforeininga, kan utvidast ut over grensene i punkt 4, dersom situasjonsplan viser at terrengtilpassinga er god.

c) Fritids- og turistføremål

Føremålet gjeld turistverksemd, utleigehytter og andre fritidsbustader som vert driven kommersielt.

Turistverksemd:

Område avsett til turistverksemd skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk.

Campingplass:

1. Område avsett til campingføremål skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk. Eventuell endring til utleigehytter krev endring av reguleringsplan.
2. Oppføring av bygningar krev byggjeløyve, jf. § 20-1, pkt. j. Dette gjeld og for

oppføring av terrassar, "spikartelt" o.l., jf. gjeldande byggjeforskrifter. Kommuneplanen sine retningslinjer for bygg- og anleggstiltak skal leggjast til grunn.

3. Avløp skal handsamast etter forureiningslova og forskrift om utslepp frå mindre avløpsanlegg. VA-plan for området skal godkjennast av kommunen.

5. Før campingplassar / oppstillingsplassar for campingvogner kan takast i bruk skal det liggja føre godkjenning etter forskrift om miljøretta helsevern, jf. lov om helsetenestene i kommunen § 4.

Utleiehytter:

Område avsett til utleiehytter skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan setjast i verk. *Sjå føresegn 3-1 d) punkt 2 for utleiehytter på landbrukseiendom.*

d) Sentrumsføremål

1. Arealkategorien sentrumsføremål omfattar grønstruktur i høve § 11-7 nr. 3, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur i høve § 11-7 nr. 2 og alle former for bygningar og anlegg i høve § 11-7 nr. 1, med unntak av industri, lager og råstoffutvinning. *Arbeids- og/eller besøksintensive verksemder bør lokaliserast i område med god tilgjenge for fotgjengarar og syklistar og ha god kollektivdekning, fortrinnsvis innanfor sentrumsføremål. Kontor kan også verte plassert i desse områda. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd og campus, bør det settast av areal til uterom for tilsette og studentar.*

2. Nye bygningar skal vere underordna kommuneplanen sine krav til tettstadforming og arkitektur. Byggehøgda skal vurderast i høve til høgden i eksisterande bygningsstruktur. Største tillatne byggjehøgde er 10 etasjar over lågaste gatenivå. Kommunen kan fastsetje at byggjehøgda skal varierast innanfor kvart enkelt prosjekt. *Gesimshøgde bør vere maksimalt 125 % av tilstøytande gaterom sine breidder for å sikre gode lystilhøve i gateromma.*

3. I bygningar med fasade mot gaterom i Fjora skal første høgda vere tilrettelagd for publikumsretta verksemd med tilstrekkeleg etasjehøgde, open fasade mot og tilkomst direkte frå gata.

4. I område for sentrumsføremål skal nye bustadprosjekt ha ein arealutnytting på minimum 8 bueiningar per dekar. Nye leilegheiter skal ikkje vere mindre enn 30 m² BRA pluss bodareal.

5. Parkeringsplassar skal i hovudsak vere lagd i underjordisk anlegg, kjellar eller i bygning som ikkje har fasade mot byrom.

I byggjesaker som gjeld nybygg eller utbetring av eigedommar som grenser til gaterom, bør ein høveleg del (minimum 4 meter) av naturleg tilgrensande uteareal som køyrebane, fortau, sykkelsti og opphaldsareal verte opparbeidd og godkjend før det vert gjeve bruksløyve. Der det er ønskeleg med samordning av fleire aktørar, kan det vere tilstrekkeleg med bankgaranti for opparbeidingskostnadane før mellombels bruksløyve vert gjeve.

e) Tenesteyting

1. Areal synt som tenesteyting skal nyttast til offentlege anlegg, slik som barnehagar, barne- og ungdomsskuler eller helse- og omsorgssenter.

2. Barnehage: Uteopphaldsareal skal vere eigna for leik og opphald, ha gode lokalklimatiske tilhøve, god samanheng og gjerdast inne. *Det bør settast av minimum 25 m² uteopphaldsareal per barn. Barnehagetomtar bør primært plasserast i nærleiken av bustadområde, sekundært i nærleiken av arbeidsplasskonsentrasjonar. Tomta bør liggje i nær tilknytning til hovudvegnett for sykkel og bil, men tilstrekkeleg langt unna trafikkåre for å unngå problem med støy og trafikktryggleik.*

3. Skule: Uteopphaldsareal skal vere eigna for leik og opphald, ha god samanheng og liggje i direkte tilknytning til skuletomta. Delar av areala kan vere regulert som offentlege friområde

og inngå som ein del av grøntstrukturen i nærområda. *Det bør settast av minimum 25 m² uteopphaldsareal per elev.*

4. Dersom arealkrava ikkje let seg oppfylle, skal skuleområdet planleggast på ein slik måte at minst muleg areal går bort til bygningar, parkering, kjøreareal og andre restareal som er ueigna som uteopphaldsareal for elevane. *Skuleområde bør leggjast til rette for god tilgjenge til hovudvegnett for sykkel. Skular og barnehagar bør vere tilknytt offentlege friområde, turdrag eller naturområde som kan nyttast av barna.*

5. Ved opphør av eksisterande verksemd innanfor område sett av til tenesteyting, skal behovet for å nytte areala til offentleg tenesteyting vurderast.

f) Næringsverksemd

1. Næringsverksemd skal primært lokaliserast i arealføremåla næringsområde eller sentrumsføremål ut ifrå ein vurdering om kva som er rett verksemd på rett stad.

Arbeids- og/eller besøksintensive verksemder bør lokaliserast i område med god tilgjenge for fotgjengarar og syklistar og ha god kollektivdekning, fortrinnsvis innanfor sentrumsføremål. Kontor kan også verte plassert i desse områda. Ved utbygging til arbeidsplassintensiv verksemd og campus, bør det vere sett av areal til uterom for tilsette og studentar. Næringsområde med god tilgjenge for bil og dårleg tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport vert halden av til lager og industriverksemd.

2. Innanfor område sett av til næring vert det ikkje tillate bustader, forretning og handel. Det kan etablerast arealkrevjande handel med behov for utomhus lagringsplass, som t.d.

byggjevere, bilsal, maskinutleie, gartneri og liknande. Det kan også etablerast mindre verksemder som nærbutikk, frisør og liknande, som er dimensjonert for å dekke lokale behov.

3. Større kjøpesenter som vil vera i strid med overordna / nasjonale retningslinjer er ikkje tillate.

4. Effektiv arealutnytting skal ivaretaast gjennom høg tettleik tilpassa omgjevnadane, tilgjenge til området og type verksemd. *Alle planforslag bør vise korleis plassering og utforming av bygningar og tilkomst kan bidra til maksimal utnytting av tomta.*

g) Råstoffutvinning

1. I område for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nemnt i § 1-6 og frådeling til slike føremål ikkje skje før det føreligg godkjent driftsplan frå Direktoratet for mineralforvaltning og området inngår i reguleringsplan, jf. § 11-9 nr.1

2. Ved regulering til råstoffutvinning skal det m.a. takast omsyn til landskapsbilde, natur – og friluftslivinteresser, kulturminne, kulturlandskap og nærmiljø, jf. § 11-10, nr. 2

3. Ved regulering til råstoffutvinning skal det utarbeidast framdriftsplan for uttak og plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng, jf. § 11-9, nr. 6

h) Idrettsanlegg

Områda er sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande funksjonar. For søknad om tiltak som ikkje ligg til tilhøyrande funksjonar skal det utarbeidast reguleringsplan. Det er sett av følgjande arealbruksføremål i plankartet:

- Alpinanlegg – til nedfartar og naudsynte skiheisar.

- Skytebane – med regulerte skytetidspunkt for å ta omsyn til omgjevnadane.

- Travbane- Motorsportsanlegg – med regulerte tidspunkt for bruk, for å ta omsyn til omgjevnadane.

i) **Anna type bygningar og anlegg****Kommunaltekniske anlegg**

Områda er sett av til kommunaltekniske anlegg.

Naust

1. Nye naust skal tilpassast terreng og eksisterande naustmiljø i utforming og storleik. Naust skal førast opp i ein høgd med BYA maks 40 m².
2. Naust skal ha saltak med ein takvinkel på mellom 35° og 45°. Det vert ikkje tillate balkong, altandør eller store vindaugsflater.
3. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan regulering til føremål fritidsbustad, jf. § 11-9 nr. 1, og føresegn 3-4.

j) **Kombinerte føremål bygningar og anlegg****Sjøbuer**

I naustområdet (BK1) aust for Kaupanger ferjekai, er det høve til å innreie fritidsdel i 2. høgda i naust.

Hodlekve

1. Område avsett til kombinerte føremål fritidsbustader, fritids- og turistføremål og idrettsanlegg i Hodlekve (BK2). For kvar av underføremåla gjeld dei tilhøyrande føresegnene i 2-1 b, c og h. Arealbruken i området skal avklarast i områdeplan, jf. omsynssone punkt 4-5.
2. Reguleringsplan skal vise korleis nettet av køyreveger, parkeringsplasser, gang/sykkelveg, alpinanlegg med skiheisar, turdrag/skiløyper heng saman og eventuelle behov for opprustingar/omleggingar av vegane. *Planen bør vise løysingar for ski inn/ski ut, vegar og tilknytning til sti- og langrennsløypenettet. Desse skal ta omsyn til og henge saman med skivegar også utanfor området som vert regulert i sjølve planen. Langrennsløyper skal i minst mogleg grad krysse brøyta veg i same plan. Der nye veger/brøyta veger kryssar hovudskiløyper/alpintrasear skal det etablerast planfri kryssing med kapasitet både i høve noverande og framtidige behov. Nærare omtale av slike løysingar skal gjevast i føresegnene til områdeplan.*
3. Kulvertar skal dimensjonast (6m breidde, 4,5m høgde) slik at tråkkemaskin, brann- og redningsbil kjem fram.
4. Reguleringsplan skal vurdere kva konsekvensar snøbrøyting kan få for løypenett, friluftsliv eller liknande. *Det kan gjevast føresegn med forbod mot eller restriksjonar på brøyting. Vegen skal då regulast til kombinert føremål, privat veg om sommaren og skiløype om vinteren. Reguleringsplanen sin fjernverknad bør illustrerast for det einskilde utbyggingsområdet. Der kommunen finner det naudsynt, kan fjernverknad illustrerast for fleire område under eitt. Illustrasjonar skal fortrinnsvis vere i form av digitale modeller eller fotomontasjar.*
5. Naturleg terreng og vegetasjon skal i størst muleg grad takast i vare. Det vert ikkje tillate planering i større utstrekning enn kva som er naudsynt for ein føremålstenleg plassering av hytter. Plassering av bygningar og interne veger skal ta omsyn til terrenghøve slik at skjemmande skjeringar, fyllingar og store terrenginngrep vert unngått.
6. Framtidig trasé for skiheis/gondol er teikna inn i kartet frå Stedjekammen til Kambafjellet. Etablering av slikt anlegg med tilhøyrande føremål kan ikkje skje utan reguleringsplan med utgreiing av konsekvensar for naturverdiar og vassdrag, landskap med inngrepsfrie naturområde, friluftsliv, og transport. Kommunen kan setje krav til fleire utgreiingstema.

2-2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, jf. § 11-7 nr. 2

Områda er nytta til samferdsleanlegg eller teknisk infrastruktur.

a) **Avkøyrslar, jf. § 11-10 nr 4**

Etablering av ny avkøyrslar eller utvida bruk av eksisterande avkøyrslar frå fylkesveg eller hovudveg skal vurderast i høve «Rammeplan for avkøyrslar på riks- og fylkesvegar i Region Vest», dersom avkøyrslar ikkje er heimla i godkjent reguleringsplan. Etablering av ny avkjøring eller utvida bruk av eksisterande avkjøring frå kommunal veg skal godkjennast av kommunen i medhald av veglova § 40.

b) **Særskilte føresegner****Tilkomst til framtidig parkeringsanlegg i fjell**

I området mellom avkøyrslar frå Hovevegen til Hovsmarki, gbnr. 16/1, og Leitevegen på motsett side av avkøyrslar Aarvollvegen, gbnr. 17/1, er det sett av framtidig tilkomst til parkeringsanlegg i fjell. Tiltak i området som kan vere i strid med slik tilkomst vert ikkje tillate før slikt anlegg er endeleg avklart.

Tilkomst til Fosshaugane campus

På eigedomane gbnr. 19/106 og nordre del av 19/21 er det sett av framtidig tilkomst frå Trolladalen til nytt parkeringsanlegg for Fosshaugane campus, gbnr. 19/118. Tiltak i området som kan vere i strid med slik tilkomst vert ikkje tillate før slikt anlegg er endeleg avklart.

2-3 Grønstruktur, jf. § 11-7 nr. 3.

1. Plan for oppfølging og utbygging av gangvegar/stiar og grøntkorridorar i Sogndal sentrum, 2010, skal leggast til grunn for sakshandsaminga. Større område for grønstruktur som er offentleg eller inngår i samanhengande grøntdrag er vist på plankartet..
2. For område sett av til sentrumsføremål skal avgrensing av grønstruktur i kart takast omsyn til i områderegulering. *Desse avgrensingane bør oppdaterast i plankart ved neste revisjon eller rullering av kommuneplanen, i tråd med vedteken områdeplan.*
3. Tiltak for å fremje friluftsliv, turvegar og område for leik og rekreasjon kan tillast dersom viktige økologiske funksjoner vert oppretthalden. Andre tiltak vert ikkje tillate.

Kap. III Føresegner og retningslinjer til arealføremål etter § 11-7 nr. 5 og 6

Kapittelet gjeld areal med landbruks-, natur- og friluftsføremål og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

3-1 Landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), jf. § 11-7 nr. 5**Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. § 20-3**

1. Fritak for søknadsplikt for mellombelse konstruksjonar i § 20-3 tredje ledd, gjeld ikkje i LNF-område.
2. Fritak for søknadsplikt for mindre frittliggande byggverk knytt til drift av jordbruks- og skogbruksområde i § 20-3 bokstav b. gjeld ikkje tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav a. i LNF-område.
3. Tiltak for å fremje friluftsliv, turveggar og område for leik og rekreasjon kan tillatast dersom viktige økologiske funksjoner vert oppretthalden.

Retningslinjer for handtering og bruk av matjord ved utbygging.

1. I samband med utbygging av areal med eit lag matjord, skal matjorda takast av og lagrast på ein slik måte at matjorda seinare kan nyttast som vekstmedium.
2. Før det vert gjeve løyve til oppstart skal det føreliggje ein plan for korleis matjorda vert teke vare på. Matjorda kan mellomlagrast på utbyggjar sin grunn.
3. Matjorda skal nyttast som vekstmedium så snart som råd er og kan straks plasserast permanent på område.
4. Kostnaden med transport til, og mellomlagring på lagerstad skal dekkast av utbyggjar.
5. Det kan i særlege høve gjerast unntak frå desse reglane.

a) Landbruksområde, jf. § 11-7 nr. 5 bokst. a.

Føremålet gjeld landbruks- natur- og friområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sine ressursar. (Tidlegare LNF-I).

Vilkår for dispensasjon til bygging av bustadhus nr. 3 på gardsbruk, jf. § 19-2

Det kan tillatast dispensasjon, i høve § 19, til omdisponering av dyrka jord ved bygging av bustadhus nr. 3 på garden, dersom eitt eller fleire av fylgjande vilkår er oppfylt:

1. Bustadhus nr. 2 er ikkje tilfredsstillande for dagens krav til bustandard og let seg ikkje erstatte av eit nytt bustadhus på same tomte. Det kan vera ulike årsaker til dette, t.d. at eldste generasjon på bruket bur der og har burett, bygningen har historisk verdi eller at bygningen vert nytta permanent til næringsverksemd (ikkje bustad for utleige).
2. Eigedommen skal vera i drift som sjølvstendig driftseining, søke produksjonstilskot og det er grunn til å tru at eigedommen i framtida vil halde fram som eigen driftseining og oppfylle vilkåra for produksjonstilskot i jordbruket.
3. Generasjonsskifte er på gang eller nært føreståande.
4. Plassering av hus bør vere i tilknytning til tunskipnad og ikkje medføre driftsulemper.

Retningslinje: STØLAR

Stølsområda i kommunen er i arealdelen inndelt i 4 kategoriar, avhengig av korleis situasjonen er når det gjeld bygningsmiljøet sin tilstand, verneverdiar i området m.m.

a) Stølar der bygningane er borte

1. Ved handsaming av søknader om tiltak i stølsområde som er nedlagde og der alle bygningane er borte, vil området bli vurdert på lik linje med andre naturområde. Dette gjeld også ved søknad om oppføring av driftsbygningar i landbruket i samsvar med reglane i § 81 i plan- og bygningslova.

b) Stølar der det er eit bygningsmiljø, men som det ikkje knyter seg spesielle verneverdiar til

1. Bygningar som skal oppførast eller restaurerast i stølsområde som fell inn under B, der det framleis ligg stølshus, bør utformast som tradisjonelle sel, dette bør også vere nemninga.
2. Bygningar som ikkje inngår i stølsområdet og som har annan bruksfunksjon, kan normalt ikkje oppførast på stølsvollen eller nærare stølsvollen enn om lag 200 m.
3. Nye bygningar bør plasserast i samsvar med tradisjonen på stølen, dersom det er mogleg, på tidlegare grunnmurar/tufter.
4. Ved nybygging/restaurering av bygningar vert det lagt vekt på at form, storleik, materialbruk og farge er i samsvar med tradisjonen på stølen. Dokumentasjon på dette skal følgje byggjemeldinga. Reflekterande taktekking er ikkje tillate. Taktekking, kledning og farge bør vere av tradisjonell type. Selet bør byggjast på grunnmur av naturstein. Storleik og utforming av vindauge bør vere tilpassa opphavleg byggeskikk. Veranda og takoppbygg vert ikkje tillate.
5. Dersom det er aktuelt å omdisponere uthus til sel eller byggje opp sel på uthustufter, må det nye selet få ein storleik og ei utforming som samsvarer med reglane for sel ovanfor.
6. Nye naudsynte landbruksveggar til stølsområda skal avsluttast i rimeleg avstand frå stølsområda og ikkje nærare enn 200 m frå stølen.
7. Dersom det er aktuelt å gi dispensasjon frå arealbruk fastsett i arealdelen, for å gi løyve til oppføring av fritidshus ved stølsområde, vil kommunen normalt vektleggje følgjande forhold: - Fritidshus kan ikkje plasserast inne på stølsvollen/stølsbøen. - Bygningsform, taktekking, kledning og farge må vere av tradisjonell type. - Fritidshuset skal byggjast på grunnmur av naturstein. - Storleik og utforming av vindauge må vere tilpassa opphavleg byggeskikk.
8. Utviding av sel bør normalt skje ved påbygging i lengderetninga. Breidde, høgd og takvinkel bør såleis vere som tidlegare. Vinkeltilbygg bør ikkje tillatast med mindre dette var vanleg i den tida stølen var i aktiv drift.
9. I staden for eit stort sel, bør det vurderast om det vil vere betre med eit mindre nytt sel bygd nær det eksisterande. I stølsområde kan det berre oppførast enkle bygningar med grunnflate inntil 50m².

c) Stølar og stølsområde som har spesielt høg verdi som kulturlandskap og kulturminne

Dette gjeld følgjande stølsområde:

- | | |
|---------------------|--------------|
| 1. Anestølen. | 5. Vassløysa |
| 2. Drevdal | 6. Øyestølen |
| 3. Turrli | 7. Bjønndal |
| 4. Dal – Helgasete. | 8. Hyllsete |

Stølane Anestølen, Drevdal, Turrli, Dal – Helgasete, Øyestølen, Bjønndal og Hyllsete er på plankartet til arealdelen vist som LNF-område, med følgjande retningslinjer for handsaming av tiltak som kan endre opphavlege bygningsmiljø og kulturlandskap:

1. I desse områda skal det generelt leggjast til grunn ei sær streng haldning ved handsaming av saker som gjeld dispensasjon frå føremålet i arealdelen.
2. Ved godkjenning av bygningstiltak skal reglane som gjeld for stølar under kategori B leggjast til grunn for utforming. Unntaket er Anestølen. På denne stølen skal søknader om driftsbygningar/stølshus knytte til drifta handsamast spesielt i kvart einskilt tilfelle.

Plassering av fritidshus ved desse stølsområda bør fastsetjast etter reguleringsplan/ utbyggingsplan.

d) Område som skal regulerast før det vert gjeve løyve til nye byggjetiltak

Vassløysa på Kaupanger skal regulerast før det vert gjeve løyve til nye byggjetiltak i området.

b) Spreidd bustadbygging, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b og 11-11.

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidd bustadbygging. (Tidlegare LNF-II).

Innanfor områda lista under kan det gjevast løyve til frådeling og bygging av nye bustader, dersom vilkåra under er oppfylt.

1. Maksimalt 2 bueingar på kvar bustadeigedom.

2. Bustadhus skal ikkje ligge lenger enn 100 m frå offentleg veg.
3. Bustadhus og vegframføring skal ikkje byggjast på fulldyrka mark, i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag eller i omsynssone der føremålet med sona vert tilsidesett.
4. Tomtar for bustadhus skal maksimalt vere ein dekar (1000 m²) og ha maks utnytting 30 % - BYA.
5. Maksimalt 200 m²-BYA for bustadhus i tillegg til garasje på maks 50 m²-BYA og 70 m² BRA.
6. Krava til kommuneplanen om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk skal følgjast.
7. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
8. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før bygningen kan takast i bruk.
9. Utbygging kan skje innanfor avgrensa område som einskildtomter. Dersom utbygging inneber bygging av meir enn 4 bueiningar samstundes, skal det utarbeidast reguleringsplan.
10. For samstundes utbygging av 2-4 bueiningar skal det saman med byggjesøknaden liggja ved situasjonsplan som viser plassering av bygg, avkøyring, tilkomstveg, parkering og terrengtilpassing.

Det bør ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.

I planperioden kan det tillatast utbygt følgjande tal bustader, i tillegg til eksisterande, innfor dei einskilde områda:	
Område 1, Øvstedalen,	11 bustadhus
Område 2, Øyragrendi,	2 bustadhus
Område 3, Reppen,	4 bustadhus
Område 4, Lauvhaug – Notsete,	9 bustadhus
Område 5, Vikheim - Hundere,	10 bustadhus
Område 6, Kollsete,	3 bustadhus
Område 7, Torstad – Gunvordal	9 bustadhus
Område 8, Olstad,	3 bustadhus
Område 13, Stølaholmen,	2 bustadhus
Område 14, Haugen,	4 bustadhus
Område 15, Våtevik,	3 bustadhus

c) Spreidde fritidsbustader, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidde fritidsbustader. (Tidlegare LNF-II).

Innanfor områda lista under kan det gjevast løyve til frådeling og bygging av nye hytter, dersom vilkåra under er oppfylt.

1. Hytter og vegframføring skal ikkje byggjast på dyrka mark, dvs. fulldyrka og overflatedyrka mark, jf. § 9 i jordlova, innmarksbeite over 50 dekar i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag eller i omsynssone der føremålet med sona vert tilsidesett.

2. Det skal ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
3. Fritidsbustader skal ha maksimalt 100 m² BYA, inkl. uthus og 5,5 meter mønehøgde.
4. Krava til kommuneplanen om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk skal følgjast.
5. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
6. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk.
7. Utbygging av hytter i areal for spreidde bustader krev utarbeiding av reguleringsplan.

I planperioden kan det tillatast utbygt følgjande tal hytter, i tillegg til eksisterande, innanfor dei einskilde områda:

Område 9, Jordal,	5 hytter
Område 10, Rauboti,	5 hytter
Område 11, Distad, Hatlestad, Homraneset,	5 hytter
Område 15, Våtevik,	3 hytter
Område 16, Hamrum,	5 hytter.

d) Spreidd næringsverksemd, jf. §§ 11-7 nr. 5 bokst. b) og 11-11.

Føremålet gjeld landbruks-, natur og friluftsområde (LNF-område), areal for spreidd næringsverksemd.

1. Småkraftverk

Småkraftverk inn til 1 MW kan verte tillate for elvane lista under, dersom det vert fremja reguleringsplan med utgreiing av konsekvensar, føresett at konsekvensane ikkje har vesentleg negativ verknad.

- Mundalselvi, Horpedalselvi og Tverrdalselvi.
- Bøyaelvi (alternativ A)

Byggjeforbodet langs vassdrag, 1-4, gjeld generelt for alle elvar. Småkraftverk er konsesjonsbelagde etter vassressurslova og energilova, og vert handsama etter plan- og bygningslova. Rapporten «Samla vurdering av småkraftutbygging i Fjærland» (2006) vert lagt til grunn ved handsaming av framtidige konsesjonssøknader. Dersom det vert gjeve konsesjon til vasskraftverk langs fjorden, bør turbinhusa liggje ovanfor strandsona og slik at utløpsvatnet følgjer dei naturlege elvane ut i fjorden. Eventuelle moloar og brygger over vassflata bør ikkje vere av utfylt tippa tunnelmasse, men av treverk eller mura stein. Av omsyn til den inngrepsfrie heilskapen, er det ein klar føremon å unngå nye luftspenn over fjorden. Sjå elles retningslinjer generelt for strandsona.

2. Spreidd næringsverksemd, utleiehytter

På følgjande eigedommar kan det førast opp til saman inntil 2 utleiehytter utan krav om reguleringsplan, dersom vilkåra under er oppfylt.

Område	Gnr./bnr.
Hillestad	37/2,3
Litlabø	45/1,2
Svidal	46/1,2
Timberlid	106/16
Norane	81/18
Øygardsneset	157/2

1. Hytter og vegframføring skal ikkje byggjast på dyrka mark, dvs. fulldyrka og overflatedyrka mark, jf. § 9 i jordlova, innmarksbeite over 50 dekar, eller i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.
2. Avkjørsle frå hovudveg skal vere via eksisterande avkjørsle.
3. Det skal ikkje frådelast eller byggjast nærare driftsbygning i drift (som kan gje lukt eller støyplager) enn 100 m eller i område som aukar trafikk gjennom gardstun.
4. Utleiehytter skal ha maksimalt 90 m² BYA, inkl. uthus og 5,5 meter mønehøgde.
5. Kommuneplanen sine krav om minste uteopphaldsareal, parkering og estetikk er vareteken.
6. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kjem i konflikt med verdifulle kulturminne eller som forstyrrar heilskapen i verdifulle kulturlandskap.
7. For plassering av tiltak som ligg innanfor aktsemdsområde for skred er det krav til fagkunnige undersøkingar og utarbeiding av faresonekart, jf. § 1-7 bokstav a pkt. 5. Eventuelle sikringstiltak skal vere gjennomført før tiltaket kan takast i bruk.

3-2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. § 11-7 nr. 6.

1. Tiltak som inneber arealbruksendringar i områder avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jamfør punkt a-h nedanfor, kan ikkje utførast før området inngår i reguleringsplan. Naust vert ikkje tillate innreia til varig opphald utan regulering til føremål fritidsbustad, jf. § 11-9, nr. 1.
2. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag kan eksisterande bygg førast opp ved brann eller naturskade.
3. Nye landbruksbygg som er naudsynte som ein del av drifta, kan førast opp innanfor 100-metersbeltet, jf. § 11-11 nr. 1 og 4. Dette femnar også om andre naudsynte bygg, mindre anlegg og opplag for å oppretthalde det lokale landbruket, fiske, fangst og ferdsel. *Plassering av bygning/anlegg bør knytast til eksisterande tun, og det bør takast særleg omsyn til allmenne interesser.*
4. Naturvennleg tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftssinteresser og som føreset tilkomst til, ferdsel langs, opphald ved eller kryssing av vassdrag og strandsone er tillate, jf. §§ 1-8, 5. ledd og 11-11, nr. 5.
5. Kystverket er kommunal hamnemynde, då det ikkje er oppretta hamnedistrikt i Sogndal kommune. Tiltak som bygging av kaier, utfyllingar og utlegging av flytebrygger m.m. krev løyve av Kystverket, jamfør hamne- og farvasslova § 27 og § 9 om kommunen sitt forvaltningsansvar.

a) Båthamn

1. Småbåtanlegg

Området er sett av til småbåtanlegg for fellesbrygger med båt plass for nærare bestemte brukarar (t.d. bustad- eller fritidseigedommar, samt naudsynte gjesteplassar). I område for småbåtanlegg skal det særleg takast omsyn til eksisterande naustmiljø, naturmiljø og friluftsliv.

For følgjande områder er det sett av småbåtanlegg i plankartet, 1-3 er nye:
 VS1 Stølaholmen - Fjærlandsfjorden: berre flytande installasjonar er tillatne.
 VS2 Bjåstad - Fjærlandsfjorden
 VS 3 Ylvisåker
 VS 4 Vetlasundet - Kvam

- VS 5 Hagelenneset
- VS 6 Øyane
- VS 7 Nyhagen-Loftesnes
- VS 8 Leirviki – Fjærlandsfjorden
- VS 9 Eide (N og S)
- VS 10 Ingebrigtsneset – Nornes
- VS 11 Naglatun – Nornes
- VS 12 Fardal (N og S)
- VS 13 Stedjetunnelen
- VS 14 Strondi – Kaupangerbukta
- VS 15 Amla nedre, ved BK1

2. Småbåthamn

I område for småbåthamn kan det etablerast anlegg for småbåtar av meir allmenn karakter. Bruken er ikkje avgrensa til nærare bestemte eigedommar som for småbåtanlegg. For område sett av til småbåthamn er det tillate med båttopplag på land, tilhøyrande bygningar, servicebygg, kai og flytebrygger i sjøen. Kai og moloar skal ikkje vere dominerande og gje vesentleg negative landskapsverknader.

For følgjande områder er det sett av småbåthamn i plankartet:

- VS 16 Skrivarholmen - Loftesnes
- VS 17 Ylvisåker (sør for skulen)
- VS 18 Kaupangerbukta
- VS 19 Mundal - Fjærlandsfjorden

b) Ferdslø og farleier

1. Områda er i bruk til ferdsle på sjø og ankringsplass. Tiltak og aktivitetar som kan vere til hinder for ferdsle vert ikkje tillate.
2. Søknad om tiltak som er planlagt i nærleiken av skipslei må leggjast fram for Kystverket før det vert gjeve løyve til tiltaket, jf. hamne- og farvasslova.

c) Drikkevatt

Områda er nytta som drikkevasskjelde for Sogndal og Leikanger kommunar. Det vert ikkje tillate tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

- Breisetevatt – noverande drikkevasskjelde
- Store Vatnasetevatt med omkringliggjande vatn – framtidig drikkevasskjelde
- Nipevatnet, Rundavatnet, Bollesteinsvatnet og Storavatnet – noverande drikkevasskjelde.

d) Naturområde vatn

Områda sett av til naturområde vatn gjeld innsjøar, småvatn og vassdrag. Sogndalsvassdraget er verna i verneplan IV for vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, skal leggast til grunn for handsaming av tiltak i nærleiken av vassdraget.

Sogndalsvassdraget inkluderer Sogndalselvi, Dalavatnet, Anestølsvatnet, Rundavatnet, Kollsetevattet, Halsavatnet, Selsengelva, Langedalselva, Reipa og Gunvordalselva.

Retningslinjer for forvaltning av vassdrag

1. I dei verna vassdraga i kommunen skal det leggest spesielt stor vekt på å sikre at verneinteressene som ligg til grunn for vernet ikkje vert skada. Generelt skal følgjande interesser vurderast ved søknad om ulike tiltak; biologisk mangfald, landskap, inngrepsfri natur, kulturminne, landbruk, friluftsliv og reiseliv.

2. Forvaltning av vassdraga skal skje etter ei differensiert vurdering av verneverdiar og arealtilstand. I 100-metersbeltet til vassdrag som alt er utbygd og/eller er prega av ulike inngrep skal det vera lettare å få godkjent nye tiltak enn i område som har mindre inngrep eller område som står fram som tilnærma urørde. Viktige friluftsområde og grøntområde i sentrumsområde skal likevel skjermast for inngrep som kan skade desse verdiane.

3. Det skal leggest vekt på å oppretthalde eller tilbakeføre funksjonelle kantsoner langs vassdraga i kommunen. Innanfor sentrumsområde kan vassdragsbelte opparbeidast med eit parkmessig preg. I andre område skal naturtilstand ivaretakast i størst mulig grad, særleg kantvegetasjon som er viktig for biologisk mangfald. Omsyn til verneverdiar og allmenn tilgang for friluftslivet (jf. friluftsløven) skal leggest til grunn for sakshandsaminga.

4. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag vert lagt til grunn som retningsliner i sakshandsaminga.

5. Tiltak som vedkjem vassdrag skal vurderast opp mot «Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag» frå NVE. Elver og bekker er viktige ledd i handtering av auka nedbørsmengder og skal ikkje verte lukka.

e) Friluftsområde i sjø

Områda sett av til friluftsområde i sjø gjeld badeplassar og liknande. Tiltak som er i strid med føremålet vert ikkje tillate.

f) Akvakultur

Områda er nytta til akvakultur og tilhøyrande aktivitetar, med tilhøyrande verksemd på land med føremål næring. Fortøying kan ha utstrekning utover område merka akvakultur på arealkartet, så lengje det ikkje kjem i konflikt med skipslei eller andre aktivitetar.

g) Fiske

Områda er nytta til fiske, eller er registrert som viktige gyteområde og liknande. Aktivitetar og tiltak som er i strid med føremålet eller som kan føre til endring av økologiske tilhøve i fjorden vert ikkje tillaten utan godkjenning av Fiskeridirektoratet.

h) Kombinerte føremål

For område avsett til kombinerte underføremål av «Bruk og vern av sjø og vassdrag» gjeld dei tilhøyrande føresegnene for kvart av underføremåla. Der desse er i strid med kvarandre skal interessene underføremåla er meint å ivaretake avklarast med aktuell mynde.

Kap. IV Føresegner og retningslinjer til omsynssoner, jf. § 11-8.

Omsynssoner er vist i plankart del II og III. Følgjande omsynssoner er sett av i plankartet:

Sikrings-, støy og faresoner

- Sikringssone nedslagsfelt drikkevatt
- Sikringssone byggjeforbod rundt veg, bane og flyplass
- Støysone raud
- Støysone gul
- Faresone høgspentanlegg
- Faresone skred og flaum

Soner med krav til infrastruktur

Soner med særlege oppgjevne omsyn

- Friluftsliv
- Landskap
- Naturmiljø
- Kulturmiljø

Bandleggingssone

- Vern etter lov om naturmangfald
- Freda etter lov om kulturminner
- Bandlegging med krav om regulering

Gjennomføringssone med krav om felles planlegging

Detaljeringssone der reguleringsplan skal framleis gjelde

4-1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. § 11-8 a.**a) Sikringssone nedslagsfelt for drikkevatt**

Nedslagsfelt for drikkevasskjelde Sogndal og Leikanger kommunar. Det vert ikkje tillate tiltak eller andre aktivitetar som på nokon måte kan vere i strid med dette føremålet.

b) Andre sikringssoner**1. Byggeforbodssone Sogndal Lufthamn, jf. § 11-10 nr. 2.**

Innanfor sona skal tiltak som kan auke tal bueiningar eller arbeidsplassar, og tiltak med byggehøgde utover dei generelle rammene i lova, sendast til Avinor for uttale.

Maksimal tillaten byggehøgde er sett i restriksjonsplan frå Avinor.

2. Støysoner

Støysoner er merka i kart med omsynssoner etter grenseverdiar for raud og gul sone, i høve T-1442 rettleiar om støy i arealplanlegging.

Sjå føresegn om støy I-7 b).

3. Faresone høgspentanlegg

Fareområde omfattar området under og rundt høgspentliner. Bygningar eller andre tiltak innanfor området vert ikkje tillate utan godkjenning frå linjeeigar.

4. Faresone skred

Område innanfor faresone skred er merka av som aktsemdsområde for snø- og steinskred i eige temakart. Innanfor sona gjeld føresegn om ROS-analyse, jf. 1-7 a).

Før utbygging i felt B3 og B4 på Barsnes skal det gjerast ny skredvurdering for området.

5. Faresone flaum

Område innanfor faresone flaum er vurdert av NVE til å verte råka ved ein 200-års flaum.

Faresonene er vist i eige temakart. Innanfor sona gjeld føresegn om ROS-analyse, jf. 1-7 a).

4-2 Soner med krav til infrastruktur, jf. § 11-8 b.

1. Sone med krav om tilknytingsplikt til fjernvarmeanlegg:

Innanfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg i Sogndal sentrum er det tilknytingsplikt for nye bygningar, jf. §§ 11-9 pkt. 3 og 27-5. Der alternativ løysing for energikjelde er dokumentert betre

enn tilknytning, ut i frå ei miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt, kan kommunen gjere heilt eller delvis unntak frå tilknytingsplikten.

2. Sone med krav til løysing for avløp
Tiltak etter § 20-1 i bustadområde B3 og B4 Barsnes vert ikkje tillatne før løysing for avløpsvatn er sikra opparbeidd, jf. § 18-1 tredje ledd. Løysinga skal ha dokumentert høgare reinseeffekt enn 90 % for fosfor og 70 % for organisk stoff (BOF5), i tråd med forureiningsforskrifta.

4-3 Sone med særlege oppgjevne omsyn, jf. § 11-8 c.

a) Omsynssone friluftsliv

Innanfor omsynssone friluftsliv, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere bruksverdien av områda vesentleg i høve aktiviteten det er lagt til rette for.

1. Stisykling

Omsynssone for stiar som er særskilt gode for stisykling. Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig. Sona er ei buffer på fem meter langs kvar sykkelsti. Stiane ligg på Stedjeåsen, Røvhaugane, Loftesnesfjellet, området Bjørkastølen – Eidsgrenda - Kvernhushaugen, Kaupangerholten, Dalåker, Hungerhaug, Svartahol og Amlaholten.

2. Klatring

Omsynssone for område som er særskilt tilrettelagt for klatring. Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig. Sona er sett av mellom Kvam og Ølnes.

3. Turområde / utfartsområde

Omsynssone for særskilt viktige turområde (tidlegare LNF-F). Tilrettelegging med handmakt for aktiviteten er tillaten etter avtale med grunneigar. Tiltak som krev bruk av tyngre maskinar er søknadspliktig. I plankartet har følgjande områder fått denne omsynssona: Hodlekve, Røvhaugane, Stedjeåsen.

b) Omsynssone landskap:

Innanfor omsynssone landskapsvern på Kvernhushaugen, Kaupanger, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere verdien av områda vesentleg i høve verdiane som er sikra.

c) Omsynssone naturmiljø

- *Innanfor omsynssone for naturverdiar, er det ikkje tillate med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre øydelegging eller nedbygging, eller som på annan måte kan redusere naturverdien av områda vesentleg i høve verdiane som er sikra.*
- *Tiltak i registrerte naturtypelokalitetar kan normalt ikkje tillatast før nærare utgreiing av tiltaket sin verknad på det biologiske mangfaldet er avklart.*
- *Utgreiinga er normalt tiltakshavar sitt ansvar.*
- *Kommunen skal bidra med underliggjande informasjon og avklare omfanget av utgreiinga.*

d) Omsynssone kulturmiljø

Innanfor sona gjeld føresegn 1-6 f om bevaring av kulturmiljø. Tiltak i omsynssone kulturmiljø bør leggast fram for kulturavdelinga i fylkeskommunen for uttale.

4-4 Bandleggingssone, jf. § 11-8 d.

a) Verneområde

Bandleggingssone etter naturmangfaldlova.

Innanfor omsynssone bandlegging etter naturmangfaldlova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i verneforskriftene for områda:

- 1. Jostedalsbreen nasjonalpark**
- 2. Bøyaøyra naturreservat**
- 3. Fimreiteholmane naturreservat**
- 4. Stedjeberget naturreservat**

b) Freda område

Bandleggingssone etter lov om kulturminner (kulturminnelova). Områda er freda etter kulturminnelova. Dette gjeld og automatisk freda kulturminne som er merka i plankartet med rune-R. Innanfor omsynssone bandlegging etter kulturminnelova, kan det ikkje gjennomførast tiltak som strir mot føresegnene i vernevedtak for områda. Tiltak i nærleiken av automatisk freda kulturminne skal leggast fram for kulturminnestyresmaktene for uttale før vedtak.

c) Bandleggingssone for regulering

Innanfor område bandlagt i påvente av regulering vert det ikkje tillate tiltak som skil seg frå dagens bruk før ny arealbruk er avklara i reguleringsplan. Dette gjeld:

Trafostasjon på Ylvisåker

Utgreiing av tryggleik for skred må følgje reguleringsplan.

Utviding av skisenteret i Hodlekve vestover

Utgreiing av konsekvensar i høve føresegn 2-1 bokstav j må følgje reguleringsplan.

Bustadområde nordre Bjørk

Utgreiing av konsekvensar i høve føresegnene 1-6 bokstav f og 4-3 bokstav c må følgje reguleringsplan.

4-5 Soner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar, jf. § 11-8 e.

Hytteområde Vatnasete.

Ved fortetting må heile det regulerte område inngå i ny reguleringsplan.

Campingområde Kollsete.

Endring til hytteføremål krev omregulering av området slik at løypetraseen for Hodlekve vert sikra.

Skianlegg Hodlekve

Krav om områderegulering for områda avsett til kombinerte føremål i Hodlekve. Sjå føresegn 2-1 j.

Bustadområde Kaupangsvegen – Løypet – Amla

For uregulerte eksisterande bustadområde Kaupangsvegen, Løypet og Amla skal det utarbeidast samla reguleringsplan, jf. § 12-1, , jf. § 11-9 nr. 1.

4-6 Soner kor gjeldande reguleringsplan fortsett skal gjelde, jf. § 11-8 f.

Områda er merka av i kartet som omsynssone med plan-id frå Sogndal kommune sitt planregister.



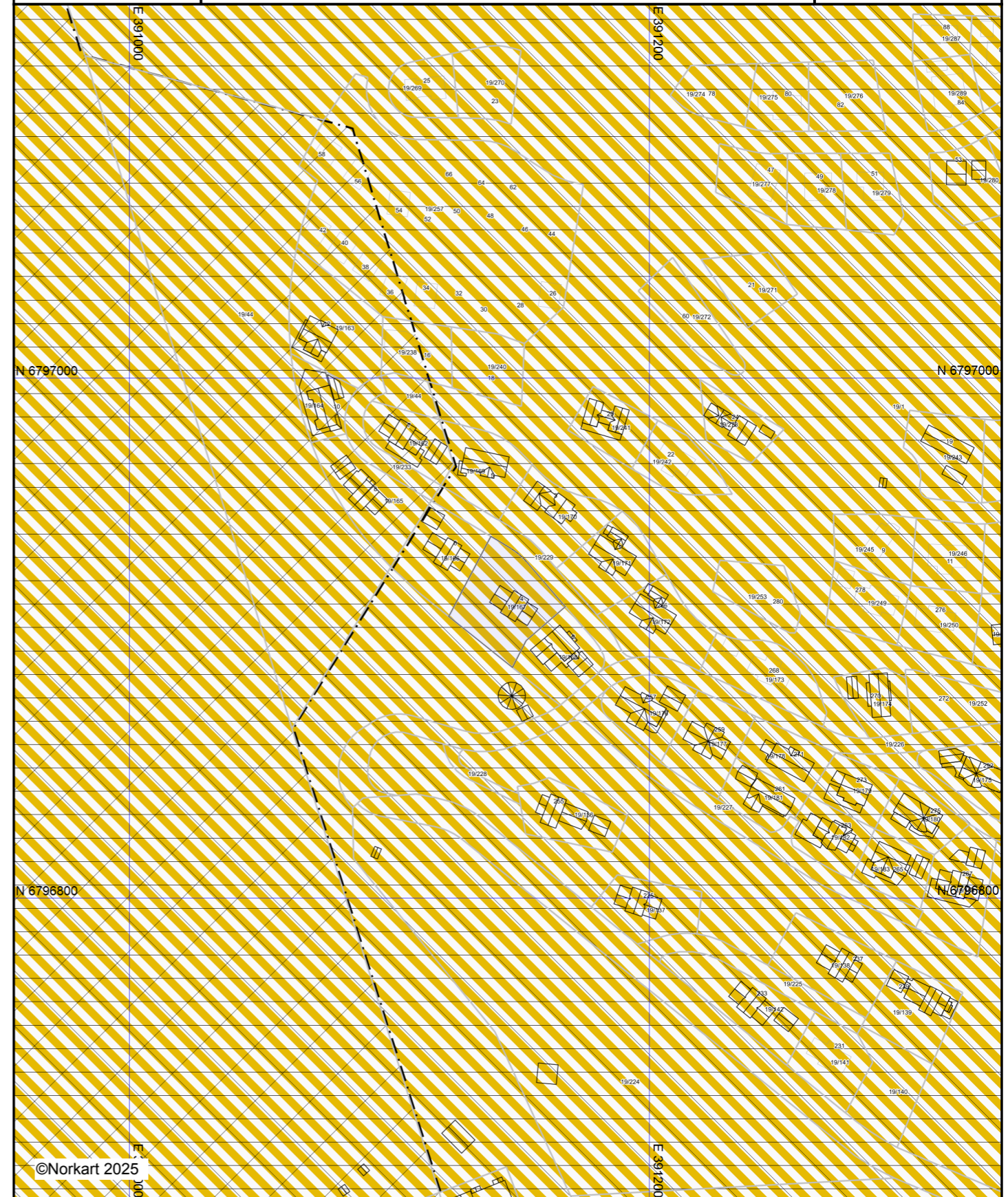
Sogndal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 19/167
Adresse: Rindabakkane 4
Dato: 14.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Del av kommunedelplan for Hodlekve - under arbeid

Del av detaljreguleringsplan for Hodlekve - Rinden - endring under arbeid. Ta kontakt med planavdelinga for meir informasjon.

Ikkje del av ny arealdel til kommuneplanen i Sogndal
<https://arealplaner.no/4640/arealplaner/392>

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-**
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål** *sa*
 LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
 Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
 Angitthensyngrense
 Gjennomføringgrense
 Detaljeringgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
 Planområde
 Grense for arealformål



Sogndal kommune

Adresse: Postboks 153, 6851 Sogndal

Telefon: 57 65 25 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sogndal kommune

Kommunenr.	4640	Gårdsnr.	19	Bruksnr.	167	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse		Rindabakkane 4, 6857 SOGNDAL							

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1420-KPL-2013001						
Navn	Arealdel til kommuneplanen 2013 - 2023						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	14.11.2013						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/2633/2013-20123-F%c3%b8resegner%20til%20arealdelen%20av%20kommuneplanen.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 155 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn</td> <td>BK2</td> </tr> </table>	Delareal	1 155 m ²	Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig	Områdenavn	BK2
Delareal	1 155 m ²						
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Framtidig						
Områdenavn	BK2						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 155 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>1420-2007006</td> </tr> <tr> <td>KPDetaljering</td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	Delareal	1 155 m ²	KPHensynsonenavn	1420-2007006	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	1 155 m ²						
KPHensynsonenavn	1420-2007006						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 155 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn</td> <td>FP810_1</td> </tr> <tr> <td>KPGjennomføring</td> <td>Krav om felles planlegging</td> </tr> </table>	Delareal	1 155 m ²	KPHensynsonenavn	FP810_1	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging
Delareal	1 155 m ²						
KPHensynsonenavn	FP810_1						
KPGjennomføring	Krav om felles planlegging						

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPL-2023-2033
Navn	Arealplan for Sogndal kommune 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1420-2016006
Navn	Hodlekve-Rindabotn
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4640/dokumenter/1665/1420-2016006-b.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Skianlegg Feltnavn SKI3
	Delareal 1 154 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn FRF2

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

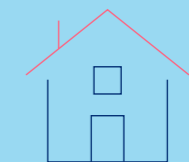
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 10 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 19 500



soderbergpartners.no/eiendom



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger. **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og **RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.





W EIENDOMSMEGLING

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

Vi utvikler markedsledende teknologi og jobber for å optimalisere tradisjonell eiendomsmegling. 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.



BLI INSPIRERT

Motta tips, inspirasjon og gode råd ved kjøp og salg av bolig. Følg oss i sosiale medier og meld deg på vårt nyhetsbrev.



@weiendomsmegling



@weiendomsmegling



weiendomsmegling.no



AVD SOGNDAL

924 56 782 - markus@wmegling.no

