

PROAKTIV

MELD DIN INTERESSE I DAG!

49 tomter for salg

VIKESHAGEN

HYTTEFELT

VIKESHAGEN

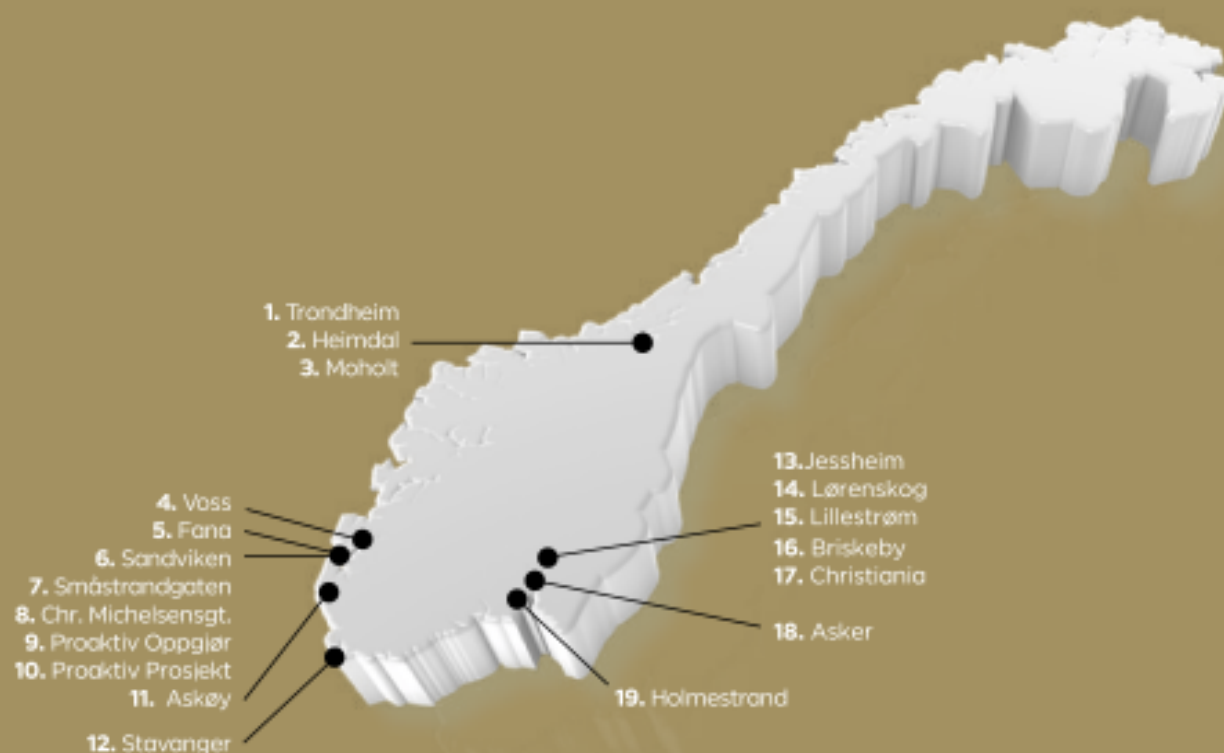
For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det er derfor stadig flere velger Proaktiv når de skal selge sin bolig. Gjennom vår unike Proaktiv-standard sørger vi for at salgsprosessen blir optimal, i en handel som er trygg både for den som selger og den som kjøper.

PROAKTIV



VÅRE KONTORER

Proaktiv Eiendomsmegling er lokalisert flere steder i landet, men driver etter nøyaktig samme høye krav til kvalitet i alle ledd av salgsprosessen. Kompetente meglere med det beste materiellet og den rette motivasjonen gir trygg og effektiv megling til best pris – hver eneste gang. Det er lønnsomt å benytte Proaktiv Eiendomsmegling.



1. Trondheim

Bassengbakkene 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@pro.no

2. Heimdal

Selbetadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@pro.no

3. Moholt

Brautveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@pro.no

4. Voss

Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

5. Fana

Nesttunveien 94, Nesttun
Tlf: 55 27 40 70
fana@proaktiv.no

6. Sandviken

Sandviksbodene 1B, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

7. Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
firmapost.proaktiv.bergen@proaktiv.no

8. Chr. Michelsensgt.

Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 90 44 00
bergen.om@proaktiv.no

9. Oppgjør

Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 60
oppgjor@proaktiv.no

10. Prosjekt

Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 45
prosjektmegling@proaktiv.no

11. Askøy

Kleppvegen 110,
5308 Kleppeite
askoy@proaktiv.no

12. Stavanger

Modokrossen 1, Hofsråfjord
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

13. Jessheim

Gardermøvegen 1C, Jessheim
Tlf: 63 94 69 90
jessheim@pro.no

14. Lørenskog

Ola Hegerbergsgate 8, Rosta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@pro.no

15. Lillestrøm

Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@pro.no

16. Briskeby

Lavenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

17. Christiania

Jacobs Allé gate 40
Tlf: 22 22 07 00
christiania@proaktiv.no

18. Asker

Knud Askers vei 5, Asker
Tlf: 47 68 44 00
asker@proaktiv.no

19. Holmestrand

Jembonegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
le@proaktiv.no

PROAKTIV



VOSS

*Nytt Hyttefelt! Nye fritidstomter i Vestlandets svar på Nordmarka!
Vikeshagen, like ovenfor skistadion. Voss Hyttegrend byr på et eldorado
for friluftinteresserte! Meld din interesse idag.*

NØKKEINFO

ADRESSE: Vikeshagen, 5700 Voss

GNR./BNR.: 184/1 i Voss kommune

PRISANTYDNING: fra kr. 950 000

OMKOSTNINGER: ca.2.7%

TOTALT INKL. OMK.: fra kr. 974 972
(prisantydning+omkostninger)

EIERFORM: Selveier

EIENDOMSTYPE: Hyttetomt

GARASJE/PARKERING: Parkering på egen tomt eller på felles parkeringsplass til Voss Hyttegrend.

TOMT: fra 1000 m2, Eiet tomt

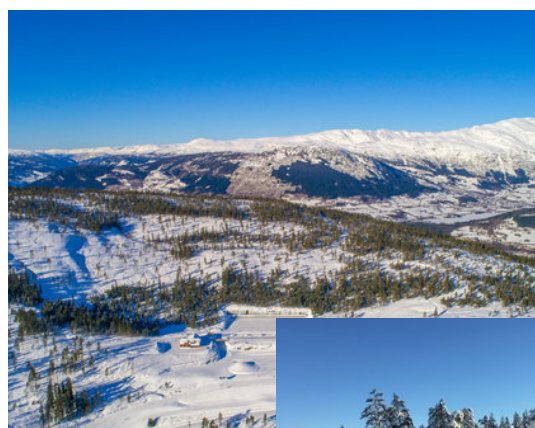


INNHOOLD

22 KJERNE-
INFORMASJON

26 VEDLEGG

34 REGULERING





«En investering
i våre tjenester er
verdiskapning for kunden,
ikke verdikopring
for megleren.»



VOSS HYTTEGREND

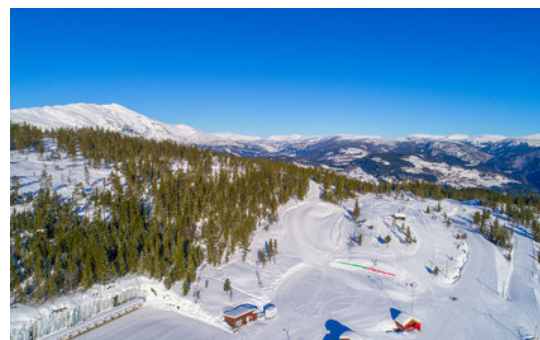
Sommer som vinter!

Vestlandets største skibygd, Voss ligger ca. 1 time og 15 min. kjøring fra Bergen. Voss Hyttegrend ligger idyllisk til med nydelig natur på alle kanter. Området passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen året rundt.

På vinteren er det preparerte konkurranseløyper både for klassisk og skøyting. I tillegg er det flotte turløyper for dem som vil gå mer på tur. Lysløypen som går rundt stadionanlegget har asfaltert dekke, og når det ikke er snø er den i bruk med rulleski.

Hjertelig velkommen til Proaktiv Eiendomsmegling på Voss!
Ring tlf. 56 52 19 50 for å melde din interesse, eller kom inn på vårt kontor i Vangsgata 16.

EVEN LINDSETH
Ansvarlig megler



NÆROMRÅDET

Vestlandet på sitt beste!

Beliggenhet

Vestlandets største skibygd, Voss ligger ca. 1 time og 15 min. kjøring fra Bergen. Voss Hyttegrend ligger idyllisk til med nydelig natur på alle kanter. Området passer perfekt for dem som vil ut og nyte naturen året rundt. På vinteren er det preparerte konkurranseløyper både for klassisk og skøyting. I tillegg er det flotte turløyper for dem som vil gå mer på tur. Lysløyen som går rundt stadionanlegget har asfaltert dekke, og når det ikke er snø er den i bruk med rulleski.

Voss Hyttegrend er lokalisert i et unikt område, det er ikke uten grunn at det på folkemunne kalles "Vestlandets svar på Nordmarka". Det er få steder på Vestlandet man har nypreparerte langrennsløyper rett utenfor hyttedøren. Området er et populært rekreasjonsområde og blir brukt året rundt av turgåere, orienteringsløpere, terrengsyklistere og skigåere.

Området som legges ut i markedet nå er Vikeshagen, og består av totalt 49 tomter og ligger på ca. 550 moh. Se vedlagte kart.

Dersom man ønsker å kjøre alpint er det bare ca.

15 min til Voss Resort som har en fantastisk beliggenhet på Voss med flotte utsiktsforhold, nydelig natur og et mangfoldig aktivitetstilbud for liten og stor hele året. Voss Fjellandsby er også et meget flott og attraktivt skianlegg bare ca. 30 min. kjøring fra Voss.

Se løypekart på: www.skivoss.no

Se også: www.skisporet.no for oppdatert løype info.

Se video av området på: www.vosshyttegrend.no

Voss som destinasjon har et bredt aktivitetstilbud med bl.a. golfbane, fjellvandring, jakt og fiske, rafting og elvepadling, fjellklatring, vindtunnel, bading i elv og vann, utebasseng, samt et mangfold av luftsportsaktiviteter. Bygden har et sjarmerende sentrum med et godt utvalg av butikker og servicetilbud.

Voss har også en rekke velkjente festivaler og arrangement rettet mot barn, voksne og ungdom. Mest kjent er fotballturneringen Voss cup, Ekstremспортveko, VossaJazz, Smalahovesleppet, Osafestivalen og Worldcup freestyle.

Bygden har i tillegg et sjarmerende sentrum med



et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Voss er definitivt en helårsdestinasjon. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av fritidstomter og gårdsbebyggelse.

Adkomst

Fra Voss sentrum kjører en mot Palmafossen, ta til høyre mot Brynali/Skutle. Følg veien. Fra sentrum er det ca. 9 km. Se www.skivoss.no for nærmere beskrivelse. Husk å betale p-avgift. Alle tomtene vil ha vinterbrøytet vei.

FAKTA

Kommune Voss

🛒 DAGLIGVARE OG SHOPPING

🛒 AMFI Voss	8.5 km 🚗
🏪 Rema 1000 Palmafossen	7 km 🚗
🏪 Kiwi Palmafossen	6.7 km 🚗
🏪 Meny Amfi Voss	8.5 km 🚗
🏪 Nærbutikken Dyrdal Haugamoen	7.9 km 🚗
🏪 Kiwi Palmafossen	6.7 km 🚗
🏪 Coop Prix Voss	9.1 km 🚗
🏪 Apotek 1 Voss Amfi	8.6 km 🚗
🏪 Apotek 1 Voss	9.3 km 🚗
🏪 Voss Vinmonopol	9.2 km 🚗
🏪 Narvesen Amfisenteret Voss	8.5 km 🚗
🏪 Mix Brukiosken	8.9 km 🚗
🏪 Best Dalsleitet	7.5 km 🚗
🏪 Esso Voss	8.3 km 🚗

🚗 OFFENTLIG TRANSPORT

✈️ Bergen Flesland	110.6 km 🚗
🚉 Ygre stasjon	9.2 km 🚗
🚉 Gjerdåker stasjon	8.6 km 🚗
🚶 Skutle kryss	3 km 🚗
🚶 Skutleveggen 184	3.1 km 🚗

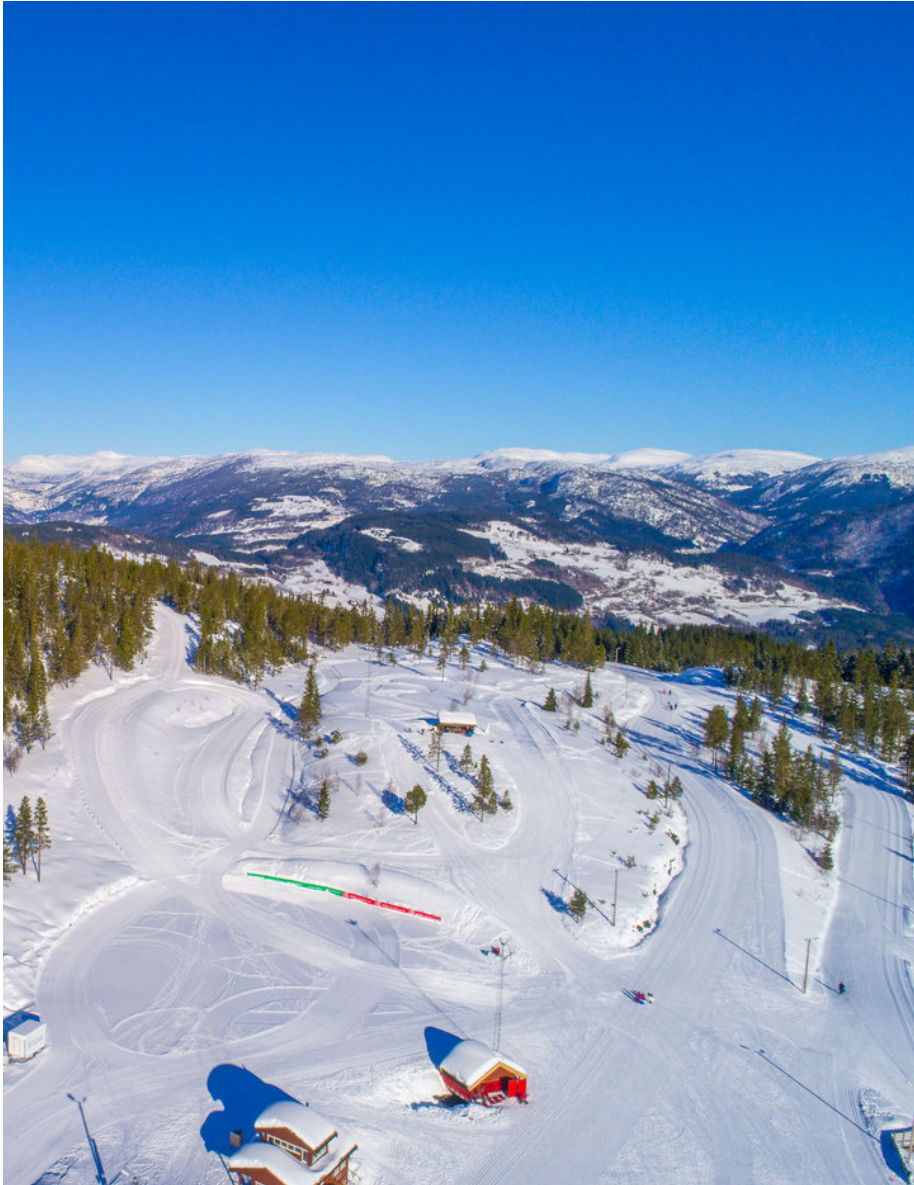






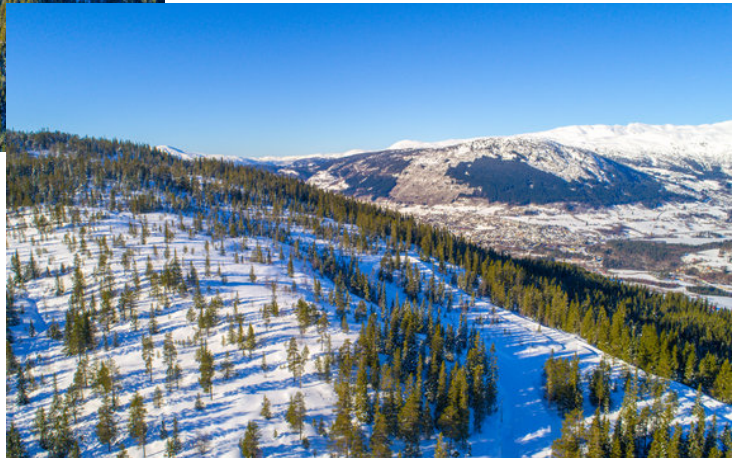


















KJERNE- INFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

TOMTEN

Tomtene ligger fantastisk til med tanke på ski, tur, utsikt, friluftsliv og aktiviteter på Voss året rundt. Det er relativt store tomter med størrelser fra ca. 1000 kvm - 1500 kvm. Eierform: Eiet tomt

VEI/VANN/AVLØP

Det blir tilrettelagt for vei, vann, avløp og strøm til tomtegrensene. Tilkoblingsavgift: Sats for tilkobling til offentlig vann kr. 5 000,- + mva og avløp kr. 5 000,- +mva etter gebyrreglementet, kjøperne må påregne tilsvarende satser. Det blir lagt trekkefor for fiber frem til tomten. Vann og avløp blir levert av

Voss Kommune etter gjeldende forskrifter.

LIGNINGSVERDI TOMT

Ikke beregnet av Voss kommune. Settes normalt til 30% av kjøpesum.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Avgiften er ikke fastsatt da eiendommen ikke er tatt i bruk.

Renovasjon:
49 m2 eller mindre:
gebyrklasse lav, kr. 1 114,00 pr. år.
50m2 -79m2 : gebyrklasse middels, kr. 2 004,00 pr. år.
80m2-120m2: gebyrklasse høy, kr. 3 119,00 pr. år.

En fritidsbolig med størrelse over 120m2 får alltid gebyrklasse normalhushold (det samme gebyret som for privatbustad som har normalhusholdabonnement), kr 4 455,00,- pr. år.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Brøyting av tilkomstveier. kr. 6.000,-
Kommunale avgifter til Voss kommune iht. kommunens satser.
Pliktig medlemskap velforening (ikke gebyr pr jan.



19)
Årsavgift til Voss Ski- og
Tursenter. kr.2.000,-

KONSESJON

Kjøper av ubebygde tomter
må søke om konsesjonsfritak
fra Voss kommune. Megler vil
være behjelpelig med
formalitetene.

ODEL

Det er ikke odel på
eiendommen.

DIVERSE

Kjøper plikter å betale
årsavgift/bomavgift til Voss
ski- og tursenter for
vedlikehold av hovedvei og
løypepreparering.
Kjøper plikter å betale for
brøyting og vedlikehold av
stikkveier i byggefeltet samt
andre utgifter til vedlikehold
av VA- anlegg. Dette skal
betales til velforening/ veilag
som en årsavgift. Avgift er ikke
fastsatt.
Kjøper plikter å bli medlem i
velforening.
Kjøper plikter å koble seg til VA
anlegg og betale
tilkoblingsavgift til Voss
Kommune.
Kjøper plikter å koble seg til
strømmnett i området.
Kjøper plikter å betale
eiendomsskatt etter Voss
Kommune sine regulativer.
Voss Hyttegrend AS skal velge
hvilken entreprenør som skal
benyttes til grunnarbeidet på
alle tomtene.
Voss Hyttegrend AS skal
godkjenne endelig plassering
og type hytte før byggesøknad
sendes til Voss kommune. Den
enkelte hyttetomt-kjøper blir
fakturert direkte fra utbygger/
konsulent med kr. 5 000,- eks.
mva. Dette gjelder 1 gang. Ved
ombestemning som krever ny
situasjonsplan blir man
fakturert pr. time.

I tillegg til kjøpesummen må
kjøper betale tilkoblingsavgift
på strøm på ca. kr. 15 000,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

SERVITUTTER/RETTIGHETER/ FORPLIKTELSE

Følgende er/blir tinglyst på
eiendommen:
- Bestemmelser om felles vei,
vann og avløp.
- Pliktig medlemskap i veilag/
velforening
- I forbindelse med utskillelse
av tomtene kan det hefte
ytterligere servitutter. Kontakt
oppdragsansvarlig for
ytterligere informasjon.

REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

Utdrag fra reguleringsplan:
Det kan først opp 1
brukseining per tomt.
Bygningen kan delast opp i
inntil 4 volum, i form av
fritidsbustad hovuddel,
anneks, uthus og garasje.
Tillate samla bruksareal per
tomt er 200 m² BRA inkludert
overbygd terrasse og
parkeringsareal. Maks
bruksareal for fritidsbustad er
150 m² BRA inkludert overbygd
terrasse.
På bratte tomter bør ein nytte
kjellar for å ta opp
høgdeforskjellar i terrenget.
Det er tillate med 2 målbare
plan.
Gesimshøgde skal ikkje vere
over 4,5 meter og mønehøgde
ikkje over 7,5 meter, målt frå
gjennomsnittleg opphavleg
terreng i byggeområda med
bratt terreng:
Det er tillate å bygge terrasse/
utegolv med fundament
integret i tunet. Terrasse/
utegolv skal på minimum ein
kant ligge på nivå med, eller
maks 0,3 m over,
gjennomsnittleg opphavleg
terreng. Det er krav til 2
parkeringsplassar per tomt,

anten på terreng eller som
garasje.

Alle bygg og installasjonar skal
ha ei god utforming med høg
arkitektonisk kvalitet og varige
material. Material- og fargeval
skal tilpassast lokalmiljøet og
landskap.

Taktekking skal ikkje ha
overflate i skinande materiale.
Uttynning og hogst som
medfører en vesentlig endring
av området vegetasjon er
ikke tillatt. Planutvalget kan
pålegge tomteeier å utbedre
skader, inklusiv ny planting
tilsvarende det som er skadet
eller
fjernet.

Innanfor byggjeområda kan
det totalt først opp inntil 200
frittliggjande fritidsbustadar.
Alle nye fritidsbustadar skal i
hovudsak ha smal
byggningskropp og ta opp
høgdeforskjellane i terreng
ved bruk av ulike nivå.
Der det er bratt terreng, skal
løysing med underetasje
nyttast framfor store inngrep
og endringar i terrenget.
Fritidsbustadane skal
plasserast i høve til
byggegrensar, jf. plankart, og
med tanke på soltilhøve, utsikt
og moglegheit for privat
uteopphold/uterom. Det skal
takast omsyn til plassering av
eventuelle eksisterande
bygningar på naboeigedom.
Bod/garasje kan plasserast
inntil 1 meter frå
eigedomsgrensa. Det er ikkje
tillate å gjerde rundt
fritidseigedomane. Eventuelle
terrengmurar skal oppførast i
naturstein. Det kan ikkje
setjast opp flaggstong, skilt,
portalar eller liknande.

Se vedlagte
reguleringsføresegn og
reguleringskart for mer
detaljert beskrivelse.

EIENDOMMENS BETEGNELSE
Gnr.184 Bnr.1 i Voss kommune

**PRISANTYDNING INKLUDERT
OMKOSTNINGER**

**PRISANTYDNING INKLUDERT
OMKOSTNINGER**
Fra kr.950 000,-
(Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Panteattest kjøper -
Faktura fra Statens Kartverk)
525,- (Tingl.gebyr obligasjon)
525,- (Tingl.gebyr skjøte)
23 750,- (Dokumentavgift
2,5% av salgssum;)

24 972,-(Omkostninger totalt)

974 972,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at
ovennevnte totalsum er
beregnet ut fra kjøpesum
tilsvarende prisantydning. Det
tas forbehold om endring i
gebyrer.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen inkludert
omkostninger skal være
innbetalt før overtakelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

OVERTAGELSE

Overtagelse etter nærmere
avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har i de fleste tilfellene
tegnet boligselgerforsikring
som dekker selgers ansvar
etter avhendingsloven
begrenset oppad til kr.
10.000.000,-. I den forbindelse
har selger utarbeidet en
egenerklæring som kjøper bør
gjøre seg kjent med før
budgivning. Egenerklæringen
ligger alltid med som en del av
salgsprospektet.

Boligselgerforsikringen sikrer
at selger er søkegod og en
motpart som håndterer
eventuelle reklamasjoner
faglig og ryddig. Prospektet
kan lastes ned øverst på
denne siden under meglers
visittkort.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Det gjøres oppmerksom på at
kjøper har anledning til å tegne
Boligkjøperforsikring ved kjøp
av denne boligen. Det er en
rettshjelpsforsikring som gir
trygghet og profesjonell
juridisk hjelp dersom det
oppdages uventede feil eller
mangler ved boligen de neste
fem årene, eller at boligen ikke
i rett tid blir stilt disponibel for
kjøper. Forsikringspremien blir
da medtatt som omkostning
og skal innbetales sammen
med sluttoppgjøret. Se
vedlagte produktark. Megler
mottar godtgjørelse for
forsikringsformidlingen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Eiendommen selges slik den
fremstår med de evt.
eiendeler/gjenstander som
finnes på eiendommen, og vil
ikke bli ytterligere ryddet i
forbindelse med overtakelse.

LOV OM HVITVASKING

Det følger av lov om tiltak mot
hvitvasking og
terrorfinansiering at
meglerforetaket er forpliktet til
å foreta kundekontroll av
begge parter i handelen. For
oppdragsgiver skjer dette i
forbindelse med inngåelse av
oppdraget, og for kjøper på
tidspunkt for
kontraktsinngåelse. Dersom
slik kundekontroll ikke kan
gjennomføres, er
meglerforetaket pålagt å avstå
fra gjennomføring av
oppgjøret. Partene er selv
ansvarlig for eventuelle
kostnader og ansvar dette kan

medføre uten at det kan
anføres et kontraktsrettslig
ansvar overfor
meglerforetaket.

SOLGT "SOM DEN ER"

Eiendommen selges i den
stand den var ved kjøpers
besiktigelse, jfr
Avhendingslovens § 3-9.
Mangler kan kun påberopes
der dette følger av § 3-7 eller
3-8: * kjøper ikke har fått
opplysninger som selger
kjente eller måtte kjenne til, og
som kjøperen hadde grunn til
å regne med å få, eller når
selger har gitt uriktige
opplysninger om eiendommen.
Dette gjelder likevel bare
dersom man kan gå ut fra at
det har innvirket på avtalen at
slik opplysning ikke ble gitt. *
det kan også foreligge mangel
hvis eiendommen er i vesentlig
dårligere stand enn kjøper
hadde grunn til å regne med ut
fra kjøpesummen og
forholdene for øvrig. Kjøper
kan ikke påberope seg noen
andre bestemmelser etter
avhl. kap 3 enn de regler som
er ufravikelige i
forbrukerforhold, jfr.
Avhendingslovens § 3-9, jfr §
1-2 (2). På bakgrunn av dette
oppfordres alle interessenter
til å sette seg inn i eventuell
egenerklæring fra selger, samt
til å undersøke eiendommen
nøye, gjerne sammen med
fagkyndig før bud inngis.

EIER

Voss Hyttegrend AS

FINANSIERING

Som kunde hos Proaktiv nyter
du godt av vår
samarbeidsavtale med
Gjensidige Bank. Våre kunder
gis prioritet med raskere
saksbehandling og egne
dedikerte saksbehandlere.
Gjennom Gjensidige-avtalen
tilbyr vi bedre service og vilkår
enn de fleste andre steder.

Kontakt megler for nærmere informasjon. Meglerforetaket mottar godtgjørelse for låneformidling.

VEDERLAG OG RETT TIL DEKNING AV UTLEGG

Det er avtalt fastpris på 35 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 35.000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 2 000,-, oppgjørshonorar kr. 5 999,-Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer .

TINGLYSING AV HJEMMEL

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt.

SALGSOPPGAVE

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.



VEDLEGG





TEKNIKKORRLÆRING

- Grønt område (1:15, nr. 1)
- Grønt område (1:15, nr. 2)
- Grønt område (1:15, nr. 3)
- Grønt område (1:15, nr. 4)
- Grønt område (1:15, nr. 5)
- Grønt område (1:15, nr. 6)
- Grønt område (1:15, nr. 7)
- Grønt område (1:15, nr. 8)
- Grønt område (1:15, nr. 9)
- Grønt område (1:15, nr. 10)
- Grønt område (1:15, nr. 11)
- Grønt område (1:15, nr. 12)
- Grønt område (1:15, nr. 13)
- Grønt område (1:15, nr. 14)
- Grønt område (1:15, nr. 15)
- Grønt område (1:15, nr. 16)
- Grønt område (1:15, nr. 17)
- Grønt område (1:15, nr. 18)
- Grønt område (1:15, nr. 19)
- Grønt område (1:15, nr. 20)
- Grønt område (1:15, nr. 21)
- Grønt område (1:15, nr. 22)
- Grønt område (1:15, nr. 23)
- Grønt område (1:15, nr. 24)
- Grønt område (1:15, nr. 25)
- Grønt område (1:15, nr. 26)
- Grønt område (1:15, nr. 27)
- Grønt område (1:15, nr. 28)
- Grønt område (1:15, nr. 29)
- Grønt område (1:15, nr. 30)
- Grønt område (1:15, nr. 31)
- Grønt område (1:15, nr. 32)
- Grønt område (1:15, nr. 33)
- Grønt område (1:15, nr. 34)
- Grønt område (1:15, nr. 35)
- Grønt område (1:15, nr. 36)
- Grønt område (1:15, nr. 37)
- Grønt område (1:15, nr. 38)
- Grønt område (1:15, nr. 39)
- Grønt område (1:15, nr. 40)
- Grønt område (1:15, nr. 41)
- Grønt område (1:15, nr. 42)
- Grønt område (1:15, nr. 43)
- Grønt område (1:15, nr. 44)
- Grønt område (1:15, nr. 45)
- Grønt område (1:15, nr. 46)
- Grønt område (1:15, nr. 47)
- Grønt område (1:15, nr. 48)
- Grønt område (1:15, nr. 49)

Delkart 2/4, VIKESHAGEN
 OMRÅDEREGULERINGSPLAN ETTER PBL 2008
 KART 2/4, 2/4.1, 2/4.2, 2/4.3, 2/4.4, 2/4.5, 2/4.6, 2/4.7, 2/4.8, 2/4.9, 2/4.10, 2/4.11, 2/4.12, 2/4.13, 2/4.14, 2/4.15, 2/4.16, 2/4.17, 2/4.18, 2/4.19, 2/4.20, 2/4.21, 2/4.22, 2/4.23, 2/4.24, 2/4.25, 2/4.26, 2/4.27, 2/4.28, 2/4.29, 2/4.30, 2/4.31, 2/4.32, 2/4.33, 2/4.34, 2/4.35, 2/4.36, 2/4.37, 2/4.38, 2/4.39, 2/4.40, 2/4.41, 2/4.42, 2/4.43, 2/4.44, 2/4.45, 2/4.46, 2/4.47, 2/4.48, 2/4.49, 2/4.50, 2/4.51, 2/4.52, 2/4.53, 2/4.54, 2/4.55, 2/4.56, 2/4.57, 2/4.58, 2/4.59, 2/4.60, 2/4.61, 2/4.62, 2/4.63, 2/4.64, 2/4.65, 2/4.66, 2/4.67, 2/4.68, 2/4.69, 2/4.70, 2/4.71, 2/4.72, 2/4.73, 2/4.74, 2/4.75, 2/4.76, 2/4.77, 2/4.78, 2/4.79, 2/4.80, 2/4.81, 2/4.82, 2/4.83, 2/4.84, 2/4.85, 2/4.86, 2/4.87, 2/4.88, 2/4.89, 2/4.90, 2/4.91, 2/4.92, 2/4.93, 2/4.94, 2/4.95, 2/4.96, 2/4.97, 2/4.98, 2/4.99, 2/4.100

GEPLAN AS
 Planlegger og utarbeider kart og reguleringsplaner

Dei som stiller eiendommen til rådighet er i samråd med kommunestyret og vedtar å



Skala: 1:1000

Blattnummer: 5 m

Kommunenummer: 11090

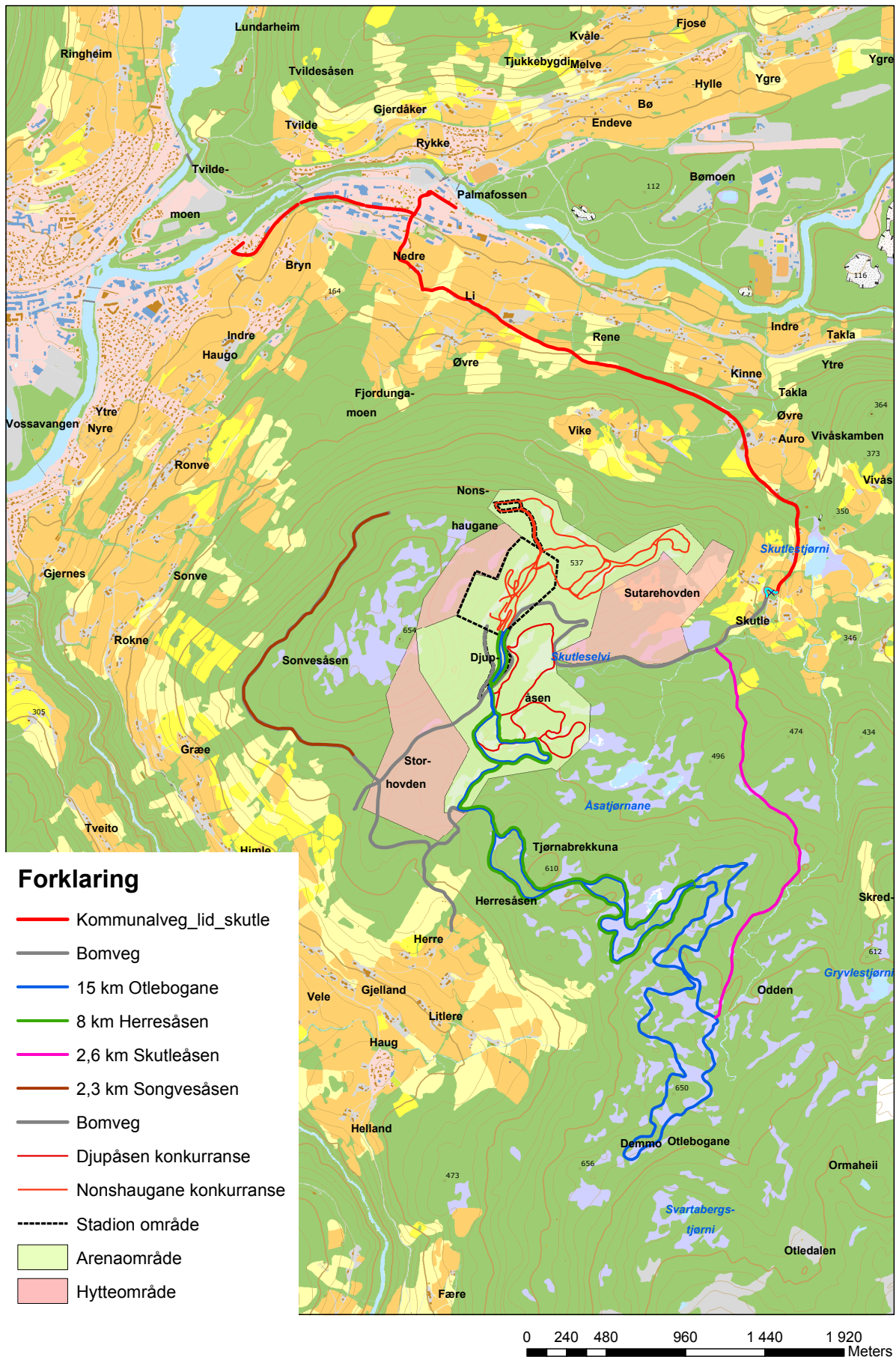
PlanID: 2/4.1	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.2	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.3	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.4	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.5	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.6	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.7	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.8	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.9	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.10	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.11	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.12	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.13	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.14	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.15	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.16	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.17	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.18	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.19	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.20	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.21	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.22	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.23	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.24	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.25	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.26	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.27	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.28	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.29	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.30	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.31	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.32	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.33	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.34	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.35	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.36	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.37	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.38	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.39	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.40	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.41	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.42	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.43	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.44	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.45	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.46	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.47	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.48	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.49	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.50	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.51	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.52	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.53	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.54	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.55	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.56	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.57	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.58	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.59	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.60	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.61	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.62	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.63	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.64	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.65	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.66	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.67	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.68	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.69	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.70	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.71	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.72	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.73	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.74	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.75	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.76	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.77	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.78	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.79	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.80	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.81	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.82	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.83	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.84	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.85	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.86	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.87	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.88	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.89	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.90	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.91	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.92	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.93	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.94	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.95	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.96	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.97	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.98	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.99	Kommunenummer: 11090
PlanID: 2/4.100	Kommunenummer: 11090

Prisliste
Voss Hyttegrend - Tomteliste Vikeshagen

Tomtnr:	Ca. areal:	Tomtepris:	Omkostninger:	Totalpris:
V1	1318 Vikeshagen 2	1 250 000	47472	1 297 472
V2	1349 Vikeshagen 2	1 250 000	47472	1 297 472
V3	1328 Vikeshagen 2	1 250 000	47472	1 297 472
V4	1294 Vikeshagen 2	1 250 000	47472	1 297 472
V5	1361 Vikeshagen 2	1 250 000	47472	1 297 472
V6	1460 Vikeshagen 2	1 250 000	47472	1 297 472
V7	1461 Vikeshagen 2	1 050 000	42472	1 092 472
V8	1500 Vikeshagen 2	1 050 000	42472	1 092 472
V9	1481 Vikeshagen 2	950 000	39972	989 972
V10	1482 Vikeshagen 2	1 150 000	44972	1 194 972
V11	1447 Vikeshagen 2	1 150 000	44972	1 194 972
V12	1487 Vikeshagen 2	1 150 000	44972	1 194 972
V13	1495 Vikeshagen 2	1 150 000	44972	1 194 972
V14	1418 Vikeshagen 1	1 400 000	51222	1 451 222
V15	1430 Vikeshagen 1	1 400 000	51222	1 451 222
V16	1403 Vikeshagen 1	1 600 000	56222	1 656 222
V17	1501 Vikeshagen 1	1 600 000	56222	1 656 222
V18	1005 Vikeshagen 1	1 250 000	47472	1 297 472
V19	1385 Vikeshagen 1	1 400 000	51222	1 451 222
V20	1294 Vikeshagen 1	1 400 000	51222	1 451 222
V21	1320 Vikeshagen 1	1 600 000	56222	1 656 222
V22	1314 Vikeshagen 1	1 600 000	56222	1 656 222
V23	1349 Vikeshagen 3	1 250 000	47472	1 297 472
V24	1499 Vikeshagen 3	1 600 000	56222	1 656 222
V25	1406 Vikeshagen 3	1 600 000	56222	1 656 222
V26	1399 Vikeshagen 3	1 600 000	56222	1 656 222
V27	1294 Vikeshagen 3	1 650 000	57472	1 707 472
V28	1247 Vikeshagen 3	1 650 000	57472	1 707 472
V29	1272 Vikeshagen 3	1 650 000	57472	1 707 472
V30	1279 Vikeshagen 3	1 650 000	57472	1 707 472
V31	1338 Vikeshagen 3	1 700 000	58722	1 758 722
V32	1306 Vikeshagen 3	1 700 000	58722	1 758 722
V33	1200 Vikeshagen 3	1 700 000	58722	1 758 722
V34	1565 Vikeshagen 3	1 750 000	59972	1 809 972
V35	1209 Vikeshagen 3	1 750 000	59972	1 809 972
V36	1515 Vikeshagen 3	1 750 000	59972	1 809 972
V37	1210 Vikeshagen 3	1 750 000	59972	1 809 972
V38	1139 Vikeshagen 3	1 750 000	59972	1 809 972
V39	1332 Vikeshagen 3	1 750 000	59972	1 809 972
V40	1269 Vikeshagen 3	1 750 000	59972	1 809 972
V41	1185 Vikeshagen 3	1 800 000	61222	1 861 222
V42	1374 Vikeshagen 3	1 800 000	61222	1 861 222
V43	1253 Vikeshagen 3	1 800 000	61222	1 861 222
V44	1432 Vikeshagen 3	1 700 000	58722	1 758 722
V45	1461 Vikeshagen 3	1 700 000	58722	1 758 722

V46	1422 Vikeshagen 3	1 700 000	58722	1 758 722
V47	1334 Vikeshagen 3	1 650 000	57472	1 707 472
V48	1334 Vikeshagen 3	1 650 000	57472	1 707 472
V49	1460 Vikeshagen 3	1 650 000	57472	1 707 472

Omkostninger: 2,5% i dokumentavgift av tomtepris, kr.525,- tinglysingsgebyr skjøte,
kr.525,- tinglysingsgebyr pant, kr.172,- panteattest, kr.15.000,- tilkobling EL.



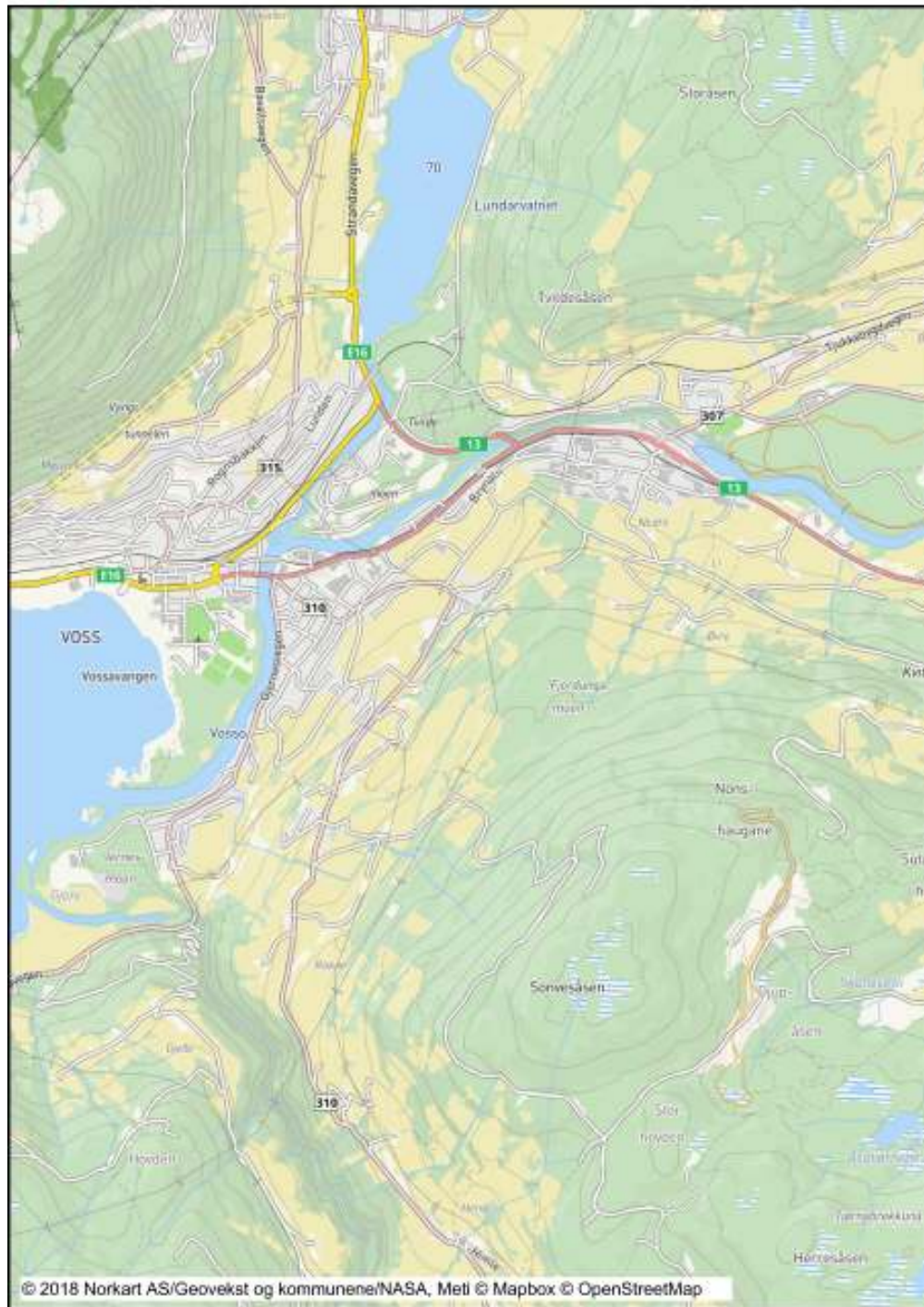


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.01.2018

Målestokk: 1:30000

Koordinatsystem: UTM 32N





VOSS KOMMUNE
Kommunalavdeling tekniske tenester

Vår ref	Etat/ avd.	Saksbeh	Ark.	Dykkar ref.	Dato
12/435-42 2468/14	TE	ZC	PLAN soneinndeling		10.02.2014

**OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR VOSS HYTTEGREND,
P-ID 2012006**

MELDING OM GODKJENTPLAN OG GODKJENT ADRESSENAMN

Kommunestyret behandla i møte 06.02.2014 sak 11/14

Det vart gjort følgjande vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova §12-12 godkjenner Kommunestyret områdereguleringsplan for Voss hyttegrend, planid 2012006, slik det går fram av plankart, føresegner og planomtale sist revidert 5.12.13.
2. Kommunestyret godkjenner nye vegnamn i området; Nedre Oldesåsen, Øvre Oldesåsen, Himlesdalen, Vikeshagen, Skutlesmjølstølane, Nedre Skutlesåsen, Øvre Skutlesåsen og Merkvane.

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for inntil 192 frittliggande fritidsbustader med vegtilkomst, i tilknytning til Voss ski- og tursenter. I tillegg er det opna for å utarbeide detaljreguleringsplan for inntil 8 frittliggande fritidsbustader, og 72 utleigeeiningar knytt til Voss ski- og tursenter. Det er også opna for gardsturisme i eit avgrensa område.

Nye vegnamn, innafør planområdet, Nedre Oldesåsen, Øvre Oldesåsen, Himlesdalen, Vikeshagen, Skutlesmjølstølane, Nedre Skutlesåsen, Øvre Skutlesåsen og Merkvane vil bli tatt i bruk.

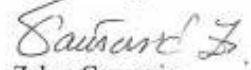
Kommunestyret sitt vedtak kan påklagast til Fylkesmannen av den som er part eller har rettsleg klageinteresse. Klagefristen er 3 veker frå denne kunngjeringa eller når partane har mottatt informasjon om vedteken plan. Klagen skal stilast til Fylkesmannen, men sendast til Voss kommune, jfr. § 12-12 og § 1-9 i plan- og bygningslova, og §28 i forvaltningslova. Klagen bør grunngjevast.

Verknaden av stadfesta detaljreguleringsplan framgår av § 12-4 i plan- og bygningslova. Planen er bindande for alt arbeid og tiltak som vert sett i verk innanfor planområdet. Det vert ellers vist til kapittel 15 om innløyning og erstatning. Krav om erstatning eller innløyning som følgje av reguleringsplanen må vera sett fram skriftleg til Voss kommune innan 3 år frå denne kunngjeringa. Krav om erstatning etter § 15-3, som gjeld utnytting av naboeigedomar, har ein frist på 3 månader etter at byggeløyve er gjeve.

Adr.: Utrågt. 9	Telefon:	E-postadr.: postmottak@voss.kommune.no	Bankgiro:	Foretaksnr.
Postboks 145	Sentralbord 5651 9400	Nett-adr.: www.voss.kommune.no	3201 46 70954	960 510 542
5701 VOSS	Saksbeh. 5651 9626			
	Telefaks: 5651 9651			

Dokument i plansaka er lagt ut på servicetorget på Tinghuset og på www.voss.kommune.no /kunnngjeringar, eller, [www.voss.kommune.no /planar/planar](http://www.voss.kommune.no/planar/planar) under arbeid.

Med helsing



Zehra Causevic
saksbehandlar

Vedlegg:

Kopi til: Geoplan AS, Postboks 95, 5601 NORHEIMSUND



Voss kommune

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Områdereguleringsplan for fritidsbustader på del av gnr.
177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204.

VOSS HYTTEGREND

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: VOSS HYTTEGREND AS

Vikeshovden 69, 5700 VOSS

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Voss kommune		02.03.2012	IE
Spørsmål om oppstart regulering tilrådd og planprogram (datert 05.07.12) vedtakast lagt ut til offentlig ettersyn, handsama av Formannskap/plan og økonomi	66/12	28.06.2012	IE
Planprogram til offentlig ettersyn og høyring i tidsrommet 03.07.2012 – 20.08.2012			IE
Kunngjering av oppstart regulering og planprogram i Avisa Hordaland og på Voss kommune sine nettsider.		05.07.2012	IE
Planprogram datert 05.07.2012 handsama, fastsett og vedteke av Formannskap/plan og økonomi	11/13	28.02.2013	IE
1.gongshandsama i Formannskap/plan og økonomi			
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet			
2.gongshandsama i Formannskap/plan og økonomi			
Vedtak i Voss kommunestyre.			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

Voss kommune - PlanID: 12352012006

Voss kommune - Arkivsaknr: 12/435

PLANFRAMLEGG

07.06.13

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS v/Ingvild Eikefjord.
Prosjektnummer 2279.



FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrønd, Voss kommune

1.0 Generelt

1.1 Plandokument

Områdereguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova § 12-2, og består av desse føresegnene, planomtale dagsett 7.6.2013. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhørande vedtekter. Følgjande plandokument ligg til grunn:

Plankart dagsett 7.6.13, M=1:3000 (områdeplanen)

- Delplankart M=1:1000 1-4 Skutlesåsen
- Delplankart M=1:1000 2-4 Vikeshagen
- Delplankart M=1:1000 3-4 Himlesdalen og
- Delplankart M=1:1000 4-4 Oldesåsen

Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtaler som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense. Plankarta er i målestokk 1:3000 og 1:1000 med ekvidistanse på 5 meter for heile planområdet, i tillegg til 1 meters ekvidistanse i deler av planområdet.

1.3 Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for bygging av inntil 200 frittliggande fritidsbustader med eiga tomt og vegtilkomst i området tilknytt Voss ski- og tursenter, mellom Skutle og Bordalen i Voss kommune. Gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204 m.fl. inngår i planområdet. Tiltaket er i tråd med gjeldande kommuneplan for Voss 2011-2022. I tillegg vil det leggjast til rette for 72 einingar med formål konsentrerte fritidsbustadar innanfor området til Voss ski- og tursenter. Dette inngår ikkje i kommuneplanen og det vil verte sett krav til utarbeiding av detaljreguleringsplan før søknad om tiltak. Ved godkjenning vil områdereguleringsplanen erstatte eksisterande reguleringsplan for Voss ski- og tursenter, planID 123590006 (vedteken 24.6.2004). Området vert regulert til følgjande formål:

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

FORMÅL jf. PBL § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)

- 1121 Fritidsbustadar - frittliggjande
- 1122 Fritidsbustadar – konsentrert
- 1410 Skianlegg
- 1420 Skiløype trasé
- 1430 Idrettsstadion
- 1540 Vass- og avlaupsanlegg
- 1550 Renovasjonsanlegg
- 1610 Leikeplass

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)

- 2011 Køyreveg (felles privat)
- 2019 Annan veggrunn - grøntareal
- 2080 Parkeringsplassar

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)

- 5111 Jordbruk
- 5130 Friluftformål
- 5900 Kombinert formål – landbruk og vinterparkering

OMSYNSONER jf. PBL § 12-6

- 140 Sikringssone for frisikt
- 210 Raud støysone
- 220 Gul støysone (stadionstøy og skytestøy)
- 310 Faresone for ras- og skredfare
- 510 Særlege omsyn til landbruk
- 540 Særlege omsyn til grønstruktur (viltkorridor)
- 570 Særlege omsyn til bevaring av kulturmiljø

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av grn: 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyltegrennd, Voss kommune

2.0 Fellesføresegner

2.1 Målereglar

Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld.

2.2 Regulert byggjegrænse

Regulert byggjegrænse gjeld plankart for områdereguleringsplanen. Utover dette gjeld dei generelle reglane i Pbl (Pbl § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense*).

2.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.4 Estetikk og struktur

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

2.5 Tekniske anlegg

Alle fritidsbustadar skal koplust til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Dette gjeld vassforsyning og bortleiling av avlaupsvatn (VA-plan vedlegg 12). Det skal sikrast tilgang til sløkkjevatt (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonert med tilstrekkeleg kapasitet.

Straum, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal leggjast til rette for avfallshandtering med moglegheit for kjeldesortering. Renovasjonsanlegg/bosbu skal plasserast strategisk i felta og Tur og skiseretret. Det kan setjast opp lysanlegg for aktuelle løyper og anlegg.

2.6 Inngrep

Aile inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Hogstmogen gran kan takast ut. Furu og lauvskog skal ikkje takst ut. Hogstflater skal naturleg revegeterast.

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

2.7 Detaljering av reguleringsplan

Voss hyttegrennd er regulert som ein områdereguleringsplan, men med eit utvida detaljeringsnivå. Ein detaljert illustrasjonsplan (vedlegg 4) er tilknytt plankartet og kan nyttast som rettleiar ved utbygging av områda i Skutlesåsen (Skutlesfeltet), Himlesdalen og Oldesåsen (Bordalsfeltet) og Vikeshagen (Vikesfeltet). I område som syner tomtedeling, byggegrenser er det ikkje naudsynt med ein detaljreguleringsplan før søknad om tiltak. Endringar som medfører endringar av planen og vesentlege avvik frå illustrasjonsplanen, utløyser krav om detaljreguleringsplan for det aktuelle delområde.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på E1 til E4 (eigedom 177/2) som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 8 tomter for frittliggjande fritidsbustader.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på U1 til U4 i området sett av til formål Fritidsbustadar, konsentrerte, som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 72 einingar i konsentrert utbygging.

2.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak i byggeområda skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500, i tillegg til snitt og fasadar av bygning. Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabobygningar, nabolomter og tilgrensande ubyggt areal. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av det totale tal bygningar, uteplass, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrsløp og parkeringsplassar på tomta. Bygningar og anlegg i tiltaket skal høgdeplasserast.

Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagt terreng rundt bygga samt kotehøgde ferdig golv hovudplan og kotehøgde møne. Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad.

Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

2.9 Rekkefølgekrav

Det er høve til trinvis utbygging av felta i reguleringsområdet.

Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustadar, skal det liggje føre:

- Godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Dette gjeld vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn.
- Tilgang til sløkkevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggteknisk forskrift.

Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustadar i det aktuelle delfeltet som vert bygd ut, skal det liggje føre:

- Opparbeid felles gjesteparkingsplassar i tråd med reguleringskart.
- Opparbeidd nærleikeplass i tråd med reguleringskart.

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

3.0 Formål jf. PBL § 12-5

3.1 BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12 – 5, nr. 1)

3.1.1 Fritidsbustadar – frittliggjande (SOSI-kode 1121)

Innanfor byggeområda kan det totalt førast opp inntil 200 frittliggjande fritidsbustadar. Alle nye fritidsbustadar skal i hovudsak ha smal bygningskropp og ta opp høgdeforskjellane i terreng ved bruk av ulike nivå. Der det er bratt terreng, skal løysing med underetasje nyttast framfor store inngrep og endringar i terrenget. Fritidsbustadane skal plasserast i høve til byggegrenser, jf. plankart, og med tanke på soltilhøve, utsikt og moglegheit for privat uteopphold/uterom. Det skal takast omsyn til plassering av eventuelle eksisterande bygningar på naboeigedom. Bod/garasje kan plasserast inntil 1 meter frå eigedomsgrensa. Det er ikkje tillate å gjerde rundt fritidseigedomane. Eventuelle terrengmurar skal oppførast i naturstein. Det kan ikkje setjast opp flaggstong, skilt, portalar eller liknande.

Detaljregulerte områder

Områda omfattar Skutlesåsen tomt S-1 til S-58, Oldesåsen tomt O-1 til O-44, Himlesdalen tomt H-1 til H-41 og Vikeshagen tomt V-1 til V-49. Totalt er det 192 tomter klare for søknad om tiltak.

Det kan førast opp 1 brukseining per tomt. Bygningen kan delast opp i inntil 4 volum, i form av fritidsbustad hovuddel, anneks, uthus og garasje. Tillate samla bruksareal per tomt er 200 m² BRA inkludert overbygd terrasse og parkeringsareal. Maks bruksareal for fritidsbustad er 150 m² BRA inkludert overbygd terrasse. På bratte tomter bør ein nytte kjellar for å ta opp høgdeforskjellar i terrenget. Det er tillate med 2 målbare plan.

Gesimshøgdd skal ikkje vere over 4,5 meter og mønehøgdd ikkje over 7,5 meter, målt frå gjennomsnittleg opphavleg terreng i byggeområda med bratt terreng:

Det er tillate å bygge terrasse/utegolv med fundament integrert i tunet. Terrasse/utegolv skal på minimum ein kant ligge på nivå med, eller maks 0,3 m over, gjennomsnittleg opphavleg terreng. Det er krav til 2 parkeringsplassar per tomt, anten på terreng eller som garasje.

Flateregulerte områder

Områda omfattar U1 til U3 på gnr. 177, bnr. 2, regulert til byggeområde for frittliggjande fritidsbustader. Det er krav om detaljregulering av byggeområda for 8 tomter.

3.1.2 Fritidsbustadar – konsentrert (SOSI-kode 1122)

Områda omfattar U1 – U4. Innafor byggeområda kan det førast opp konsentrerte fritidsbustader med inntil 72 eininga. Det er krav om detaljregulering av byggeområda for søknad om tiltak.

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegränd, Voss kommune

3.1.3 Skianlegg (SOSI-kode 1410)

Området skal nyttast som skianlegg. Skianlegget omfattar området til Voss ski- og tursenter med løypetrasear og bygningar/anlegg. Området kan utviklast med løypetrasear, stadion, skiskyttaranlegg, parkering, basseng for snøkanonanlegg, samt andre naudsynte bygningar/anlegg tilknytt skianlegget. I området kan det opparbeidast konkurranseløyper med aktuell standard for langrenn, skiskyting og rulleski, med tilhøyrande anlegg som bruer og lysmaster og liknande. Området kan etter avtale med drivar av Voss ski- og tursenter nyttast til landbruksdrift, friluftsliv, tur- og treningsanlegg i sommarhalvåret.

Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg som det ikkje er mogleg å lagre langs vegen. Innanfor områda er det ikkje tillate å drive verksemd eller oppføre bygg/anlegg som kan vere til hinder for formålet.

Det er ikkje krav til ytterlegare detaljregulering før søknad om tiltak. Saman med søknad om tiltak skal det leverast eit oversiktskart som viser tiltaket si plassering, og ein detaljert situasjonsplan.

3.1.4 Skiløypetrasé (SOSI-kode 1420)

Traséane skal nyttast til skiløyper. Det er regulert løypetrasear langs veg, mellom fritidsbustadfeltet og ut til turløypene, samt i samanheng med løypene i anlegget til Voss ski- og tursenter. Løypene skal opparbeidast etter tenlig løypestandard. Ved opparbeiding og bruk av løyper kan skogen fjernast innanfor dei areal som er naudsynt for aktuell løypestandard. Løypene skal fastleggjast med oppmåling og utstikking før opparbeiding. Området kan etter avtale med drivar av Voss ski- og tursenter nyttast til landbruksdrift, friluftsliv, tur- og treningsanlegg i sommarhalvåret. Der løypa ligg på eksisterande landbruksveg, har grunneigar rett til å nytte løypetrase til landbruksveg i vekstsesongen. Eventuell søknadsplikt på nye trasear må avklarast med Voss kommune.

3.1.5 Idrettsstadion (SOSI-kode 1430)

Området skal nyttast som Idrettsstadion. Formålet omfattar stadionområdet med løypetrasear, skiskyttaranlegg, samt bygningar tilknytt ski- og tursenteret. Området kan utviklast med heilårs løypetrasear, stadion, skiskyttaranlegg, parkering, samt andre naudsynte bygningar/anlegg. Det er ikkje krav til ytterlegare detaljregulering før søknad om tiltak.

3.1.6 Vass- og avlaupsanlegg (SOSI-kode 1540)

Området skal nyttast til tekniske anlegg innanfor vatn- og avlaup.

3.1.7 Renovasjonsanlegg (SOSI-kode 1550)

Området skal nyttast til renovasjonsanlegg. Det skal leggjast til rette for avfallslevering med moglegheit for kjeldesortering.

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

3.1.8 Leikeplass (SOSI-kode 1610)

Områda L-s1, L-s2, L-s3 og L-s4 (Skutlesåsen), L-v1 og L-v2 (Vikeshagen), L-h1 og L-h2 (Himlesdalen), og L-o1 og L-o2 (Oldesåsen) skal nyttast til felles leikeområder for kringliggjande fritidsbustadar. Områda skal opparbeidast til nærleikeplass for dei minste borna. Det kan plasserast leikeapparat, bord, benkar og lette konstruksjonar som fremjar formålet. Området skal vere universelt utforma, slik at det er brukbart for flest mogleg (jf. TEK 10 § 8-2) og ikkje vere brattare enn 1:3. Det er høve til å sikre området med gjerde.

3.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12 – 5, nr. 2)

3.2.1 Køyreveg (SOSI-kode 2011)

Felles privat køyreveg er felles for skiløyper, idrettsanlegg og byggjeområde som naturleg ligg tilknytt. Køyreveg skal ha lineføring og siktsoner som vist i plankart. Køyrevegane dimensjonerast for fartsgrense 30 km/t ÅDT 0 -400 og ÅDT tunge <100. Vegane skal brøytast og haldast ved like heile året. Pil for avkøyring til tomtene er å sjå på som ei tilråding.

Det skal liggje føre avtale om bygging vedlikehald og bruk mellom grunneigar/skogeigar, ski- og idrettsanlegget, Voss hyttegrennd AS og eigar av fritidsbustad. Vegane kan og nyttast til landbruksdrift og skogdrift. Alle med vegrett i gamle traktorvegar og med eigedomar med avkøyring frå vegen har vegrett.

Ved utbygging av vegen skal det gjerast tiltak for handtering av overflatevatn som hindrar avrenning av massar til nærliggande bekk/elv. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonerast med tilstrekkeleg kapasitet.

3.2.2 Anna vegrunn - grøntareal (SOSI-kode 2019)

Anna vegrunn skal nyttast til avkøyrsløse til tomtene frå tilkomstveg, samt grøft og plass for snø ved brøyting. Vegetasjon skal ikkje vere over 0,5 meter. Arealet skal utformast med tanke på maskinelt vedlikehald.

3.2.3 Parkeringsplassar (SOSI-kode 2080)

Området skal nyttast til felles parkering. Det skal leggjast tilrette for HC-parkering i tråd med reguleringsplan. Arealet skal til ei kvar tid vere ryddig og tilgjengeleg.

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune

3.3 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12 – 5, nr. 5)

3.3.1 Jordbruk (SOSI-kode 5111)

Område skal nyttast til jordbruksformål. Eksisterande landbruksbygg innafor området kan nyttast til utleige tilknytt landbrukseigedom. Ved ombygging av landbruksbygga til utleigeeiningar skal bygningen behalde sitt opphavlege preg. Utleigeeining kan koplast til vatn- og avlaupsnett. Rett til parkering ved næraste regulerte felles parkeringsplass.

3.3.1 Friluftformål (SOSI-kode 5130)

Område skal nyttast til friluftformål. Området skal vere ubebygd og tilgjengeleg for alle. Området kan nyttast til deponi av snø frå vinterbrøyta parkeringsplass, og snø frå vinterbrøyta veg. Det kan etablerast velteplassar for tømmer i tilknytting til vegen. Velteplassar kan nyttast som parkering etter avtale med grunneigar/vegslag.

3.3.2 Kombinert formål – landbruk og vinterparkering (SOSI-kode 5900)

Området skal nyttast til landbruksdrift. Ved snø og frosen grunn, kan området nyttast til parkering for ski- og idrettsanlegg.

4.0 Omsynsoner jf. PBL §12-6

4.1 SIKRINGSONE (jf. PBL § 11-8 a)

4.1.1 Frisikt (140)

I området skal det vera fri sikt i ei høgd av 0,5 m over tilstøytande veg.

4.2 STØYSONE (jf. PBL § 11-8 a)

4.2.1 Raud støysone (210)

Raud støysone i tilknytting til skiskyttaranlegget, LAImaks 70 dB. Innanfor raud sone er det eit støynivå opp til 70 dB, maksimalnivå LAImaks. Raud sone er å sjå på som ei «forbodsone» for etablering av fritidsbustader.

4.2.2 Gul støysone (220)

Gul støysone i tilknytting til skiskyttaranlegget, LAImaks 60 dB. I

Innanfor gul sone er det eit støynivå opp til 60 dB LAImaks. Ved søknad om tiltak av fritidsbustadane i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløysing, opningar i vegg og utanomhusplan må organiserast slik at skytestøyen ikkje vert til ulempe. Ein må ikkje plassere støysensitive areal mot støytsett fasade og uteområde utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune

Gul støysone i tilknytning til lyd/støy frå høgtalaranlegg på stadion, (PA), LAlmaks 60 dB.

Ved detaljregulering av fritidsbustader tilknytt idrettsanlegget i felt U2, må ein gjere greie for tiltak innafor omsynsonene som overlappar. Støysensitive areal og funksjonar kan ikkje plasserast på denne delen av tomte utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

**4.3 FARESONE
(jf. PBL § 11-8 a)****4.3.1 Ras-, skred- og erosjonsfare (310)**

H310-1, H310-2 og H310-5 omfattar risiko for ras- og skred.
H310-2 til H310-8 omfattar erosjonsfare.

Det skal gjerast greie for handtering av overflatevatn og masseutskifting ved søknad om tiltak i byggeområde S-2 og S20 til S25. Tomtene ligg under omsynsone H310-3 og H310-5 for ras, skred og erosjon der erosjonsfaren er stor.

Ved søknad om tiltak på tomtene S-32 og S-33 skal ras- og skredfaren gjerast greie for. Tomtene ligg i omsynsone H310-2 som omfattar rasrisiko.

**4.4 SONE MED ANGITTE SÆRLEGE OMSYN
(jf. PBL § 11-8 c)****4.4.1 Særlege omsyn til landbruk (510)**

Innafor området skal det takast omsyn til landbruksdrift. Det er høve til næringsutvikling tilknytt landbruket.

4.4.2 Særlege omsyn til grønstruktur (viltkorridor) (540)

Innafor området skal det takast omsyn til bevaring av grøntstruktur mellom viktige biotopar for dyre- og fuglelivet. I omsynsona for trekkveg mellom myrområda skal ein revegetere skoen etter uttak av hogstmogen gran.

4.4.3 Særlege omsyn til bevaring kulturmiljø (570)

Innafor området skal det takast omsyn til bevaring av kulturmiljø på Åsatræet og gamal husmannsplass på 177/2.



Voss kommune

REGULERINGSFØRESEGNER FOR:

Områ dereguleringsplan for fritidsbustader på del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204.

VOSS HYTTEGREND

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: VOSS HYTTEGREND AS

Vikeshovden 69, 5700 VOS S

Sakshandsaming i samsvar med plan- og bygningslova	Saksnr	Dato	Sign.
Oppstartsmøte med Voss kommune		02.03.2012	IE
S pørsmål om oppstart regulering tilrådd og planprogram (datert 05.07.12) vedtaka st lagt ut til offentleg ettersyn, handsama av Formannskap/plan og økonomi	66/12	28.06.2012	IE
Planprogram til offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet 03.07.2012 – 20.08.2012			IE
Kunngjering av oppstart regulering og planprogram i Avisa Hordaland og på Voss kommune sine nettsider.		05.07.2012	IE
Planprogram datert 05.07.2012 handsama, fastsett og vedteke av Formannskap/plan og økonomi	11/13	28.02.2013	IE
1.gongshandsama i Formannskap/plan og økonomi			
Offentleg ettersyn og høyring i tidsrommet			
2.gongshandsama i Formannskap/plan og økonomi			
Vedtak i Voss kommunestyre.			
Kunngjering av vedtak			
I medhald av § 12-12 i plan- og bygningslova. Planen er vedteken			
Sign.:.....			

Voss kommune - PlanID: 12352012006

Voss kommune - Arkivsaknr: 12/435

PLANFRAMLEGG

07.06. 13

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarheitsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS v/Ingvild Eikefjord. Prosjektnummer 2279.



FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

1.0 Generelt

1.1 Plandokument

Områdereguleringsplan er heimla i plan- og bygningslova § 12-2, og består av desse føresegnene, planomtale dagsett 7.6.2013. Føresegnene gjeld innanfor ramma av Plan- og bygningslova med tilhøyrande vedtekter. Følgjande plandokument ligg til grunn:

Plankart dagsett 7.6.13, M=1:3000 (områdeplanen)

- Delplankart M=1:1000 1-4 Skudesåsen
- Delplankart M=1:1000 2-4 Vikeshagen
- Delplankart M=1:1000 3-4 Himlesdalen og
- Delplankart M=1:1000 4-4 Oldesåsen

Etter at denne reguleringsplanen er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatretslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

1.2 Planområdet

Det regulerede området er vist på plankart med reguleringsgrense. Plankarta er i målestokk 1:3000 og 1:1000 med ekvidistanse på 5 meter for heile planområdet, i tillegg til 1 meters ekvidistanse i deler av planområdet.

1.3 Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å leggje til rette for bygging av inntil 200 frittdiggande fritidsbustader med eiga tomt og vegtilkomst i området tilknytt Voss ski- og tursenter, mellom Skutle og Bordalen i Voss kommune. Gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204 m.fl. inngår i planområdet. Tiltaket er i tråd med gjeldande kommuneplan for Vos 2011-2022. I tillegg vil det leggjast til rette for 72 einingar med formål konsentrerte fritidsbustadar innanfor området til Voss ski- og tursenter. Dette inngår ikkje i kommuneplanen og det vil verte sett krav til utarbeiding av detaljreguleringsplan før søknad om tiltak. Ved godkjenning vil områdereguleringsplanen erstatte eksisterande reguleringsplan for Voss ski- og tursenter, planID 123590006 (vedteken 24.6.2004). Området vert regulert til følgjande formål:

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

FORMÅL jf. PBL § 12-5

BYGNINGAR OG ANLEGG (jf. PBL § 12-5, nr.1)

- 1121 Fritidsbustadar - frittdiggjande
- 1122 Fritidsbustadar – konsentrert
- 1410 Skianlegg
- 1420 Skiløype trasé
- 1430 Idrettsstadion
- 1540 Vass- og avlaupsanlegg
- 1550 Renovasjonsanlegg
- 1610 Leikeplass

SAMFERDSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (jf. PBL § 12-5, nr.2)

- 2011 Køyreveg (felles privat)
- 2019 Annan vegrunn - grøntareal
- 2080 Parkeringsplassar

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (jf. PBL § 12-5, nr.5)

- 5111 Jordbruk
- 5130 Friluftformål
- 5900 Kombinert formål – landbruk og vinterparkering

OMSYNSONER jf. PBL § 12-6

- 140 Sikringssone for frisikt
- 210 Raud støysone
- 220 Gul støysone (stadionstøy og skytestøy)
- 310 Faresone for ras- og skredfare
- 510 Særlige omsyn til landbruk
- 540 Særlige omsyn til grønstruktur (viltkorridor)
- 570 Særlige omsyn til bevaring av kulturmiljø

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune

2.0 Fellesføresegner

2.1 Målereglar

Teknisk forskrift (TEK10) og rettleiar T-1459 (grad av utnytting) for utnyttingsgrad og måling av høgder, areal og volum gjeld.

2.2 Regulert byggjengrense

Regulert byggjengrense gjeld plankart for områdereguleringsplanen. Utover dette gjeld dei generelle reglane i Pbl (Pbl § 29-4 *Byggverkets plassering, høgde og avstand frå nabogrense*).

2.3 Automatisk freda kulturminne/fornminne

Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd.

2.4 Estetikk og struktur

Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet og landskap. Taktekking skal ikkje ha overflate i skinande materiale.

2.5 Tekniske anlegg

Alle fritidsbustadar skal kopleast til vatn- og avlaupsnett. Det skal liggje føre godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Dette gjeld vassforsyning og bortleing av avlaupsvatn (VA-plan vedlegg 12). Det skal sikrast tilgang til sløkkjevann (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift. Overvatn går til terreng og handterast lokalt.

Veganlegg skal byggjast ut i tråd med reguleringskart. Ved kryssing av vassvegar må bruer og kulvertar dimensjonast med tilstrekkeleg kapasitet.

Strøm, fiber og kablar skal leggjast i jord og i størst mogleg grad samordnast med andre tekniske anlegg. Det skal leggjast til rette for avfallshandtering med moglegheit for kjeldesortering. Renovasjonsanlegg/bosbu skal plasserast strategisk i felt og Tur og skisenteret. Det kan setjast opp lysanlegg for aktuelle løyper og anlegg.

2.6 Inngrep

Alle inngrep som vert gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg forsiktig og med omsyn til terreng og vegetasjon. Bygningar, anlegg og terrengforming skal tilpassast landskapet. Terrenghandsaming, planting og tilsåing skal gjerast ferdig samstundes med vegar og fritidsbustadar. Hogstmogen gran kan takast ut. Furu og lauvskog skal ikkje takast ut. Hogstflater skal naturleg revegeterast.

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

2.7 Detaljering av reguleringsplan

Voss hyttegrennd er regulert som ein område reguleringsplan, men med eit utvida detaljeringnivå. Ein detaljert illustrasjonsplan (vedlegg 4) er tilknytt plankartet og kan nyttast som rettleiar ved utbygging av områda i Skutesåsen (Skutesfeltet), Himlesdalen og Oldesåsen (Bordalsfeltet) og Vikeshagen (Vikesfeltet). I område som syner tomtedeling, byggegrenser er det ikkje naudsynt med ein detaljreguleringsplan før søknad om tiltak. Endringar som medfører endringar av planen og vesentlege avvik frå illustrasjonsplanen, utdøyer krav om detaljreguleringsplan for det aktuelle delområde.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på E1 til E4 (eigedom 177/2) som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 8 tomter for fritidsgjande fritidsbustader.

Det er krav om detaljreguleringsplan før søknad om tiltak på U1 til U4 i området sett av til formål Fritidsbustadar, konsentrerte, som er flateregulert. Områda kan tilsaman få inntil 72 einingar i konsentrert utbygging.

2.8 Krav til søknad om tiltak

Ved søknad om tiltak i byggeområda skal det leggjast fram detaljert situasjonsplan og -snitt av tiltaket med kotehøgder i målestokk 1:500, i tillegg til snitt og fasadar av bygning. Situasjonsplan og -snitt skal omfatte nabobygningar, nabotomter og tilgrensande ubygde areal. Situasjonsplan og -snitt skal syna plassering av det totale tal bygningar, uteplass, terrassar, terrenghandsaming, avkøyrsløse og parkeringsplassar på tomte. Bygningar og anlegg i tiltaket skal høgdeplasserast.

Snitt og fasadar skal vise utforming av bygga og synleggjere eksisterande og planlagt terreng rundt bygga samt kotehøgde ferdig golv hovudplan og kotehøgde møne. Ved graving og/eller sprenging skal plassering av tilførte massar og overskotsmassar gå fram av søknad.

Søknaden skal omtale tilhøvet til byggeskikk og tilpassing til tilgrensande bygningar, landskap og miljø. Estetikk, farge- og materialval skal omtalast i søknad.

2.9 Rekkefølgekrav

Det er høve til trinvis utbygging av felte i reguleringsområdet.

Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustadar, skal det liggje føre:

- Godkjend VA-løysing etter drikkevassforskrifta og forureiningslova. Dette gjeld vassforsyning og bortleiing av avlopsvatn.
- Tilgang til sløkkevatn (hydrantar) i området for brannvesenet, jf. gjeldande norm/byggeteknisk forskrift.

Før det kan gjevast bruksløyve til nye fritidsbustadar i det aktuelle delfeltet som vert bygd ut, skal det liggje føre:

- Opparbeid felles gjesteparkingsplassar i tråd med reguleringskart.
- Opparbeidd nærløypeplass i tråd med reguleringskart.



Voss kommune

RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE FOR:



Områderegulering for fritidsbustader på del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204.

VOSS HYTTEGREND

Voss kommune

FORSLAGSTILLAR: VOSS HYTTEGREND AS
Vikeshovden 69, 5700 VOSS

Voss kommune - PlanID: 12352012006
Voss kommune - Arkivsaknr: 12/435

PLANFRAMLEGG

07.06.13

Framlegg til regulering inkl. risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidd av Geoplan AS Prosjektnummer 2279.



*ROS - analyse
Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune*

INNHALDSLISTE

1.0 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE

1.1	ROS -analyse	03
1.2	Voss kommune sitt akseptkriterium	03
1.3	Vurdering av naturbasert sårbarheit	05
1.4	Vurdering av verksemdbasert sårbarheit	07
1.5	Vurdering av sårbarheit knytt til infrastruktur	08
1.6	Noverande situasjon	09
1.7	Situasjon etter utbygging	17
1.8	Oppsummering avdekkede risiko og tiltak	22

ROS - analyse

Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune

1.0 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE (ROS)

1.1 ROS-analyse

ROS-analyse jf. pbl. § 4-3. Tema utgreia under samsvarer med lista over viktige tema for utgreiing i planarbeidet som vart kryssa av i planavklaringsmøte. Oppsettet av tema svarer til miljøverndepartementet sin rettleiar for utarbeidinga av reguleringsplanar etter plan og bygningsloven. Viser til regjeringen.no / Miljøverndepartementet / Dokumenter / Veiledninger og brosjyrer / Veileder: Reguleringsplan / Vedlegg 1. ROS-analyse.

Raudfarge indikerer *uakseptabel risiko*. Tiltak må setjast i verk for å redusere denne risikoen til gul eller grøn. Gult indikerer risiko som *skal vurderast* med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Grønt indikerer *akseptabel risiko*.

1.2 Voss kommune sitt akseptkriterium

Voss kommune definerer sitt akseptkriterium som følgjande:

Risikoverdi:

	Akseptabel
	Skal vurderast
	Uakseptabel risiko

Dei analyseområda som fell inn under grøn risikoklasse i ROS-analysen er å sjå på som akseptable.

Dei som vert raude er i utgangspunktet uakseptabel risiko og det må gjennomførast risikoreduserande tiltak i form av førebygging eller skadebøting.

Dei i gult område må gjennom ein kost- nyttevurdering før ein avgjer om risikoen er akseptabel.

1.2.1 Liv og helse

LIV OG HELSE		Ubetydeleg	Liten	Ein viss fare	Alvorleg	Kritisk	Katastrofall
s a n n s y n	Særs sannsynleg Skjer oftare enn kvart 20 år						
	Mykje sannsynleg Skjer ein gong kvart 20-100 år						
	Sannsynleg Skjer ein gong kvart 100-200 år						
	Mindre sannsynleg Skjer ein gong kvart 200-1000 år						
	Lite sannsynleg Skjer ein gong kvart 1000-5000 år						
	Usannsynleg Skjer sjeldnare enn kvart 5000 år						
		Ubetydeleg <i>Personskadar kan forekomme.</i>	Liten <i>Mindre skadar som trøng medisinsk handsaming.</i>	Ein viss fare <i>Fare for alvorlige personskadar, fleire mindre- personskadar.</i>	Alvorleg <i>Inntil 1 død, og/eller fare for alvorlig skadde personar.</i>	Kritisk <i>1-5 døde, og/eller fleire alvorlig skadde / sjuke.</i>	Katastrofall <i>Fleire enn 5 døde, og/eller fleire enn 10 alvorlig skadde/sjuke.</i>
konsekvens							

ROS - analyse
 Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune

1.2.2 Ytre miljø

YTRE MILJØ						
Særs sannsynleg Skjer oftare enn kvart 20 år						
Mykje sannsynleg Skjer ein gong kvart 20-100 år						
Sannsynleg Skjer ein gong kvart 100-200 år						
Mindre sannsynleg Skjer ein gong kvart 200-1000 år						
Lite sannsynleg Skjer ein gong kvart 1000-5000 år						
Usannsynleg Skjer sjeldnare enn kvart 5000 år.						
	Ubetydeleg Få eller ingen skade på miljø.	Liten Mindre skadar på miljø, men som naturen sjølv utbetrar på kort tid.	Ein viss fare Moderate skadar på miljø, eller skadar som krev mindre tiltak.	Alvorleg Store og alvorlege miljøskadar som det vil ta tid å utbetre.	Kritisk Omfattane langvarige miljøskadar som krev større tiltak.	Katastrofalt Varig skade på miljø av stort omfang
konsekvens						

1.2.3 Materielle verdier

MATERIELLE VERDIAR						
Særs sannsynleg Skjer oftare enn kvart 20 år						
Mykje sannsynleg Skjer ein gong kvart 20-100 år						
Sannsynleg Skjer ein gong kvart 100-200 år						
Mindre sannsynleg Skjer ein gong kvart 200-1000 år						
Lite sannsynleg Skjer ein gong kvart 1000-5000 år						
Usannsynleg Skjer sjeldnare enn kvart 5000 år.						
	Ubetydeleg Skadar for imtil kr 100.000 Produksjonstans < 1 uke	Liten Skadar mellom kr 100.000-1mill. Produksjonstans < 1 mnd	Ein viss fare Skadar mellom kr 1 mill-10 mill. Produksjonstans > 1 mnd	Alvorleg Skadar mellom kr 10mill-100mill Produksjonstans > 3 mnd	Kritisk Skadar mellom kr 100 mill-500mill. Produksjonstans > 1 år	Katastrofalt Skadar for meir enn kr 500 mill. Varig produksjonstans
konsekvens						

ROS - analyse
Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

1.3 Naturbasert sårbarheit

	Akseptabel
	Skal vurderast
	Uakseptabel risiko

Naturbasert sårbarheit				
Ønskte hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Ekstremvær www.met.no				
Stærk vind				Ikkje spesielt vindutsett område
Støre nedbørmengder				Det er ikkje særlig store nedbørmengder i området. Voss ligg i overgangssona mellom kyst- og innlandsklima og har om lag 1200 mm nedbør årleg.
Støre snømengder				Det kan vere mykje snø vinterstid, vanlegvis ca.0,5-1,5 meter i perioden frå november-april. Sannsynlegheit og risiko vurdert som lav. Bygningar skal dimensjonert for gjeldande snølast i området, jf. TEK 10.
Anna	-	-	-	-
Flaumfare www.nve.no				
Flaum i elvar / bekkar				Planområdet er ikkje del av større nedslagsfelt. Deler av Skudselvi ligg innanfor planområdet, men har låg vassføring. Liten eller ingen risiko for flaumfare.
Flaum i vassdrag / innsjøar				Ingen vassdrag/innsjøar i planområdet
Overvasshandtering				Overvasshandtering går hovudsakeleg til terreng og handterast lokalt. Skal takast omsyn til ved vegbygging. Viser til VA rammeplan.
Spring/sjøflod	-	-	-	Ikkje aktuelt
Historisk flaumnivå	-	-	-	Ikkje aktuelt
Anna	-	-	-	-
Skredfare www.skrednett.no				
Kvikkleireskred	-	-	-	Ikkje aktuelt
Lausmasseskred				Ikkje fare for lausmassar i planområdet. Risiko vurdert som lav. Planområdet ligg med underlag av hovudsakeleg forvitningsmateriale, men også små deler med torv og myr.
Is – og snøskred				Planområdet er ikkje avmerkt på kart over potensielle utløpsområder eller utløpsområder for steinsprang eller snøskred. Det er ingen registrerte skredhendingar innanfor planområdet. To mindre område ligg innanfor aktsområdene for snø- og steinskred. Skredfaren vil verta redusert etter utbygging av området.
Steinras, steinsprang				Risiko for steinsprang vurdert som lav. Ikkje registrerte hendingar i området. Planområdet er ikkje avmerkt på kart over aktsområdene for steinsprang.
Historiske hendingar				Ingen registrerte skredhendingar innanfor planområdet. Risiko sett til akseptabel og det er ikkje vurdert som naudsynt å gjere tiltak i samband med utbygginga.

ROS - analyse
Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune

Anna				Deler av Skutesfeltet er registrert med liten, middels og stor fare for erosjon. Her er det risiko for sliting av landflaten og nedbryting av jordoverflata grunna eroderande krefter i naturlige prosessar. Dette gjeld hovudsakeleg jordbruksområda. Erosjonsfaren i byggeområda vil verta redusert etter utbygging.
------	--	--	--	--

Byggegrunn www.ngu.no				
Setningar				Ikkje kjende registreringar. Risiko vurdert som lav.
Utglidningar				Ikkje kjende registreringar. Risiko vurdert som lav.
Radon				Ikkje kjende registreringar av høge radonverdiar i Voss kommune. Krav til radonsperre i bygningar reduserer ein evt. risiko til eit akseptabelt nivå.
Kulturminne/ fomminne				Ingen registreringar av automatisk freda kulturminne eller vemeverdige fomminne i planområdet.
Plante og dyreliv www.dimat.no				
Planter				Ingen registrerte funn av prioriterte artar eller raudlisteartar i planområdet. Viser elles til NNI-rapport (vedlegg 11) for ytterlegare informasjon. Det er lagt til rette for grønkorridor gjennom planområdet. Denne skal revegeterast med skog. I tillegg står det at større område som ikkje vert utbygd. Mykje av eksisterande granskog vert hogd, medan annan skog vert teke vare på i størst mogleg grad. Myrområde og høgdepunkt vert ikkje råka av utbygginga. Ingen andre tiltak funne naudsynt. Risiko vert sett til akseptabel.
Dyr				Ingen registrerte funnsårbare artar i planområdet. Beite og trekkveg for elg og hjort. Viser til NNI-rapport (vedlegg 11). Risiko vert sett til akseptabel.
Fuglar				Ingen registrerte funn av sårbare artar i planområdet. Deler av området er registrert som trekkveg og hekkeområde for fugl. Viser til NNI-rapport (vedlegg 11). Det er tilrådd ein grønkorridor (viltkorridor) for fugl i reguleringa.
Anna	-	-	-	-
Andre uønskte hendingar				
Skog- og vegetasjonsbrann				Krav til hydrantar og vasstilgang. Tiltaka reduserer auka risiko ved utbygging betydeleg, og risiko vert akseptabel.
Jordskjelv				Kan hende, men ubetydeleg fare. Ingen tiltak krevjast.
Anna	-	-	-	-

ROS - analyse
Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

1.4 Verksemdbasert sårbarheit

	Akseptabel
	Skal vurderast
	Uakseptabel risiko

Verksemdbasert sårbarheit				
Ønska hending/forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Brann/eksplosjon				
Brannfare				Bygg tilknytt Voss ski- og tursenter, samt gardar i området, er einaste verksemdar eller i umedelbar nærløik til planområdet. Fritidsbustadar vil setjast opp med avstand i henhold til PBL, samt oppsett av hydrantar (maks avstand 205 meter) med tilstrekkeleg vassforsyning (20 l/s). Ei eventuell fare reduserast til akseptabel ved desse tiltaka.
Eksplosjonsfare				Risiko vert vurdert til lav.
Anna	-	-	-	-
Energitransport				
Høgspnt				Det går ein høgspendeidning i dalsidene nedanfor planområdet, men denne er aldri nærare enn 500 meter frå plangrensa. Risiko vert vurdert til lav.
Lågspnt				Det går lågspendeidningar inn til eigedomane kring planområdet. Nye leidningar innanfor planområdet skal leggjast i jord. Risiko vert vurdert til lav.
Gass	-	-	-	Ikkje aktuelt
Anna	-	-	-	-
Forureina vatn				
Drikkevasskjelde				Drikkevatt frå høgdebasseng som vert bygd i området. Drikkevasskjelde gjennom kommunalt vassverk på Vossevengen, der vatnet vert henta frå grunnvassbrunnar i Prestegardsmoen. Vatnet vert reinsa. Ikkje kjennskap til forureiningar.
Badevatn, fiskevatn, vassdrag o.l.				Ikkje kjende forureiningar. Risiko vert vurdert til lav.
Nedbørsfelt				Området ligg under eit nedbørsfelt som strekk seg frå høg fjella ved Uppsete i aust til utøpet ved Bolstadfjorden i vest. Lite av vassføringa er innanfor planområdet. Risiko vurdert til lav.
Grunnvassnivå	-	-	-	Ikkje relevant.
Anna	-	-	-	-
Forureining – grunn www.sft.no				
Kjemikalieutslepp				Ikkje kjennskap til utslepp eller moglege kjelder for utslepp i området.
Anna	-	-	-	-
Forureining - luft				
Støv/partiklar/røyk				Ikkje kjende registreringar av forureina luft. Risiko vert sett til lav.
Støy				Sweco AS har vurdert støyen i området. Det er støy tilknytt stemmer ved idrettsanlegget og ved skiskytingsaktivitet.
Lukt				Ikkje kjende registreringar i området. Risiko vert vurdert til lav.
Anna	-	-	-	-

ROS - analyse
Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

Friluftsliv og tilgjenge til sjø www.hordaland.no				
Fri ferdsel langs sjø				Det er ikkje sjø i planområdet.
Friluftsliv				Området vert nytta til ulike former for friluftsliv. Voss ski- og tursenter har lagt til rette for friluftslivaktiviteter for turgåarar og ski/skiskyting/rulleski, og løypestrukturen vert nytta heile året. Toppunkt og myrområde og grøntkorridor for vilt, vert ivareteke ved utbygging. Området vert meir tilgjengeleg og kan nytta av fleire. Risiko vert sett til lav.
Anna	-	-	-	-
Andre uønskete hendingar				
Anna	-	-	-	-

1.5 Sårbarheit knytt til infrastruktur

	Akseptabel
	Skal vurderast
	Uakseptabel risiko

Sårbarheit knytt til infrastruktur				
Ønska hending/ forhold	Potensiell risiko for:			Merknad
	Menneske	Miljø	Økonomi	
Trafikkfare www.vegvesen.no				
Trafikkulykker på veg				Krav til vegutforming, fri sikt og normal vegsikring. Ikkje forventa auka risiko ved auka trafikkmengd i området.
Auka trafikkmengd				Forventa auke i trafikkmengd ut og inn i området etter utbygging. Ikkje forventa auka risiko av auka trafikkmengd. Risiko vert sett til lav.
Forureining www.sft.no				
Søv/pa røklar				Ikkje kjende registreringar av luftforureining i området. Ikkje forventa auke i risiko etter utbygging. Risiko vert sett til lav.
Søv				Potensielle støykjelder for byggeområda er Bømoen flyplass. Søvone kjem ikkje inn i byggeområda i reguleringsplanen og risiko vert derfor rekna som lav. Søv frå vegane ikkje vurdert som nokon særleg støykjelde. Risiko vert sett til lav.
Lukt				Ikkje kjende registreringar av lukt i planområdet utan ved møking av landbruksområda i vekstsesong. Risiko vert sett til lav.
Utslepp/kjemikaliar				Ikkje kjennskap til utslepp eller potensielle kjelder til utslepp i området. Risiko vert sett til lav.
Anna	-	-	-	-
Ulukker på nærliggjande vegar/transportåre www.vegvesen.no				
Veg				Ikkje forventa auka risiko etter utbygging og trafikkauke. Risiko vert sett til lav.
Sjø				Ikkje aktuelt
Luft				Ikkje aktuelt
Anna	-	-	-	-
Andre uønskete hendingar				
Anna	-	-	-	-

ROS - analyse

Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

1.6 Noverande situasjon

1.6.1 Brann – noverande situasjon

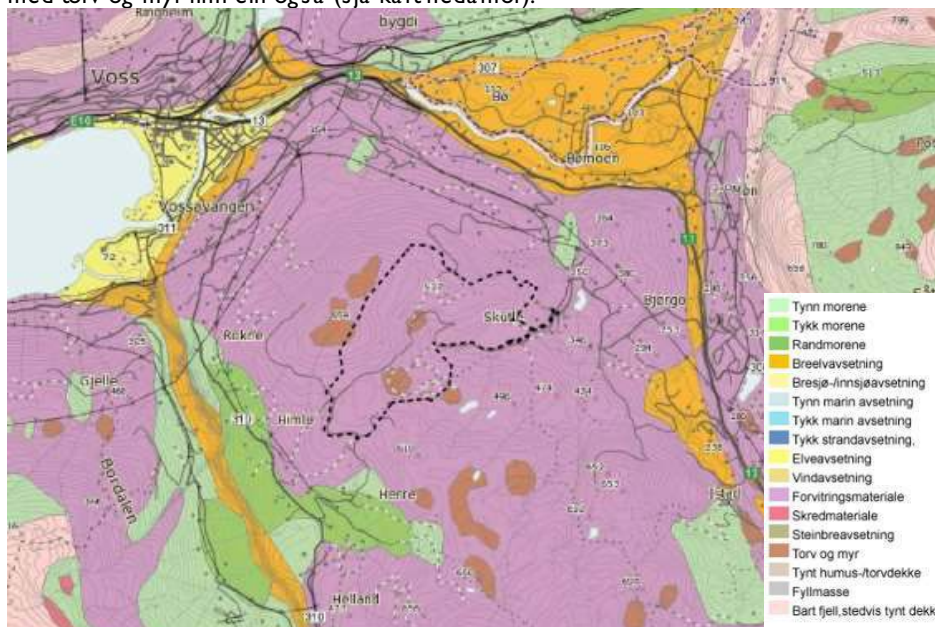
Området er ikkje utbygd med vatn- og avlaupssystem. Voss ski- og tursenter har førebels vassanlegg, men ikkje tilgang på drikkevatt frå spring. Det er lite vatn i området og ikkje tilstrekkeleg kapasitet for sløkkjevatt. Ved fortetting av busta dområde/fritidsbusta dområde eller utbygging av nytt område, er det krav om at vassforsyninga er dimensjonert for brannsløkking og med tilstrekkelege uttakspunkt (hydrantar), jamfør beredskap i kommuneplan for Voss.

1.6.2 Radon – noverande situasjon

Statens strålevern har ikkje føreta radonmålingar i området. Jamfør www.miljostatus.no er det ikkje registrert høge målingar av radon i planområdet, og Voss kommune er ikkje på lista over kommunar med høg risiko. Det er lite sannsynleg høg radonkonsentrasjon i grunnen, men grunna alvorleg helsefare knytt til radon er det krav om undersøkingar ved bygging, eventuelt førebyggjande bygningsmessige tiltak.

1.6.3 Skred – noverande situasjon

Når det gjeld lausmassegeologien i området er den for det meste prega av forvitningsmateriale. Planområdet ligg hovudsakeleg i forvitningsmateriale, men område med torv og myr finn ein også (sjå kart nedanfor).



Figur 1.6.3 a: Kart som syner lausmassegeologien i nærleiken av planområdet. Planområdet ligg stort sett i forvitningsmateriale, men små deler av området har underlag med torv og myr, jamfør <http://geo.ngu.no/kart/losmasse>

ROS - analyse
 Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune



Figur 1.6.3 b: Kartet viser planområdet og NGU/NVE sine registreringar over skredhendingar. Det er ikkje registrert nokon hendingar innanfor planområdet, jamfør www.miljostatus.no og www.skrednett.no, <http://skredatlas.nve.no>



Figur 1.6.3 c: Karta viser planområdet og NGU/NVE sine registreringar for aktsemdområder for snø- og steinskred, jamfør www.skrednett.no, <http://skredatlas.nve.no>. Brune felt er aksomhetsområder, gult feltet er område ikkje vurdert for skred. I NGU sine registreringar under er det gule området ute.

ROS - analyse
Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune



Figur 1.6.3 d: Kartet viser planområdet og NGI sine registreringar for aktsemdområder for snøskred, både utløysings- og utløpsområder, jamfør www.miljostatus.no og www.skrednett.no, <http://skredatlas.nve.no> Dette kartet viser ingen aktsemdområder innafor planområdet.



Figur 1.6.3 e: Kartet viser planområdet og NGI sine registreringar for aktsemdområder for steinsprang, både utløysings- og utløpsområder, jamfør www.miljostatus.no og www.skrednett.no, <http://skredatlas.nve.no> Ingen grå felt innafor planområdet.

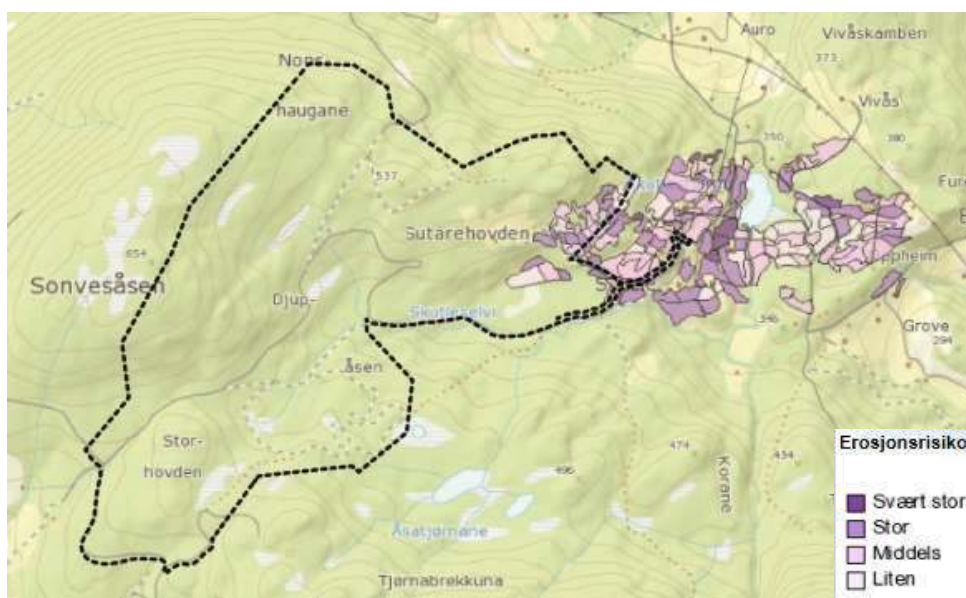
ROS - analyse

Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune

Karta er basert på analyser av brattleiken i terrenget i høgdemodeller. Planområdet er ikkje avmerkt på kart over potensielle utløysingsområder eller utløpsområder for steinsprang eller snøskred jf. 1.6.3 d, og det er ingen registrerte skredhendingar innanfor planområdet jf. figur 1.6.3.b. Det er til dels bratte parti i nokre av byggeområda. Ein liten del av planområdet ligg innanfor aktsemdømråder for snø- og steinskred jf. figur 1.6.3 c. Det er ikkje fare for flaum i dei få vassdraga som går gjennom planområdet.

1.6.4 Erosjon – noverande situasjon

Deler av Skudsfeltet er registrert med liten, middels og stor erosjonsrisiko (dei 3 lågaste av dei 4 klassane for erosjonsrisiko). Her er det risiko for sliting av landflata og nedbryting av jordoverflata grunna eroderande krefter i naturlege prosessar. Dette gjeld hovudsakeleg jordbruksområda innanfor Skudsfeltet.



Figur 1.6.4: Kart syner planområdet og NGU/NVE sine registreringar for erosjonsrisiko, jamfør www.skrednett.no, <http://skredatlas.nve.no>

1.6.5 Kulturminne – noverande situasjon

Området vart synfara i 2003 med tanke på inngrep og rydding av løypenett. Ved utarbeiding av reguleringsplan 123590006 for Voss ski- og tursenter (vedteken 24.6.2004) vart potensialet for kulturminne vurdert av Hordaland Fylkeskommune, som kom med ein uttale. Deler av området vart synfara utan at det vart påvist strukturar eller anlegg jamfør kulturminnelova. Det er ikkje registrert vedtaksfreda kulturminne innanfor planområdet, jamfør <https://askeladden.ra.no/askeladden/>

ROS - analyse

Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune



Figur 1.6.5a: Planområdet med registreringar av vedtaksfreda kulturminne i kringliggjande område, jamfør kulturminnedatabasen Askeladden.

Jamfør www.miljostatus.no.

<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KART&opacity=70>

er det ikkje registrert andre funn innfor planområdet når det gjeld tema under:

- Kulturminne; Arkeologiske kulturminne, freda bygningar og kulturmiljø, SEFRAK-registrerte bygg

ROS - analyse

Områdereguleringsplan del av gnr. 177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

I planlegginga har Geoplan AS registrert murar etter gamle utøer ved Åsatræ et og ein gamal husmannsplass på 177/2. Området vart tidlegare nytta til beitemark og nokre slåtter for gardane i området, før det på 50- og 60-talet vart ei jordskiftesak og planta granskog. Utløene/støls hus ved Åsatræ et gjekk då ut av drift. Husmannsplassen på 177/2 har stått ubrukt etter at husmannsfolket emigrerte til Amerika. Det er teke omsyn til funna i regulerings-planen på den måten at det ikkje er planlagd utbygging i område nær desse.



Figur 1.6.5b: Far etter landbruksdrift på Åsatræ inne på Voss ski- og tursenter sitt område. Skiløypa går forbi i bakgrunnen.

Det står 4 utøer i Skutlesfeltet. Disse 4 bygga er registrert som «annan landbruksbygning» i kartdatabasen til www.vossakart.no. Desse vart tidlegare nytta som utdøe for høy ved slåtte i området, og er tilknytt landbruksteigane. Bygningane står på eigedom 177/1 og 177/2, og er registrert med følgjande informasjon:

- Bygningsnummer 174900159, med grunnflate på 49 m², (177/1)
- Bygningsnummer 174900167, med grunnflate på 28m², (177/1)
- Bygningsnummer 174900175, med grunnflate på 50 m², (177/2)
- Bygningsnummer 174900183, med grunnflate på 25 m², (177/2)

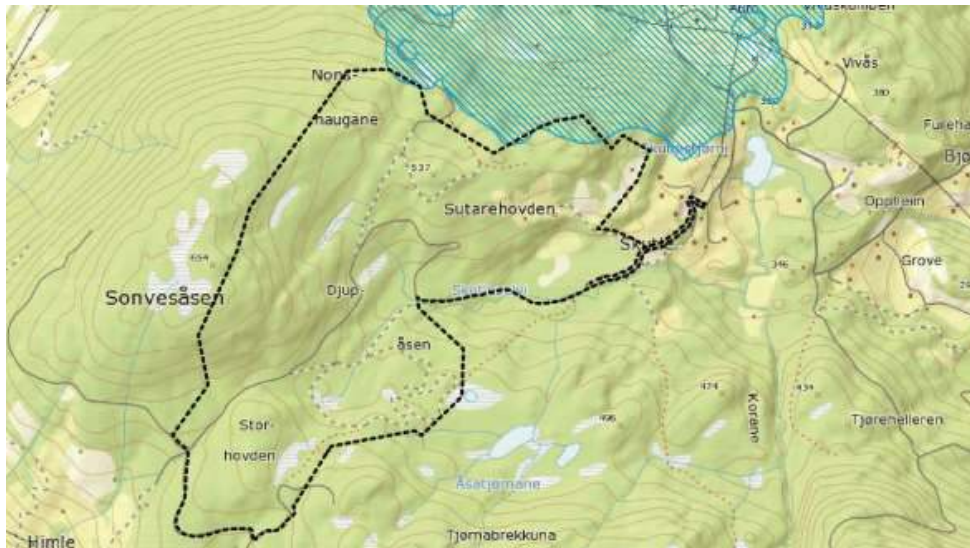


Figur 1.6.5c: Flyfoto som viser dei 4 utløene i Skutlesfeltet.

ROS - analyse
Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune

1.6.6 Støy – noverande situasjon

Flyplassen Bømoen og dei mest trafikkerte vegane i nærløken av planområdet, Fv.310 og Rv.13, er registrert som støykjelde utanfor planområdet, i tillegg til like innafor planområdet i øvre del, mot nord. Støy skal likevel ikkje vere særleg framtrødande i området for Voss hyttegrenn eller Voss ski- og tursenter, verken frå veg eller fly.



Figur 1.6.6: Kart som viser omsynssone for støy (vist i blått) utanfor planområdet, og i den nordlege del av planområdet. Støyen kjem frå vegar og frå støy tilknytt Bømoen, flyplassområdet som ligg nord for planområdet.

1.6.7 Biologisk mangfald – noverande situasjon

I naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning, http://dnweb12.dimat.no/nbinnsyn/NB3_viewer.asp, er det ikkje registreringar innafor planområdet når det gjeld vern, føreslege vern, nasjonalt eller regionalt viktige naturtypar, nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap, statleg sikra område eller andre viktige område.

Det er registrert artsdata i registret for Direktoratet for Naturforvaltning. Det skraverte brunfarga beltet som går gjennom planområdet (sjå figur 1.6.6a.b) viser trekkveg for hjort i området, medan det store skraverte brune feltet som dekker heile planområdet, i tillegg til områda rundt, er registrert som beiteområde for hjort og elg. Markert trekkveg i kartet er stort sett ikkje i konflikt med nye regulerte hytteområder. Hjorten har hovudtrekk rundt åsen, men går friare enn det illustrasjonen viser.

ROS - analyse
Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrenn, Voss kommune



Figur 1.6.7a: Planområdet med registreringar frå naturbasen til Direktoratet for Naturforvaltning.

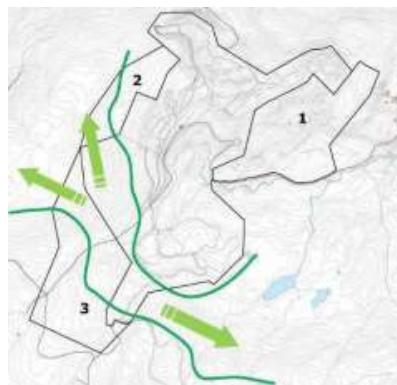
Jamfør www.miljostatus.no,
<http://www.miljostatus.no/kart/?lang=no&extent=23371|6746989|38942|6757270&basemap=KAR T&opacity=70>

er det ikkje registrert funn innafor planområdet når det gjeld tema under:

- Dyr, fugl og planter; Villreinområde, prioriterte artar og raudlisteartar
- Hav og ferskvann; Særleg verdifulle biologiske område
- Naturområde og arealbruk; Statlig sikra friluftsområde, heilskaplege kulturlandskap, natur utan inngrep, viktig eller eldre skog, verna område, utvalte eller viktige naturtyper

Området ligger under atlantisk biogeografisk område. I tiltaksområdet er det ikkje registrert område verna etter Naturvernloven, og planområdet omfattar ikkje inngrepsfrie område.

Våtmarkene/myrane er viktige biotopar for dyr- og fugleliv. Utbygginga vil ikkje råke desse områda. Det er anbefalt ein grøntkorridor gjennom området, frå Sonvesåsen og i retning Åstjømi.



Figur 1.6.7b: Tilrådd grøntkorridor for vilt.

ROS - analyse
Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

1.7 Situasjon etter utbygging

1.7.1 Brann etter utbygging

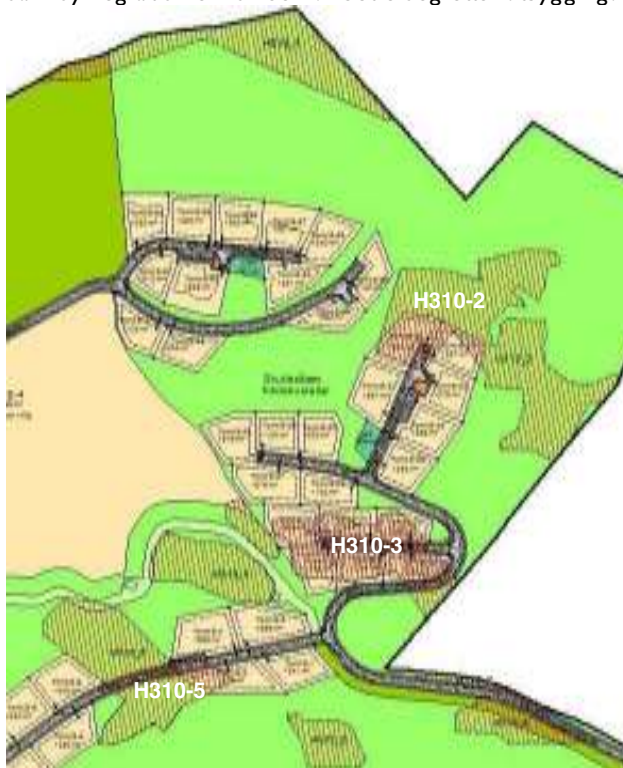
Vassforsyninga skal dimensjonert etter behov for både byggjeområda og innanfor området til Voss ski- og tursenter. Det skal sikrast tilgang på sløkkjevann ved å plassere brannhydrantar i området. Desse plasserast strategisk til med lett tilkomst der det er naudsynt. Når det gjeld vassforsyning til hydrantane, skal dette hentast frå høgdebassenga. Det er dimensjonert tilstrekkeleg pumpekapasitet for alle felta, og anlegga skal sikrast mot frost

1.7.2 Radon etter utbygging

Byggteknisk forskrift TEK 10 krev at bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak, slik at tilstrøyming av radon frå grunn vert avgrensa. Radonkonsentrasjon i luft innandørs ikkje skal overstige 200 Bq/m³, jamfør TEK 10 § 13-5, <http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/13/5>

1.7.3 Skred etter utbygging

Ein liten del av planområdet ligg innanfor aktsområder for snø- og steinskred jf. figur 1.6.3 c. www.skrednett.no Byggjeområde som ligg innanfor aktsområde for snø- og steinskred er lagt inn som omsynsone for ras-, skred-, og erosjon i reguleringskartet. Ved søknad om tiltak i desse områda skal ras- og skredfaren vurderast opp mot tiltaket. Det er sannsynleg at skredrisikoen vil betre seg etter utbygging.



Figur 1.7.3 og 4 Omsynsone for ras-, skred- og erosjonsfare. Omsynsone H310-2 omfattar rasisiko og legg seg over tomtene S-32 og S-33. Del av omsynsone H310-3 og H310-5 som ligg over tomtene S-2 og S20 til S25.

ROS - analyse

Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

1.7.4 Erosjon etter utbygging

Erosjonsfare i landbruksområder:

Deler av Skutesfeltet er registrert med liten, middels og stor erosjonsrisiko (dei 3 lågaste av dei 4 klassane for erosjonsrisiko). Her er det risiko for sliting av landflaten og nedbryting av jordoverflata grunna eroderande krefter i naturlege prosessar. Dette gjeld hovudsakeleg jordbruksområda innanfor Skutesfeltet. Skuteselva og bekkar bør ikkje leggjast i røyr og kulvertar. Grøfing og kantvegetasjon langs elvbreidda, samt unngå haustpløying av dei resterande jordbruksareala, kan vere eit tiltak dersom erosjonen vert forverra. Erosjonsrisikoen i landbruksområda vil ikkje verte større etter utbygging av fritidsbustadane.

Erosjonsfare i byggjeområder:

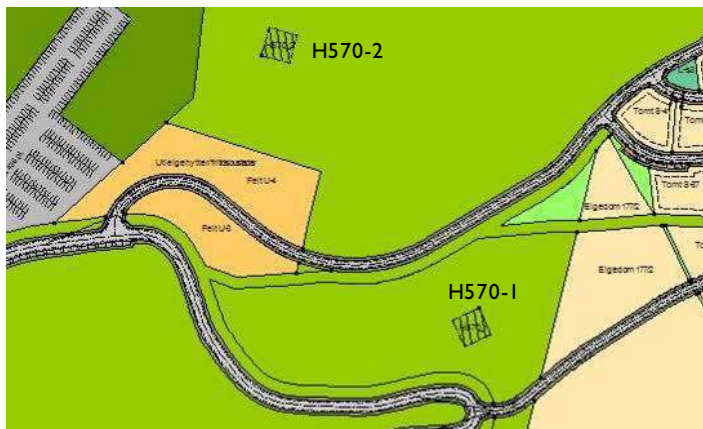
Redusert jordarbeid og masseutskifting vil vere eit naturleg resultat av at området vert utbygd frå jordbruksområde til fritidsbustadane, dette vil føre til lågare erosjonsrisiko i byggjeområda. Byggjeområde som er registrert med stor erosjonsfare er lagt inn som omsynsone for ras-, skred- og erosjon i reguleringskartet. Det skal gjerast greie for handtering av overflatevatn og masseutskifting ved søknad om tiltak i byggjeområde med omsynsone ras- og skred inkl. erosjon.

1.7.5 Kulturminne etter utbygging

Deler av området vart synfara i 2003, utan at det vart påvist strukturar eller anlegg jamfør kulturminnelova. Det er ikkje registrert vedtaksfreda kulturminne innanfor planområdet, jamfør <https://askeladden.ra.no/askeladden/>. For å sikre eventuelle framtidige funn ved utbygging vert følgjande setning teke inn i reguleringsføresegnene: Om det vert gjort funn under utbygging, er det presisert i føresegna at arbeidet skal stansast slik at det kan utførast ny gransking på staden.»

Det er ingen freda bygningar, kulturmiljø, eller SEFRAK-registrerte bygg i planområdet. I planlegginga har Geoplan AS registrert murar etter gamle utløer ved Åsatræet og ein gamal husmannsplass på 177/2. Det er teke omsyn til funna i reguleringsplanen på den måten at det ikkje er planlagd utbyggingar i område nær desse. Områda er merka med omsynsone for bevaring av kulturmiljø.

Utløene på Øyerdene er regulert inn i planen og skal knytast til gardsdrifta på bruket. Det vert opna for at ein kan byggje om løene til utleigeeiningar tilknytt gardsdrifta.



Figur 1.7.5: Omsynsone for bevaring av kulturmiljø. Omsynsone H570-1 omfattar Gamal husmannsplass. H570-2 omfattar gamle utløer og florar på Åsatræet.

ROS - analyse
Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

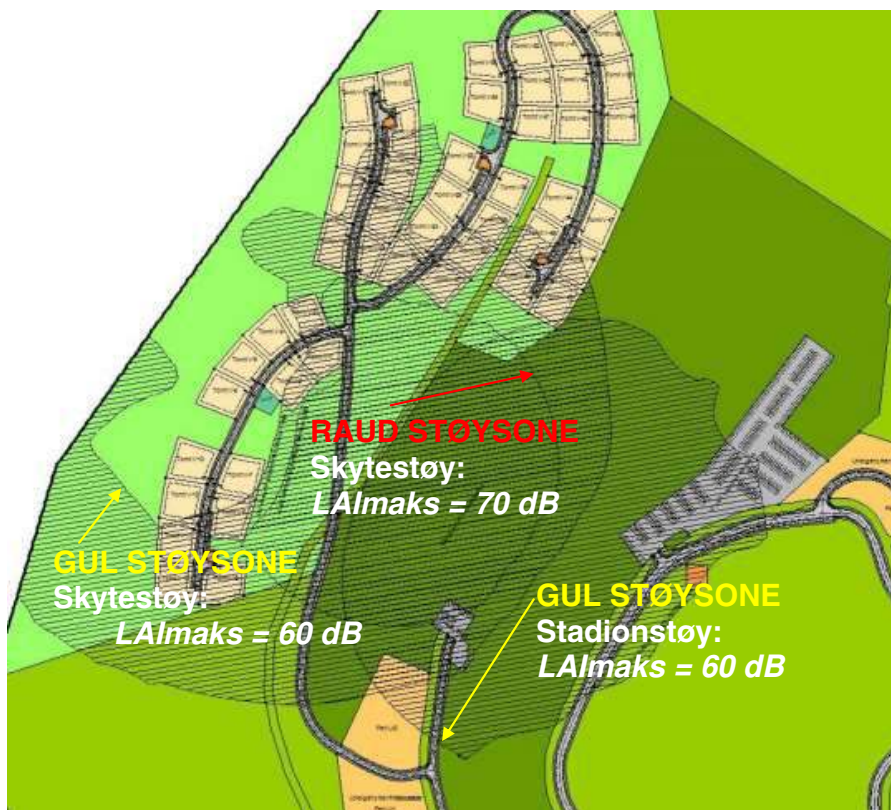
1.7.6 Støy etter utbygging

Flystøy: Støyområda i kommuneplanen tilknytt flystøy kjem ikkje inn i aktuelle byggeområder i reguleringsområdet.

Skytestøy: Rådgjevar i akustikk har følgjande merknader til skytestøy:

«Skytestøy har tilrådde støygrenser i støyretningslina T-1442, med gul og raud støysone (i maksimalnivå $L_{A\text{maks}}$). Her vil raud støysone vera ei «forbodssone» for etablering av t.d. nye fritidsbustader. Gul sone er ei vurderingsone, der lokal planstyresmakt (i praksis kommunen) kan tillata oppføring av fritidsbustader. Tolegrensa for støy frå skiskyttarrifler vil truleg vera høgare enn for vanleg riflestøy, fordi lyden er avdempa utan tydeleg «snert». Nye fritidsbustader bør difor, etter vår meining, kunne etablerast eit stykke inn i gul støysone.»

Dei aktuelle støysonene er lagt inn som omsynsone støy i reguleringskart. Ved søknad om tiltak av fritidsbustadane i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløysing opningar og uteområde må organiserast slik at skytestøyen ikkje vert til ulempe. Ein må ikkje plassere støysensitive areal mot støyutsett fasade og uteområde utan at det vert gjort avbøtande tiltak.



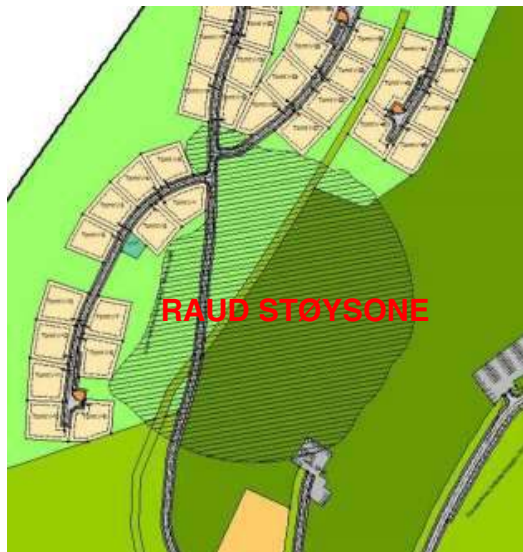
Figur 1.7.6a: Kart som viser omsynsone for støy. Støyen kjem frå skytebane og høgtalaranlegg på stadion.

ROS - analyse
 Områdereguleringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

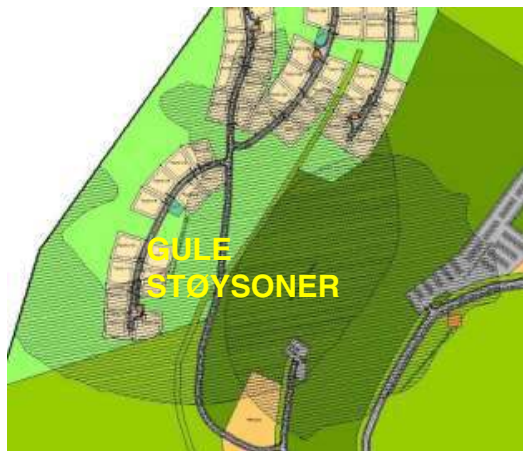
Stadionstøy: Rådgjevar i akustikk har følgjande merknader til stadionstøy:

«Lyd/støy frå høgtalaranlegg (PA) har ikkje tilrådde støygrenser i T-1442. Denne støytypen er i rettleiaren til T-1442 omtala slik: «Det er opp til kommunen å stille støykrav til denne typen anlegg/virksomhet i plansammenheng, fortrinnsvis gjennom bestemmelser i reguleringsplan. Kravsetting og ambisjonsnivå bør vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, ut fra kildens karakter og omgivelser og antatt/beregnet støynivå.» Vedlagde fil for PA-lyd syner ei sone der yttergrensa går ved LA_{maks} = 60 dB, altså eit maksimalnivå. Me vil rå til at ingen nye fritidsbustader hamnar innanfor denne sona.»

Ettersom lyd/støy frå høgtalaranlegg (PA), LA_{maks} 60 dB er ei «vurderingsone», er den lagt inn som ei gul støysone i reguleringskart. Område for konsentrert fritidsbustader i tilknytning til idrettsanlegget overlappar i noko grad med gule støysone. Ved detaljregulering av byggeområdet U2 må ein gjere greie for tiltak innafor omsynsona. Ein må ikkje plassere støysensitive areal og funksjonar på denne delen av tomte utan at det vert gjort avbøtande tiltak.



Figur 1.7.6b: Kart som viser omsynssone for raud støysone



Figur 1.7.6c: Kart som viser omsynssone for gule støysoner

ROS - analyse
Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

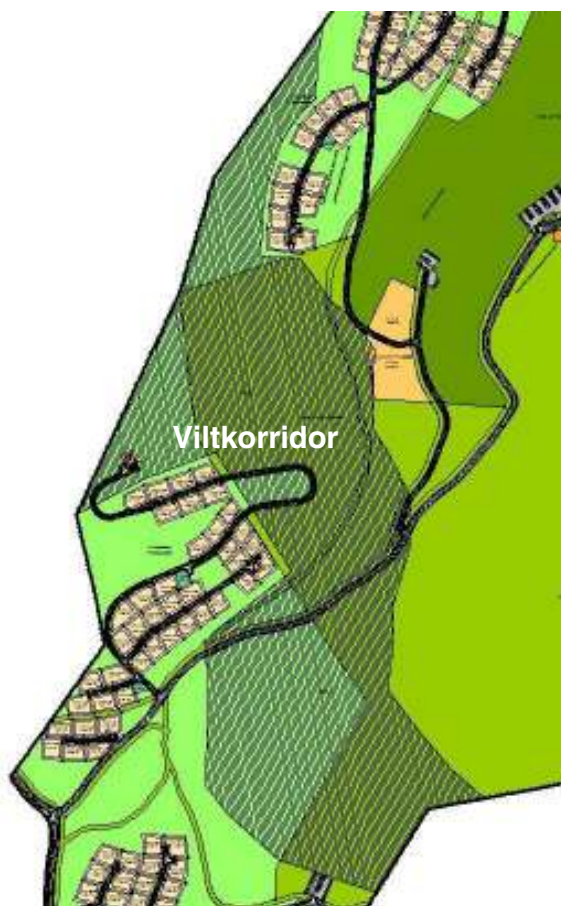
1.7.7 Biologisk mangfald etter utbygging

Elg og hjort:

Heile planområdet ligg innanfor eit registrert beiteområde og trekkveg for hjort og elg gjennom området. Hjorten vil tilpasse seg utbygginga og beite på ny slåttemark, langs vegar og skiløyper der det etablerer seg gras. Prosessen med å ta ut planta granskog og erstatte den med furu og lauvtrevegetasjon vil og gje meir beite for hjort og elg.

Fuglar:

Ingen registrerte funn av viktige arter i planområdet. Myrområda er viktige biotopar for dyre- og fuglelivet. Viser til NNI-rapport (vedlegg 11). Trekkveg mellom myrområda er lagt inn som omsynsone grøntkorridor (viltkorridor) i reguleringskartet. I dette området skal ein revegetere skoen etter uttak av hogstmogen gran.



Figur 1.7.7: Kart som viser omsynsone for grøntstruktur (Viltkorridor)

ROS - analyse

Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrennd, Voss kommune

1.8 Oppsummering avdekkta risiko og tiltak

Oppsummeringa av avdekkta risiko og tiltak vert teke inn i planrapport, reguleringskart og føresegner.

Brann

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

 Akseptabel

Førebyggande tiltak med strategisk plasserte brannhydrantar sett ut med ein maksimal avstand på 250 meter, samt tilgang til sløkkjevaton med ein kapasitet på 20 l/s, gir tilstrekkelege sløkkjetilhøve som reduserer konsekvensen ved eventuell brann, og risikoen vert vurdert til akseptabel. Viser til VA-plan.

Radon

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

 Akseptabelt

Risikoen vert vurdert som akseptabel grunna at Voss kommune ikkje er på lista over kommunar med høg risiko. Tiltak med krav til radonførebygging frå TEK10 reduserer ein eventuell risiko ytterlegare. Krav i TEK10 vert ikkje vidare presisert i føresegn.

Skred

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

 Vurderast

Byggeområde som ligg innafor aktsomsområde for snø- og steinskred er lagt inn som omsynsone for ras- og skred i reguleringskartet. Ved søknad om tiltak i desse område skal ras- og skredfaren gjerast greie for. Skredrisikoen vil reduserast etter utbygging.

Erosjon

ROS-vurdering av sannsynlegheit og konsekvens:

 Vurderast

Byggeområde som er registrert med stor erosjonsfare er lagt inn som omsynsone for ras- og skred inkl. erosjon i reguleringskartet. Det skal gjerast greie for handtering av overflatevatn og masseutsifting ved søknad om tiltak i byggeområde med omsynsone ras, skred og erosjon. Erosjonsfaren vil reduserast etter utbygging.

Kulturminne/fornminne

Freda kulturminne (fornminne):

 Vurderast

Deler av området vart synfara i 2003, utan at det vart påvist strukturar eller anlegg jamfør kulturminnelova. Det er ikkje registrert vedtaksfreda kulturminne innafor planområdet, jamfør <https://askeladden.ra.no/askeladden/>. For å sikre eventuelle framtidige funn ved utbygging vert følgjande setning teke inn i reguleringsføresegnene: Om det vert gjort funn under utbygging, er det presisert i føresegna at arbeidet skal stansast slik at det kan utførast ny gransking på staden.»

Kulturminne:

 Akseptabelt

Det er ingen freda bygningar, kulturmiljø, eller SEFRAK-registrerte bygg i planområdet. I planlegginga har Geoplan AS registrert murar etter gamle utdør/lor ved Åsatræ et og ein gamal husmannsplass på 177/2. Det er teke omsyn til funna i regulerings-planen på den måten at det ikkje er planlagd utbyggingar i område nær desse. Områda er merka med omsynsone for bevaring av kulturmiljø.

ROS - analyse

Områderegeringsplan del av gnr.177, 178, 179, 184, 202, 203 og 204, Voss hyttegrend, Voss kommune

Støy

Flystøy frå Bømoen:

	Akseptabel
--	------------

Flystøy: Støyområda i kommuneplanen tilknytt flystøy kjem ikkje inn i aktuelle byggjeområder i reguleringsområdet.

Skytestøy frå skiskytterstadion:

	Vurderast
--	-----------

Dei aktuelle støysonene er lagt inn som omsynsone støy i reguleringskart. Ved søknad om tiltak av fritidsbusstader i gul støysone skal ein vurdere tiltaket mot støy. Planløyving, veggopningar og uteområde må organiserast slik at skytestøyen ikkje vert til ulempe. Ein må ikkje plassere støysensitive areal mot støyutsatt fasade og uteområde utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

Stadionsstøy:

	Vurderast
--	-----------

Dei aktuelle støysonene er lagt inn som omsynsone støy i reguleringskart. Område for konsentrert fritidsbusstader i tilknytning til idrettsanlegget overlappar i noko grad med gule støysoner. Ved detaljregulering av byggjeområdet må ein gjere greie for tiltak innfor omsynsona. Ein må ikkje plassere støysensitive areal og funksjonar på denne delen av tomta utan at det vert gjort avbøtande tiltak.

Biologisk mangfald

Verna og inngrepsfrie områder:

	Akseptabelt
--	-------------

Det er ikkje registrert funn når det gjeld inngrepsfrie område eller område verna etter naturvernlova.

Elg og hjort:

	Akseptabel
--	------------

Heile planområdet ligg innanfor eit registrert beiteområde og trekkveg for hjort og elg gjennom området. Elg og hjort vil tilpasse seg det utbygde område, beite langs skiløyper, vegar og på dyrkemark. Ved å ta bort hogstmogen granskog og revegetere med furu og lauvtre vil beitet verta forbetra hjort og elg.

Fuglar:

	Vurderast
--	-----------

Ingen registrerte funn av viktige arter i planområdet. Myrområda er viktige biotopar for dyre- og fuglelivet. Viser til NNI-rapport (vedlegg 11). Trekkveg mellom myrområda er lagt inn som omsynsone grøntkorridor (viltkorridor) i reguleringskartet. I dette området skal ein revegetere skoen etter uttak av hogstmogen gran.

TIL DEG
SOM KJØPER
BOLIG

Hvis din nye bolig har skjulte feil...



...KAN DETTE KOSTE TID OG PENGER. HVEM BETALER?



**FÅ HJELPEN
DU TRENGER!**



REDUSER
RISIKO OG
BEKYMRING



SPAR
VERDIFULL
TID



FÅ DINE
UTGIFTER
DEKKET



JEG ER
SPESIALIST
OG TAR SAKEN
FOR DEG!

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 og jurister spesialisert på eiendomskjøp. De står parat til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og evt. idømte saksomkostninger.

DETTE KOSTER DET:

Du mottar ingen faktura da forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: **KR. 3.900,-**

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: **KR. 6.300,-**

Enebolig/fritid/tomt: **KR. 8.900,-**

NÅR: Tegnes ved kjøp av boliger solgt etter avhendingsloven, senest ved kontraktsmøte.

HVOR: Hos eiendomsmegler.

HVORDAN: Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes i e-post.

Forsikringen er meglet frem av Norwegian Broker AS og er plassert hos forsikringselskapet DAS Legal Expenses Insurance Company Limited. Skadebehandlingsselskapet er Legal24.

Les alt om boligkjøperforsikring på
norwegianbroker.no

 **NORWEGIAN BROKER** eiendom

BUD OG BUDGIVNING

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser, som inngis til megler, være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendoms-
megling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp)
på eiendommens nettannonse på *proaktiv.no* eller *finn.no*.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og
legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller
ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er
registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud,
må snarest kontakte megler pr. telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til
å inngi bud via nettbasert budgivnings-
plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert bud-
skjema med kopi av legitimasjon til
meplers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av
legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av
legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort
elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den
samme budgivningsplattformen (bud-knapp)
som du finner på nettannonse, SMS ved å
svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller
e-post til megleren for oppdraget. Kravet til
signatur og legitimasjon gjelder kun det første
budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten
budgivers signatur eller kopi av legitimasjon,
samt bud som har kortere akseptfrist enn til
kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning,
vil, som hovedregel, ikke kunne formidles

videre av megler. Dersom akseptfrist ikke er
angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag
etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet
er kommet til selgers kunnskap. Selger står
fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud,
og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det
høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og
mulig, informere de involverte i budrunden
skriftlig om status i budgivningen. Megler er
forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig av-
vikling av budrunden. For at budene skal kunne
bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle

involverte parter, herunder til selger for vurder-
ing, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang
akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet
før megler kan formidle budaksept til budgiver.
Formidling av selgers aksept til budgiver må
gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter
fra budet inngis.

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

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

PROAKTIV

BUDSKJEMA

FOR EIENDOMMEN:

Vikeshagen, Gnr. 184, bnr. 1 i Voss kommune, Oppdragsnummer.: 69189001

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr. _____

Beløp med bokstaver kr. _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha besiktiget eiendommen og mottatt komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivingen. Dersom bud faxes eller sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed pr. telefon i tillegg.

Ønsket overtagedesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: **14/3/2018**

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr.: _____

Egenkapital: _____ kr.: _____

Totalt: _____ kr. _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr.: _____ Fødselsnr.: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Evt. kontrollnummer legitimasjon: _____

Partner/ Megler MNEF/Daglig leder.: Even Lindseth, tlf.: 9823 9656, el@proaktiv.no • Proaktiv Voss Eiendomsmegling AS, Vangsgata 16, 5700 Voss • Organisasjonsnr. 993971804

Budskjemaet kan leveres til meglerkontoret, sendes pr. faks, MMS eller pr. e-post dersom budskjemaet er scannet med signatur. Før bud sendes inn ønsker vi at megler varsles på telefon.

PROAKTIV

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



PROAKTIV



Fredrik Jordal Andersen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: +47 45 14 45 65
E-post: fja@proaktiv.no



**Ansvarlig megler
Even Lindseth**
Partner/ Megler MNEF/Daglig leder.
Dir.: +47 5652 1950
Mobil: +47 9823 9656
E-post: el@proaktiv.no



**DET ER VALG AV
MEGLER SOM AVGJØR
PRISEN DU FÅR FOR
BOLIGEN DIN.**



Baste Bolstad
Ansvarlig Megler/Jurist
Mobil: 92 03 79 44
E-post: bb@proaktiv.no