

NORDIC

Elvely 13

Elvely 13

NORDIC

Innhold

- 6 Velkommen
- 11 Faktaopplysninger
- 12 Våre meglere
- 30 Nyttig informasjon
- 54 Vedlegg
- 146 Løsøre og tilbehør
- 148 Boligkjøperpakken





Velkommen til Elvely 13

Nordic bolig v/ Steffen Bilsbak har gleden av å presentere denne flotte eiendommen med enebolig over 3 plan og usjenert beliggenhet ved enden av en blindvei!

Eiendommen ligger sentralt i Ålvik med alt en trenger i hverdagen innen gangavstand. Eiendommen skriker sommeridyll med blomsterfylt hage, flere uteplasser, samt grønne hekker og plener.



4 soverom



God takhøyde



Gode Vindusflater



Stilfulle originale detaljer



Steffen Bilsbak

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

987 65 794 | steffen@nordicbolig.no





Boligen har en luftig og fin atmosfære med de store vindusflatene og den gode takhøyden



Velkommen til Elvely 13!



Rikelig med vindusflater som sørger for mye naturlig lysinnslipp

Faktaopplysninger

PRISANTYDNING
1 800 000,-

BYGGEÅR
1938

TOTALPRIS
kr 1 858 820,-

BOLIGTYPE
Enebolig

P-ROM
141 m²

EIERFORM
Eiet

BRA
155 m²

TOMTEAREAL
713.2 kvm

SOVEROM
4

TOMTETYPE
Eiet

Megler



Steffen Bilsbak

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

987 65 794

steffen@nordicbolig.no

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

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



Planløsningen ble endret for noen år tilbake for en mer luftig romfølelse





Etasjen har blitt oppgradert med nyere overflater og vinduene i denne etasjen ble byttet ca år 2000







Venstre side

Presentert av Nordic Bolig ved Steffen Bilsbak

Topp

Kjøkkenet er av generøs størrelse og har en kjøkkeninnredningen som fyller plassen

Venstre

Luksus med naturlig lysinnslipp på kjøkkenet







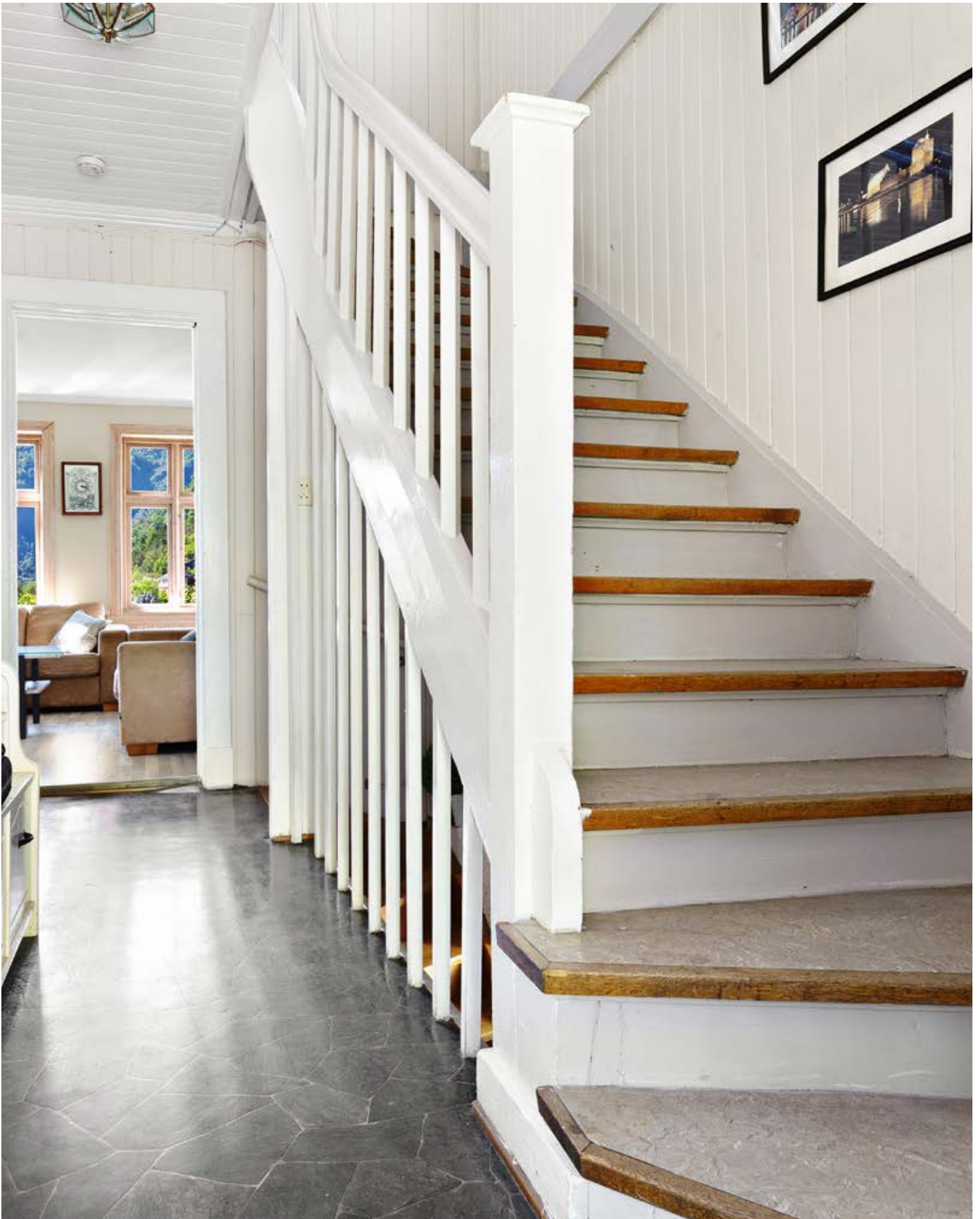
Øverst

Stue/kjøkken har en delvis åpen løsning hvilket gjør det enklere å underholde gjestene fra kjøkkenbenken

Nederst

Stuen har rikelig med plass til både salong og en stor spisegruppe

Fra hovedetasjen går en opp til 2. etg. hvor alle soverommene er plassert







Presentert av Nordic Bolig ved Steffen Bilsbak





Øverst

Hovedsoverommet er vendt i nordlig retning - svalt og godt på varme sommerkvelder

Nederst

God romfordeling i etasjen for å gi store rom





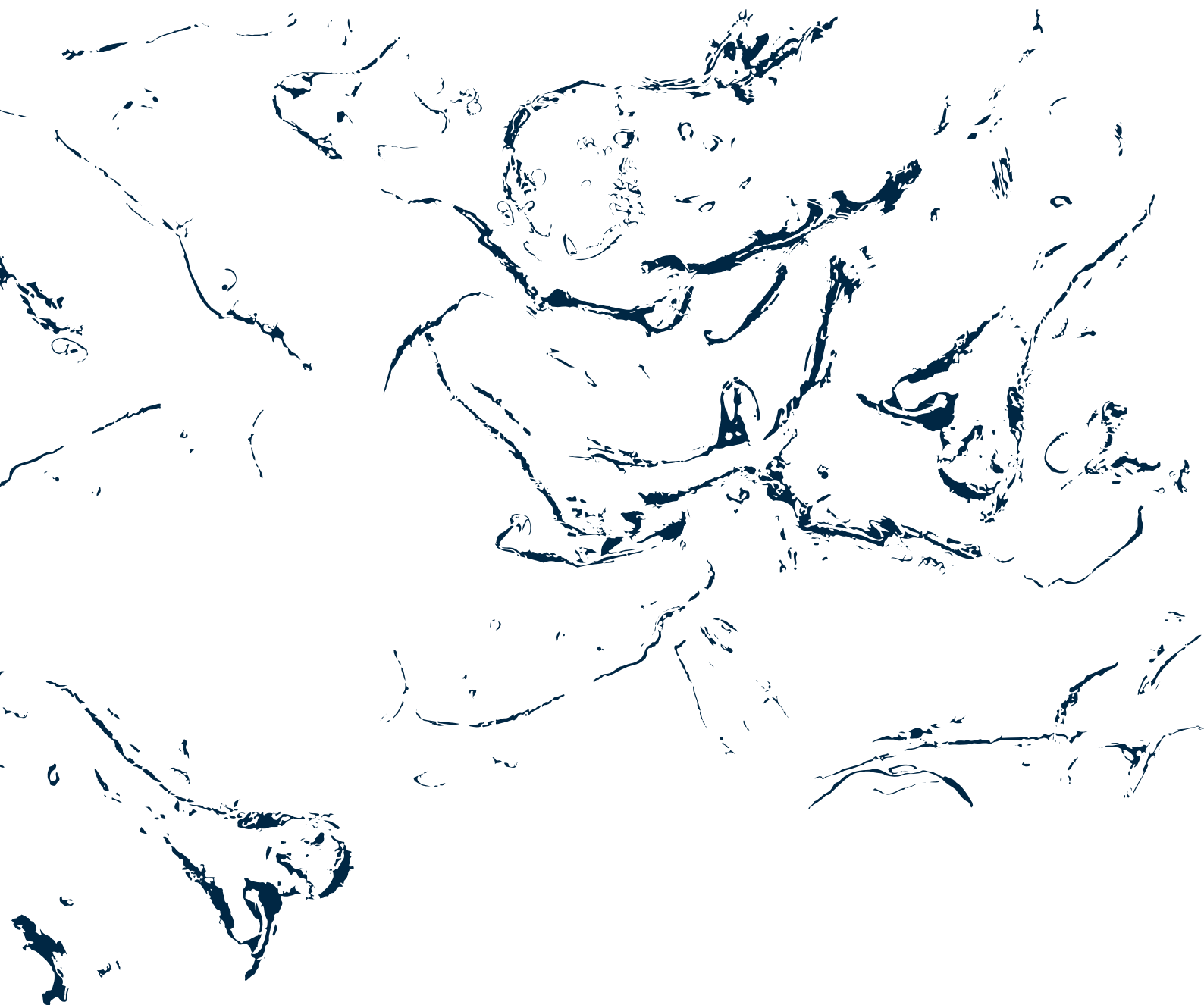
Venstre side

Kjeller er pent modernisert og skaper en lekker balanse mellom klassiske originale detaljer og moderne overflater

Over

Lys og luftig entré som gir en god velkomst inn i boligen

Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse

Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 257 i Kvam kommune.

Eierform

Eiet

Areal

P-rom: 141 kvm

BRA: 155 kvm

BTA: 171 kvm

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

U-etg: 46 kvm BRA / 34 kvm P-rom

1.etg: 57 kvm BRA / 56 kvm P-rom

2.etg: 52 kvm BRA / 51 kvm P-rom

Loft-etg: 0 kvm BRA / 0 kvm P-rom

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

U-etg: Gang, vaskerom, bad, hobbyrom og toalettrom

1.etg: Entré, stue, spisestue og kjøkken

2.etg: Trappegang, gang, og 4 soverom

I tillegg medfølger garasje, hagestue og vedbod med utvendig tilkomst. Kaldloft i loftsetasjen med tilgang via luke i trappegang.

Byggeår

1938

Standard

Boligen er et klassisk norsk enebolig på to plan + innredet kjeller og uinnredet loft. Boligen fremstår med tidsriktige farger og detaljer, men har noe varierende standard. Boligen har blitt jevnlig vedlikeholdt gjennom årenes løp og har fått stedvis oppussing/oppgradering.

Nevneverdige detaljer:

- Hovedetasjen har i senere år blitt oppusset med nye overflater, endret planløsning og fornyet kjøkkeninnredningen.
- Varmepumpe i stue, ca 15 år siden
- Peisovn i stue
- Stort kjøkken med rikelig av skap- og benkeplass
- Stilfulle originale detaljer
- Tidsriktige overflater
- Eget toalettrom
- Eget vaskerom
- Enkel garasje oppført i 2018
- Enkel hagestue oppført i 2011
- 3 yttervegger er etterisolert og fått ny kledning, ca 10 år siden
- De fleste vinduer og hovedetasjen er byttet og noen i kjeller, ca år 2000

Vannrør fra stoppekran til fordeler er skiftet av rørlegger september i år.

For mer informasjon om kvaliteter og standard, se vedlagt tilstandsrapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

713.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er vakkert opparbeidet med et utvalg av vakre blomster og planter. Her kan en fort drømme seg bort i sommeridyllen omringet av grønne plener og fargerike planter som kan gjøre de fleste stum. Stor gruset gang- og parkeringsareal, samt pen plen på forsiden av huset mot vest bak en fyldig hekk.

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jarleif Amundsen:

Grunn og fundamenter: Betongkonstruksjoner på antatt faste masser. Det er ikke kjent om grunnmur er fuktsikret under terreng. Støpt gulv mot grunnen, sannsynlig uten diffusjonssperre/fuktsperre. Antatt opprinnelig konstruksjon. Det er ikke kjent hvordan drenering er utført. Trolig er det selvdrenerende masser fra byggeår.
Yttervegger: Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt enkelfalset kledning.
Innvendig platet.
Takkonstruksjoner: Sperretak med sutaksbord.
Yttertekking med aluminiumsplater.
Gulvsystemer: Trebjelkelag i etasjeskillere.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.
Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Kjøkkeninnredning grunnet alder.
Innvendige overflater på gulv, vegger og himling grunnet alder og alminnelig bruksslitasje.
Etasjeskillere grunnet noe retningsavvik og knirk i gulvene er påregnelig grunnet alder.
Retningsavvik ikke målt.
Tak grunnet ikke isolert i skråtak i 2.etasje, samt noe mit i konstruksjoner.
Rørøpplagg i kobber, avløp i soil/ støpejern og plast. 200 liters varmtvannsbereeder som er antatt 20 år gammel.

Badet er ikke fagmessig utført og bør oppgraderes. Gulvbelegg buler i dusjsone. Avtrekksvifte fungerer ikke. TG2.

Wc-rom har ikke fremlagt varmtvann.

Vaskerom har ikke vanntett gulv. Ikke avtrekk. TG2.

Noe utbedringer på dører etc skal gjøres før salg om tiden strekker til. Enkel konstruksjon med stedvis brukte materialer gir TG2.

Byggverket på garasjen blir mer å regne som et provisorisk oppsett enn en permanent konstruksjon hvor dimensjonering og sammenføyninger stammer fra preaksepterte løsninger. TG2 grunnet dette.

Ingen forhold har fått TG3.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Oppvarming

Varmepumpe i stue, peisovn i stue og stråleovn på badet.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

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

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

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

Faste løpende kostnader:

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, eiendomsskatt, byggforsikring og innboforsikring, etc.

Byggeår er 1938 ifølge eier. Det er ikke funnet dokumentasjon på byggeår.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Området

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og fin beliggenhet med gangavstand til alt det viktigste i hverdagen. Sentralt til skole, barnehage, aktivitetspark, treningsanlegg, svømmehall, pub og lekeplass, samt nærbutikken med post-i-butikk og busstoppet ved Torget. Kort veil til den store arbeidsplassen ved kraftverket. Eiendommen

ligger usjenert til ved enden av en blindvei, så her kan barna ferdes fritt - Barnevennlig med lite trafikk. Selger opplyser også om at det er et trivelig nabolag hvor de fleste kjenner hverandre.

For de spreke er det vakre turmuligheter i området ved skog, fjell og vann.

Fra eiendommen er det ca 25 minutters kjøretid til Øystese hvor det er et utvalg av butikker, fasiliteter og servicetilbud. Her finner vi også ungdomsskole og videregående skole. Eventuelt er det bare 10 minutter videre til Norheimsund.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til eiendommen.

Parkering

Parkering på egen tomt, samt garasje på eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av villabebyggelse og tomannsboliger.

Økonomi

Prisantydning

1 800 000,-

Omkostninger

1 800 000,- (Kjøpesum)

Omkostninger:

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

45 000,- (Dokumentavgift 2,5% (forutsatt salgssum: 1 800 000,-))

12 650,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

58 820,- (Omkostninger totalt)

1 858 820,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Totalpris inkl omk

kr 1 858 820,-

Formuesverdi primær
Kr 558 184,-

Formuesverdi primær år
2019

Formuesverdi sekundær
Kr 2 009 462,-

Formuesverdi sekundær år
2019

Info formuesverdi

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

Kommunale avgifter
Kr 17 214,-

Info kommunale avgifter

For husholdningskunder i Askøy, Fusa, Kvam, Os, Osterøy, Samnanger, Sund og Vaksdal er renovasjonsgebyret avhengig av hvor mange tømminger du har på restavfallsbeholderen.

Årlig minimumsgebyr for en 140 liters beholder er kr 2 219,23. Tømmer du bosset som en gjennomsnittskunde, hver 14.dag, er gebyret kr 2 635,99. Ved maksimal antall tømminger blir gebyret kr 3 608,43. Renovasjonsgebyr faktureres i tillegg til de kommunale avgiftene. Dersom størrelsen på renovasjonsgebyret er av vesentlig betydning oppfordres det til at man undersøker det nærmere hos BIR samt hos den aktuelle kommunen før bud inngis.

Kommunale avgifter år
2021

Eiendomsskatt
Kr 2 139,-

Eiendomsskatt år
2021

Offentlige forhold

Tinglyste bestemmelser og rettigheter

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoverføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Ingen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest fra opprinnelig byggeår.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til nåværende boligformål ifølge Kvam kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Øvrige kjøpsforhold

Betalingsbetingelser

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

Overtakelse

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

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

Budgivning

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

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

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

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om

det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:

1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.

3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Kontakt megler for avklaring dersom en skulle ha spørsmål til dette.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som

dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til: 2,5% av salgssum

inkl. mva.

Markedsføring: kr 13 900,-

Tilrettelegging: kr 12 900,-

Oppgjør: kr 5 000,-

Visning: kr 3 000,-

Øvrige kostnader: kr 7 600,-

Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: Intet salg, ingen kostnad.

Oppdragsnummer

04003221

Salgsoppgavedato

16.09.2021

Megler

Ansvarlig megler

Are Fotland

Daglig Leder | Partner | Eiendomsmegler MNEF

are@nordicbolig.no

Tlf: 932 92 462

Saksbehandler

Steffen Bilsbak

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

steffen@nordicbolig.no

Tlf: 987 65 794

Meglerforetak

Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Forsikringsselskap

Sparebank 1

Polisenummer

20389710

Takstmann

Jarleif Amundsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Magne Fure

Torild Fure

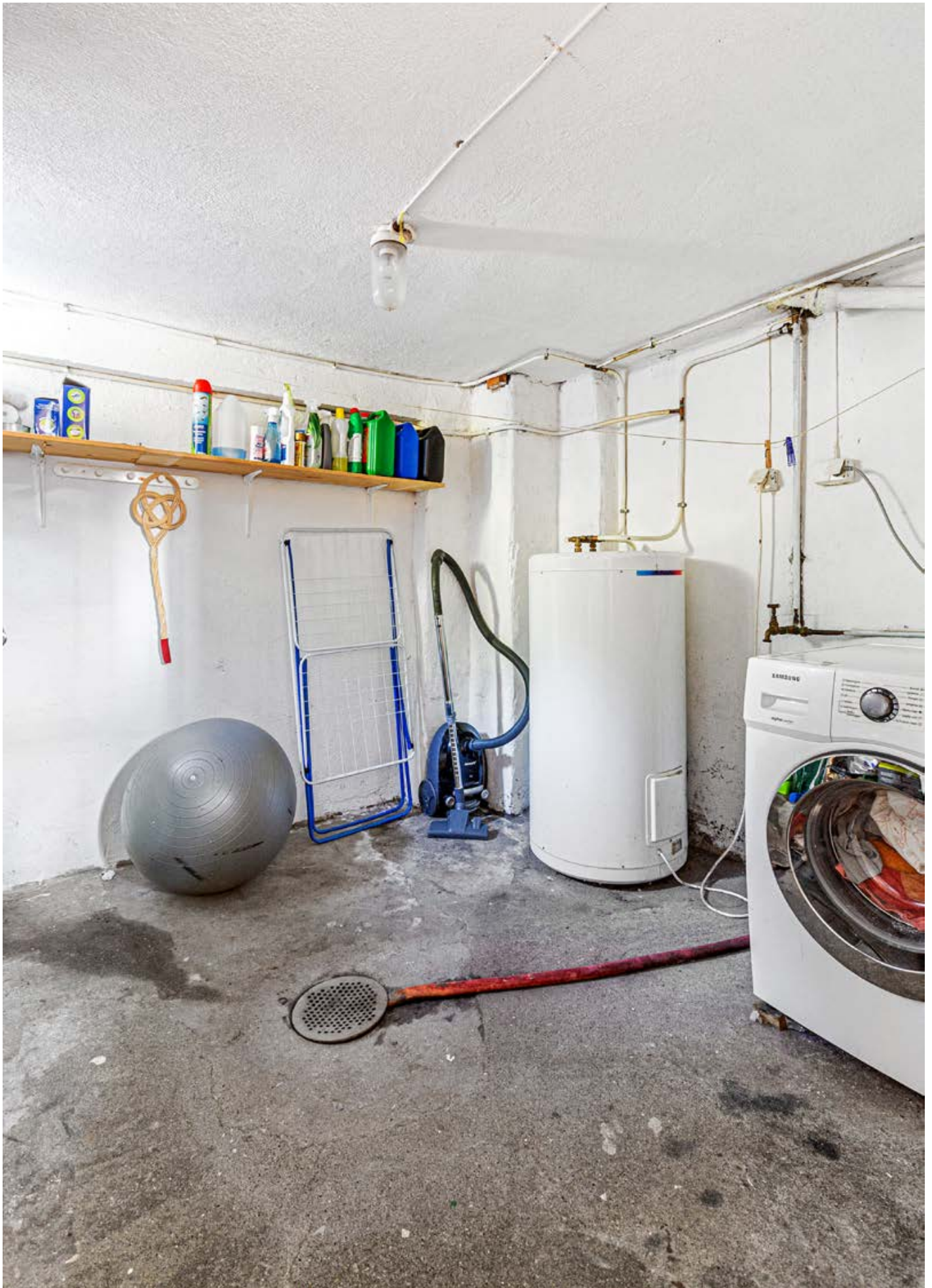


Høyre side
Baderom med god skap- og benkeplass

Topp
Praktisk adskilt toalettrom

Høyre
Stort vaskerom med rikelig av arbeidsplass







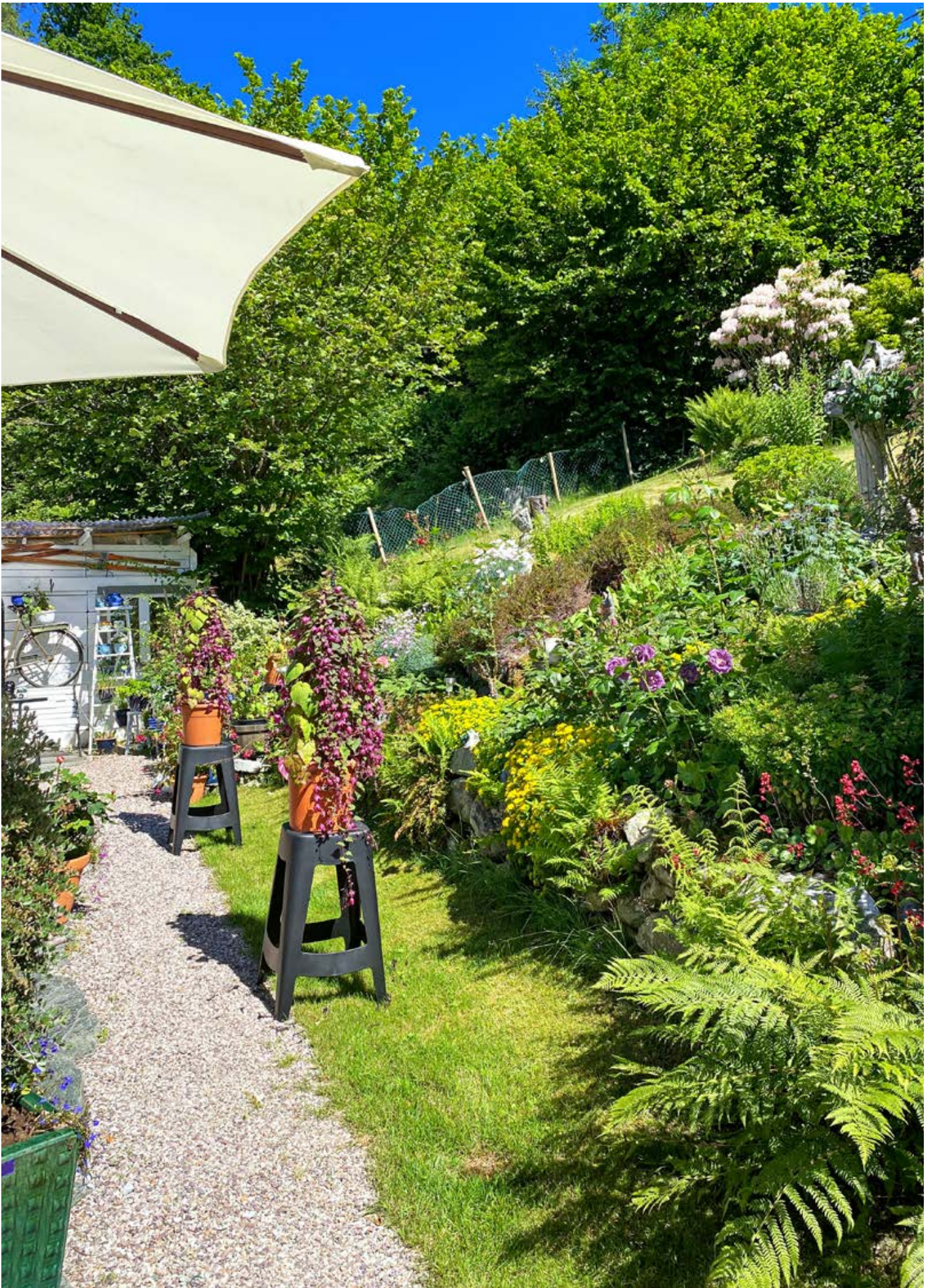
Øverst

Eiendommen har en stor grusplass til biloppstilling, samt en enkel garasje. Vedbod med utvendig tilgang

Nederst

Eiendommen er grønn og pen med plenareal og rikelig av planter og blomster i et utvalg av farger





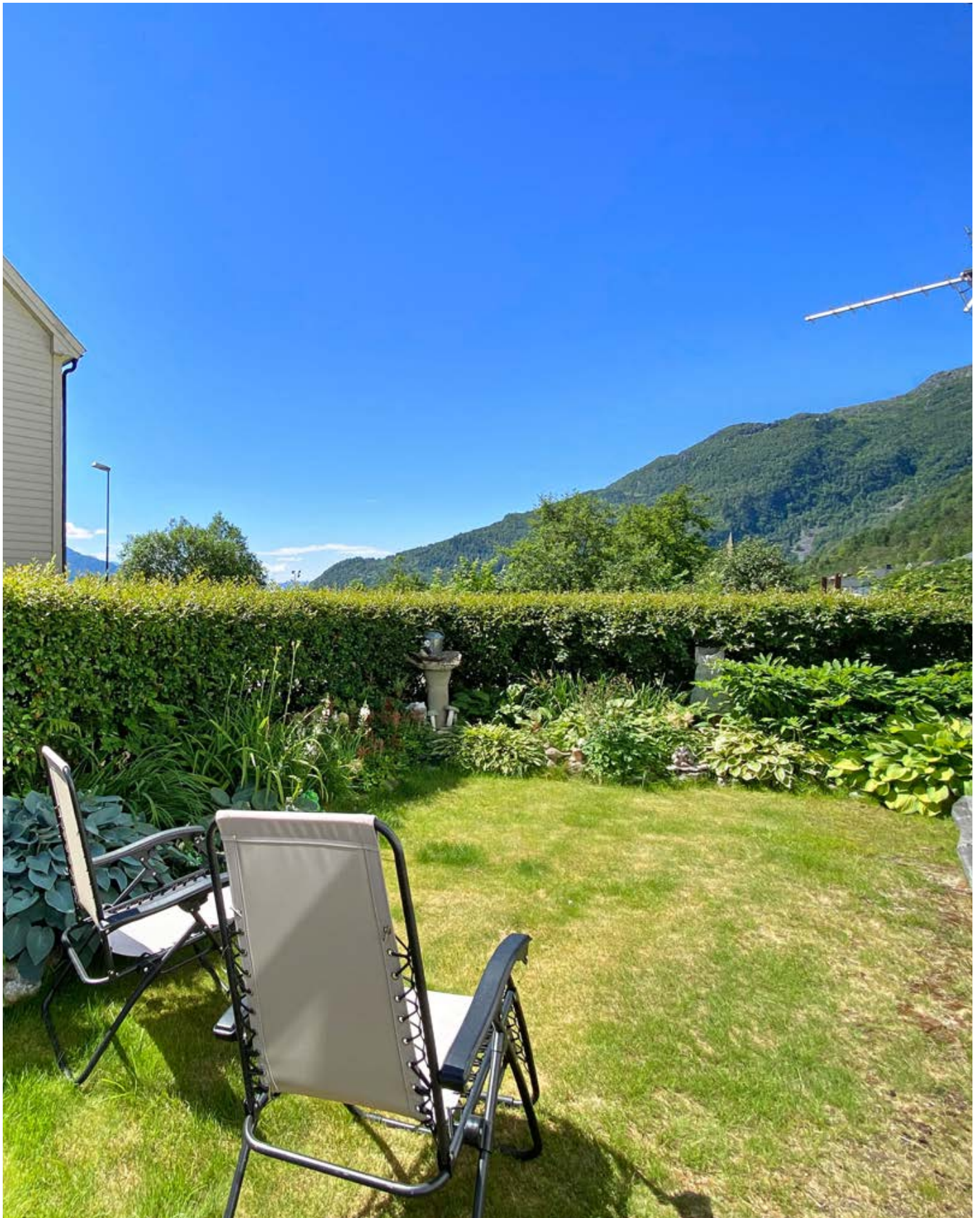


Venstre side
Presentert av Nordic Bolig ved Steffen Billsbak

Topp
Stor plen hvor barna kan springe rundt og leke

Venstre
Skjermet og overbygget inngangsparti

Her kan soltimene nytes





Øverst
Lys og luftig hagestue på eiendommen

Nederst
Presentert av Nordic Bolig ved Steffen Bilbak





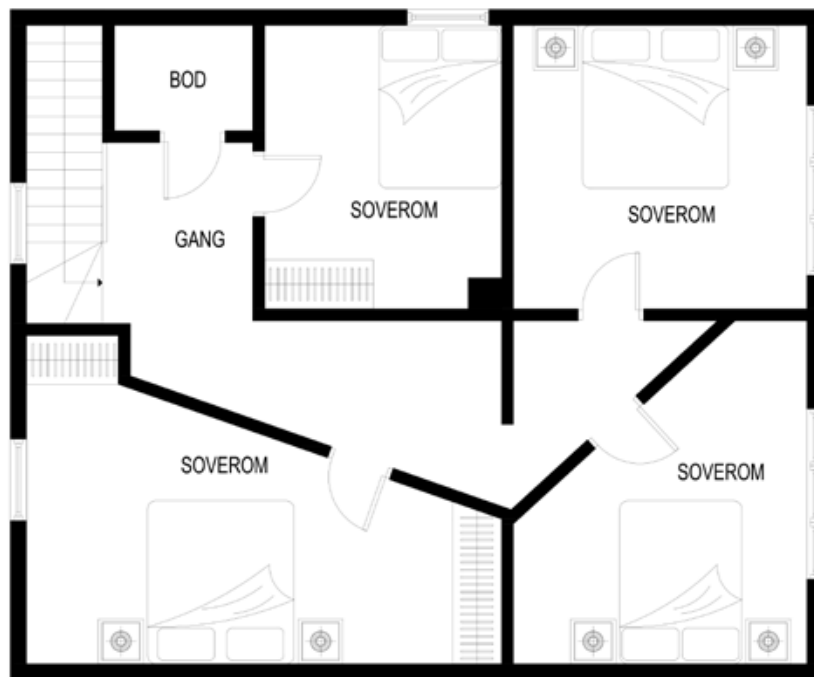
Venstre side
Her kan en nyte uteplassen tørr med hele familien

Topp
Presentert av Nordic Bolig ved Steffen Bilbak

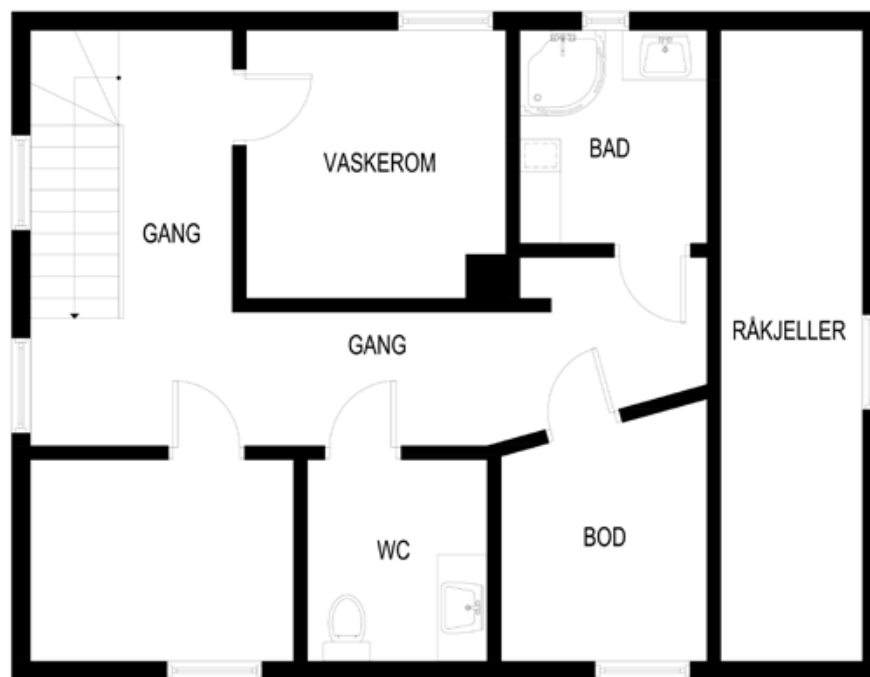
Venstre
Enkel peis montert i hjørnet



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.







Vedlegg



Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04003221
Adresse	Elvely 13		
Postnr.	5614	Sted	ÅLVIK
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1998	Hvor lenge har du bodd i boligen?	22 år 7mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sparebanken 1.no	Polise/avtalnr	20389710
Selger 1 Fornavn	Magne	Etternavn	Fure
Selger 2 Fornavn	Torild	Etternavn	Fure

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn Kvam vaktmestersentral
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ble lagt våtromsbelegg og membran på gulv og delvis vegg av John Audun Jensen. Fliser egeninn sats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
Firmanavn Kvam vaktmestersentral
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: John Audun Jensen

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
 Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
 Nei Ja Kommentar Tett sluk på vaskerom

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja Kommentar Ingen drenering rundt huset.. innsig av vann i et kjellerrom pga takrenner var lagt ned langs hus vegg.takrenner er nå lagt ut fra husvegg

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Taksmann

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 - seks - måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklærings-skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts-løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 21/07/2021 20:53:50 (EES-versjon: 2)

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Gnr 77: Bnr 257

4622 KVAM KOMMUNE

Eldre enebolig med utestue og flott beplantet hage



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Jarleif Amundsen
Telefon: 907 17 000
E-post: jarleifen@gmail.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000
Organisasjonsnr: 886 272 502

Dato befaring: 15.07.2021
Utskriftsdato: 27.07.2021
Oppdragsnr: 1932



Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/ae38ce81-c2e7-4181-8860-d205bf087579>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetning av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder. Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utførelse iht. byggeforskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn. Om det skulle være rom under terreng. Innredet kjeller med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risikokonstruksjon. Det nevnes på generelt grunnlag at rom som er innredet under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler en øvrige etasjer, hvor våtrom mot yttervegg er særlig utsatt. Vanligste årsak til disse skjulte feil og mangler vil være alderssvekkelser på drenering og fuktsikring utvendig på grunnmur. Påkjenninger kan komme fra tilførsel av overvann, taknedløp som er tette under terreng, generelt vann i grunn mot mur og fuktig grunnluft. Påvisninger av eventuelle feil kan kun gjennomføres ved inngrep i yttervegger med fuktmålinger i form av NS3424 på nivå 3. Kondensproblemer som følge av vanndamp og damp fra jord/grunn kan forekomme i gulv som er oppforet og på vegger som er påforet. Spesielt i bygninger som er av en viss alder der det ikke ble brukt tilstrekkelig med diffusjonssperre i gulv og på grunn og i overgang gulv/vegg. Denne problematikken kan være vanskelig å avdekke uten å åpne konstruksjonene. Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering. Alminnelig/ påregnelig slitasje som hakk/ riper kommenteres ikke.

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Enebolig med 2 hovedetasjer, loft og kjeller. Bygningen er oppført 1938 i hht. Eiendomsdata. Bygningen er stedvis oppgradert etter byggeår.

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget i 1938 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig, i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår 1938. Vinduer og kledning på 3 vegger i hovedetasje er byttet i eiers eietid.

Det ble ikke avdekket noen vesentlig svikt eller avvik utover normal bruksslitasje under befarings.

Det er behov for oppgradering av bad og vaskerom for at disse skal tilfredsstillere krav til fall og tetthet. Noe enkle gamle vinduer. Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Garasje er enkelt bygget og tilfredsstillere ikke krav til utførelse

SØREIDGREND, 27.07.2021

Takstmann Jarleif Amundsen
Telefon: 907 17 000

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Magne Fure
Takstmann:	Jarleif Amundsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.07.2021. - Magne Fure. Eier. Tlf. 473 59 698 - Torild Fure. Eier. - Jarleif Amundsen. Takstmann. Tlf. 907 17 000

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Eldre enebolig med utestue og flott beplantet hage
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i byggefelt ovenfor barneskolen i Ålvik, noen hundre meter fra skolen og ca 1 km til "torget" i Ålvik langs bilvei, noe kortere langs gangvei. Busstopp på Torget.
Bebyggelsen:	Tilsvarende bebyggelse i området.
Standard:	Ifølge eier er boligen oppført i 1938. Nåværende eiere har eiet og bebodd boligen i 22 år. I deres eietid er det gjort endel arbeider, hovedsaklig på egeninnsats og vha venner. 3 av ytterveggene i hovedetasjen er etterisolert og har fått ny kledning. Mesteparten av vinduer i hovedetasjen er byttet. Endel overflater er modernisert i form av maling, ny rominndeling. Dette er en eldre bolig som har behov for oppgraderinger. Utestue/ vinterhage er oppført med brukte vinduer og sperretak med gjennomsiktige pvc-plater. Grunnmur i Leca. Peisinnsats tilknyttet stålpipe. Sandstein på gulvet. Noe dører og vinduer blir muligens utbedret før salg om tiden strekker til. Innlagt elektrisitet. Garasjen er oppført for noen år siden av eier. Den er bygget med Europaller på vegger og enkel takkonstruksjon med 3" sperr med plater på. Garasjen kan ikke regnes som et holdbart byggverk, men mer som en provisorisk løsning. Det kan ikke ventes at dette vil tåle eksempelvis sterk storm eller store snømengder.
Om tomten:	Eiendommen er pent opparbeidet og rikholdig og variert beplantet. Gruset gang- og parkeringsareal. Plen på forsiden av huset mot vest. Skrående terreng mot øst.
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann:	Offentlig vann. Privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig. Privat stikkledning.
Andre forhold:	Husets alder tilsier at det ved oppussing og modernisering kan avdekkes skjulte feil og mangler. Generell informasjon til kunde (er). Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning (eks ved refinansiering/ salg etc) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstopdrag er lagret i database. Det vil følgelig bli gitt rabatt pga nevnte forhold. Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takstrapport og eventuelle nye eier (e) som besitter takst etter et kjøp/ salg. Se kontaktinfo/ tlf og mail på framsiden av denne rapport.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4622 KVAM Gnr: 77 Bnr: 257
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	713,2 m ² Arealkilde: Ifølge Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Magne Fure og Torild Fure.
Adresse:	Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring, selgers egenoppgave.	Fremvist		
Eiendomsverdi.no		Opplysninger fra eiendomsregisteret.	Innhentet		
Eier		Generelle opplysninger gitt om eiendommen.			

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1938 Kilde: Ifølge eier, kan avvike.
Anvendelse:	Boligen er bebodd av eiere.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	52	46	34	12	
1. etasje	62	57	56	1	
2. etasje	57	52	51	1	
Loft					
Sum bygning:	171	155	141	14	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Primærareal målt med laser, bruttoareal er beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Gang, vaskerom, bad, hobbyrom, wc	2 boder
1. etasje	Entré/ gang, stue, spisestue, kjøkken	Kott
2. etasje	Gang m/trapp, gang, 4 soverom	Kott
Loft		Kaldtloft

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Uthus

Uthus	
	Byggeår: 2011 Kilde: Ifølge eier. Anvendelse: Utestue.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	12	12		12	Avrundet areal.
Sum bygning:	12	12	0	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utestue/ vinterhage uisolert

Annet

Bygningsdata	
Byggeår:	2018 Kilde: Byggeår er ca.
Anvendelse:	Benyttet til parkering/ lagring.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	16	15		15	
Sum bygning:	16	15	0	15	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom



Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000





Konstruksjoner

Utendørs

Terrengforhold - Utendørs	
Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.	
Utendørs, generelt	
Beskrivelse:	Pent og rikholdig beplantet. Gruset gang- og kjøreareal. Skiferheller på deler av arealet. Natursteinsmur opp mot skråning. Plen foran huset.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Eldre bolighus fra ca 1938. Bygningens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningen ble bygget i 1938 og bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Alle bygningsdeler har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner deler sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og regler og vil ikke tilfredsstillе dagens krav. Noe mit bør påregnes i eldre trekonstruksjoner i kystnære strøk på Vestlandet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe oppgraderinger er gjort i eiers eietid. 
Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Boligen har greie overflater med alminnelig bruksslitasje utfra alder. I 2. etasje er det gjort noe omrokking av vegger. Arbeid i forbindelse med dette er gjort dels som egeninnsats. Noe egeninnsats også i øvrige rom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe arbeider er preget av egeninnsats. Boligen vil normalt bli noe modernisert ved eierskifte, selv om det fungerer fint slik det er her idag. Alminnelig bruksslitasje utfra alder. 

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Betongkonstruksjoner på antatt faste masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikkekjent om grunnmur er fuktsikret under terreng.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt gulv mot grunnen, sannsynlig uten diffusjonssperre/ fuktsperre. Antatt opprinnelig konstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På oppføringsstidspunktet var det ikke vanlig med fuktsperre mot grunn, pga. kapillærsug vil betongen kunne trekke til seg fuktighet og det vil kunne oppstå kalkutslag. Normale skjevheter i dekke, mtp. alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke kjent hvordan drenering er utført. Trolig er det selvdrenerende masser fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette vil medføre fuktproblemer innvendig. Eier orienterer om at det tidvis har vært fukt i kjeller forbundet med mye nedbør.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig malt enkelfalset kledning. Innvendig platet.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Begrenset med lufting på kledning. I eiers eietid er kledning byttet på 3 vegger. Disse veggene skal være etterisolert. TG2 grunnet eldre/ opprinnelig kledning på bakvegg, samt dårlig lufting.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Noe enkle glass i trekarmen.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I hovedetasjen er de fleste vinduer byttet. I 2. etasje er vinduer fra ca 1985. Noe enkle glass forøvrig. Noe eldre slitte vinduer, TG2.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	Malte profilerte dørbblad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Sperretak med sutaksbord. Renner og nedløp av plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mit i konstruksjoner. Ikke isolert i skråtak i 2. etasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertekking med aluminiumsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alder ikkekjent. Malingslitte plater.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Opprinnelig tretrapp mellom etasjer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig slitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Dobbeltløpet pusset teglpipe hvor det ene løpet er nyttet til peisinnstans i stue. Skiferplate på gulvet foran peis.	
--------------	--	--



Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.


Gulvsystemer

Beskrivelse:	Trebjelkelag i etasjeskillere.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe retningsavvik og knirk i gulvene er påregnelig grunnet alder. Retningsavvik ikke målt. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Enebolig

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Her er komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Spiseplass.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre skrog hvor det er komplettert med nye brukte skap og nye benkeplater. Her er noe høydeforskjeller på skrog/ dører. Normal bruksslitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Gulvene har laminat, tregulv, belegg og fliser.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig slitasje. Noe svikt i laminat i stue. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Vegger med malte plater, tapet, brystpanel, panel og malt strie.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Himlinger med malte glatte plater og himlingsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.


VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Røropplegg i kobber, avløp i soil/ støpejern og plast. 200 liters varmtvannsbereder som er antatt 20 år gammel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forventet levetid av sanitærinstallasjoner: - Kobberrør: 25-50 år. - Avløpsrør av plast: 50 år. - Sluk av plast: 30-50 år. - Tappebatterier: 10-25 år. - Vasker, servanter, klosett: 30-50 år. - Varmtvannsbereder: 15-25 år. Generelt: Forventet levetid avhenger av bruk, kvalitet og vanntrykk og vedlikehold. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Varmepumpe luft/ luft i stue. Peis i stue. Stråleovn på bad. Ellers elektrisk oppvarmet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmepumpe antatt ca 15 år gammel, noe som er estimert levetid for en varmpumpe. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra bad. Ellers naturlig utlufting.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom. Vifte på bad fungerer ikke, men dette er enkelt og lite kostnadsdrivende å bytte. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Sikringsskapet er plassert i trapperom i hall. Dette med skrusikringer/ UZ- elementer.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På generelt grunnlag anbefales jordfeilsvern. Samsvarserklæring ikke fremlagt. TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Belysningsutstyr

Beskrivelse:	Tradisjonell belysning i rommene.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse:	Bad med gulvbelegg. Fliser i dusjsone. Her er servantkommode, dusjbue og noe skap. Oppvarmet av stråleovn. Wc-rom med tolaett og selvbygget servantskap. Gulvbelegg. Kun kaldtvann i vask. Vaskerom med betonggulv. Malte murvegger. Klargjort for vaskemaskin og tørketrommel.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badet er ikke fagmessig utført og bør oppgraderes. Gulvbelegg buler i dusjsone. Avtrekksvifte fungerer ikke. TG2. Wc-rom har ikke fremlagt varmtvann. Vaskerom har ikke vannrett gulv. Ikke avtrekk. TG2.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Skap og reoler


Beskrivelse:	Det er normalt utrustet med garderobeplass. Også lagringsplass på loftet som har adgang via stige / luke.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke alle garderobedører er optimalt tilpasset/ festet.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Annet - Enebolig

Beskrivelse:	Slitt vedskur mot parkeiringsplass med noe råte i bord. Enkelt å utbedre.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Uthus

Bygning generelt - Uthus

Beskrivelse:	Enkelt bygget utestue. Vinduer og konstruksjoner er i hovedsak brukte vinduer. Bygget på egeninnsats.	TG: 2
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe utbedringer på dører etc skal gjøres før salg om tiden strekker til. Enkel konstruksjon med stedvis brukte materialer gir TG2.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Matrikkel: Gnr 77: Bnr 257
Kommune: 4622 KVAM KOMMUNE
Adresse: Elvely 13, 5614 ÅLVIK

Amundsen Taksering
Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND
Telefon: 907 17 000



Annet

Bygning generelt - Annet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Garasje/ lagringsrom er bygget med Europaller og meget enkel takkonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Byggverket blir mer å regne som et provisorisk oppsett enn en permanent konstruksjon hvor dimensjonering og sammenføyninger stammer fra preaksepterte løsninger. TG2 grunnet dette.

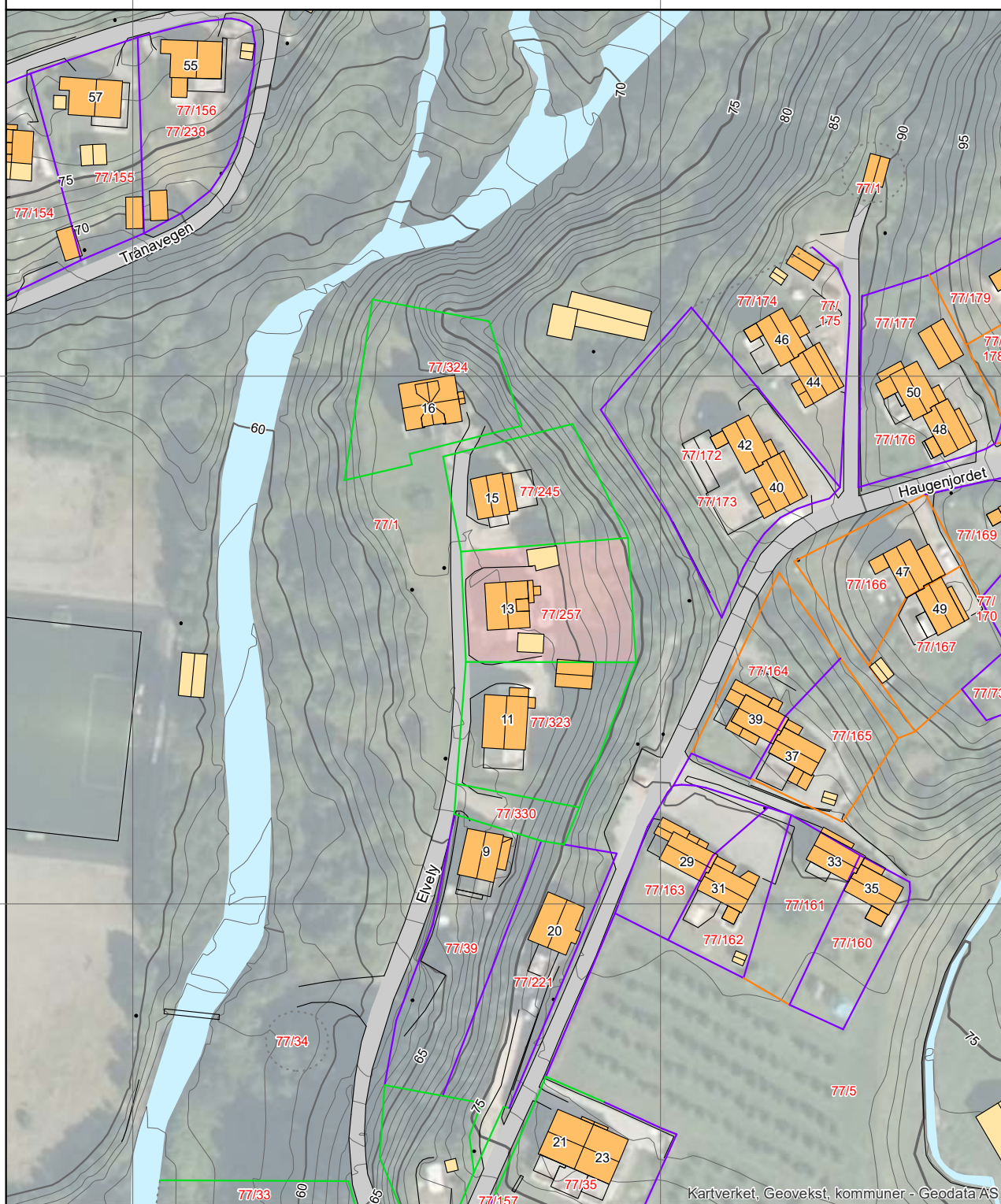
Kommune: 4622 Kvam
 Eiendom: 4622/77/257/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvis
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 6.7.2021



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4622 Kvam
 Eiendom: 4622/77/257/0/0

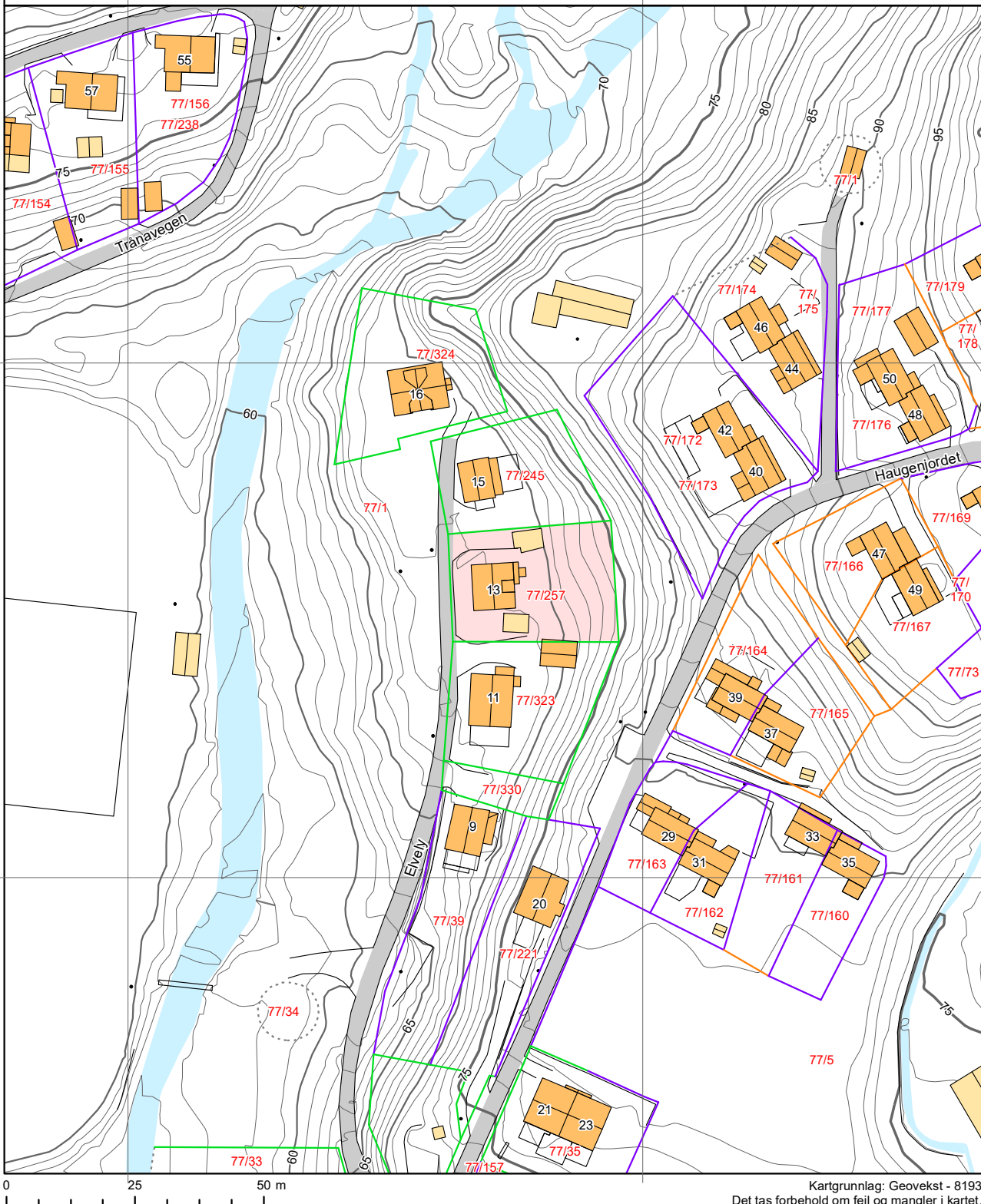
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯ Teigdelelinje
- ⋯ Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 6.7.2021





Kvam herad

Kommuneplanen sin arealdel 2019-2030

Planomtale



Alle foto: Hordaland Folkeblad

Oppstart januar 2012
+ 5 saksnummer i sak/arkiv
+ 748 dokument
= kommuneplanens arealdel

INNHALD

1	INNLEIING	6
1.1	FØREMÅL OG BAKGRUNN	6
1.2	PLANPROSESS	6
2	RAMMER OG FØRESETNADER	8
2.1	HOVUDSTRATEGI FOR PLANEN	8
	STRATEGI FOR LANGSIKTIG UTVIKLING	8
2.2	HOVUDSTRATEGIAR	9
	OVERORDNA MÅL:	9
	<i>Statutvikling</i>	9
	<i>Bustad</i>	9
	<i>Kommunikasjon og infrastruktur</i>	9
	<i>Verdiskaping igjennom samarbeid</i>	9
	<i>Livskvalitet</i>	9
3	FELLES PLANFØRESETNADER –STRATEGIAR FOR FRAMTIDIG AREALFORVALTNING	10
3.1	SENTERSTRUKTUR	10
3.2	UTNYTTING AV LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE	12
3.3	INDUSTRI OG NÆRINGSAREAL	12
3.4	FUNKSJONELL STRANDSONE	13
3.5	OMRÅDE FOR AKVAKULTUR	13
3.6	GJENNOMGANG AV GAMLE REGULERINGSPLANAR	13
3.7	VEG TIL TOLOMARKA	14
3.8	HARDANGERTUNNEL	14
3.9	MASSEDEPONI	14
3.10	VURDERING AV PRIVATE INNSPEL OPPSTART	14
3.11	PLANKVALITET	18
3.12	KONSEKVENSGREIING	18
4	SVAR PÅ PLANPROGRAMMET	20
4.1	FOLKETALSUTVIKLING OG TRONG TIL BUSTADAREAL	20
4.2	SENTERSTRUKTUR	21
4.3	UTNYTTING AV LNF-OMRÅDE	21
4.4	INDUSTRI- OG NÆRINGSAREAL	22
4.5	FUNKSJONELL STRANDSONE	22
4.6	OMRÅDE FOR AKVAKULTUR	25
4.7	GJENNOMGANG AV GAMLE REGULERINGSPLANAR	25
4.8	NY VEG TIL TOLOMARKA	27
4.9	HARDANGERTUNNEL	28
4.10	MASSEDEPONI	28
4.11	SAMLA KONSEKVENSGREIING AV PLANFRAMLEGGET	29
	<i>Miljø og klima</i>	29
	<i>Landbruk (jord- og skogressursar)</i>	29
	<i>Naturmangfald (naturverdiar/biologisk mangfald)</i>	30
	<i>Landskap (landskap/grøntstruktur og kulturlandskap)</i>	31
	<i>Friluftsliv</i>	32
	<i>Kulturminne/forninne</i>	32
	<i>Born og unge sine oppvekstvilkår</i>	34
	<i>Akvakultur</i>	34
4.12	RISIKO OG SÅRBARHEITSAANALYSE	35

Samfunnstryggleik	35
Naturhendingar.....	37
Menneskeskapte hendingar.....	39
Risikovurdering av mogleg ny arealbruk.....	39
Forklaring på analysen.....	39
5 PLANOMTALE.....	41
5.1 BYGG OG ANLEGG, PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-7, PKT. 1.....	41
Bustadområde.....	41
Område for fritidsbustad.....	46
Sentrumsføremål.....	46
Offentleg og privat tenesteyting	47
Fritids- og turistføremål	48
Råstoffutvinning.....	49
Næringsverksemd	49
Idrettsanlegg.....	50
Naustområde	50
Kombinerte byggeområde	51
5.2 SAMFERDSEL OG TEKNISKE ANLEGG ETTER, PLAN OG BYGNINGSLOVA § 11 -7 PKT. 2.....	53
Vegsamband	53
Hamn.....	54
Parkering.....	55
5.3 GRØNTSTRUKTUR, ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVA § 11 -7 PKT. 3	55
Friområde.....	56
Park	57
5.4 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE ETTER, PLAN OG BYGNINGSLOVA § 11 -7 PKT. 5	58
LNF spreidd busetnad.....	59
LNF spreidd fritidsbustad	59
Spreidd næring	60
Eksisterande bygde bustad- og fritidsbustad i LNF	60
5.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE, ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA, PKT. 6	61
Ferdsl- og friluftsliv.....	61
Farlei	61
Småbåthamner	62
Fiske- og akvakultur	63
Friluftsområde i sjø	64
Ankringsområde.....	64
Flytebrygger og fellesanlegg.....	65
Bestemmeselsområde.....	65
Byggegrense til vassdrag	65
Generelle omsyn og tilpassing til klimaendringar	65
5.6 OMSYNSSONER, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVA § 11-8, PKT. A-F	66
Sikringssone pkt. a – drikkevatt og verna vassdrag	66
Sikringssone pkt. a – ankringsområde for akvakultur.....	66
Støysone pkt. a - støy.....	66
Faresone pkt. a - ras.....	66
Faresone pkt. a – flaum.....	66
Faresone pkt. a – kraftleidningar	66
Særleg omsyn pkt. c - landbruk	67
Særleg omsyn pkt. c – friluftsliv	67
Særleg omsyn pkt. c – landskap	67
Særleg omsyn pkt. c - naturmiljø.....	67
Særleg omsyn pkt. c - kulturmiljø.....	68
Sone for felles planlegging pkt. e	68
5.7 SAMFERDSE- OG INFRASTRUKTURLINER	69
5.8 TILHØVE TIL PLANAR, RAMMER OG RETNINGSLINER.....	69
Statlege rammer og retningslinjer	69

Regionale planar og retningslinjer	70
Kommunale planar	70
Temakart og informasjonskjelder	70
Andre kjelder som har vore nytta:	71

1 INNLEIING

1.1 Føremål og bakgrunn

Alle kommunar er pålagt å ha ein kommuneplan som seier noko om korleis det er ynskjeleg at kommunen skal utvikla seg. Kommuneplanen omfattar ein samfunnsdel og arealdel. Samfunnsdelen tek for seg overordna styringsgrep, og arealdelen syner korleis dette kjem til uttrykk i arealbruken, jf. plan- og bygningslova § 11-5.

Kommuneplanen sin arealdel skal omfatta plankart, føresegner og planomtale. I planomtalen skal det komma fram korleis nasjonale mål og retningslinjer og overordna planar for arealbruk er omhandla og tatt inn i planen. Kommuneplanen sin arealdel er rettsleg bindande for kommunen si arealforvaltning.

Planavgrensing

Arealbruken i Kvam er pr. dags dato styrt av:

- Kommuneplanen sin arealdel (vedtatt den 13.06.2006)
- Kommunedelplan for Norheimsund vest (vedtatt den 11.02.2003)
- Kommunedelplan for Kvamskogen (vedtatt den 06.09.2011.)

I ny plan vert kommunedelplan for Norheimsund vest fasa ut og inngår som ein del av den samla kommuneplanen sin arealdel. Kommunedelplan for Kvamskogen vert ikkje omfatta av denne arealplanen.

Kvam herad har eit samla areal på 616 km² på land. Kommuneplanen sin samla arealdel utgjer om lag 706 km² på sjø og på land.



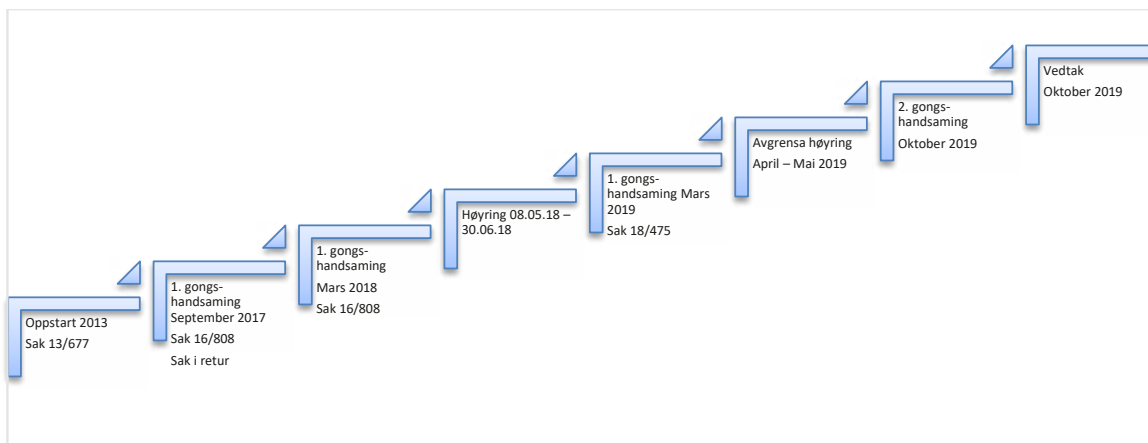
1.2 Planprosess

Kommuneplanen sin arealdel er gjennomført i samsvar med prosessen og innhaldet i plan- og bygningslova.

Endeleg vedtak kommunal planstrategi:	HST-sak 92/12
Oppstart kommuneplanen sin arealdel:	HST-sak 06/13
Endeleg vedtak –planprogram:	HST-sak 047/13
Høyringsfrist –kommuneplanen:	30.09.2013
Endeleg vedtak-samfunnsdelen:	HST-sak 064/15
Arbeidsmøte i formannskapet:	07.03.2016.
Planforum i Hordaland:	21.02.2017
Vedtak – plan ut på høyring	FKS-sak 029/18
Høyringsfrist offentlig ettersyn:	30.06.2018



Vedtak – plan ut på avgrensa høyring:	FSK-sak 019/19 - 25.03.19, Tilleggspunkt FSK-sak 030/19 – 24.04.19.
Avgrensa høyring	03.05.2019 – 14.06.2019
2. gongshandsaming i formannskapet	01.10.2019
Vedtak kommuneplanens arealdel	08.10.2019



Figuren viser ønska framdrift for kommuneplanen.

Saknummer for kommuneplanens arealdel:

[12/78 - Kommunal planstrategi](#)

[12/361 – Planprogram for kommuneplanens arealdel](#)

[13/677 – Oppstart kommuneplanens arealdel](#)

[16/808 – Kommuneplanens arealdel](#)

[18/475 – Kommuneplanens arealdel](#)

2 RAMMER OG FØRESETNADER

2.1 Hovudstrategi for planen

KVAM HERAD SIN VISJON:

«Skapa ei oppsiktsvekkjande framtid –create a remarkable future»

Visjonen byggjer på samspel, engasjement, vilje til å få til noko og å veraause og tolerante med kvarandre. Eit godt ord for dette er å «skapa» som betyr å forma, danna eller la noko verta til. Ved å byggja vidare på styrkane som ligg i vår historie, identitet og kultur, skal me skapa ei oppsiktsvekkjande framtid i Kvam.

Visjonen vår skal difor reflektera at me fylgjer med i tida, at me er kreative og viser innovasjonsvilje. Ein kommune med rett porsjon risikovilje, der me torer prøva nye ting som er verdt å leggja merke til. Ein kommune som skal skapa ei oppsiktsvekkjande framtid, basert på samarbeid mellom menneske, lag og organisasjonar, verksemder, bransjar og bygder.

HOVUDMÅLET TIL KVAM HERAD:

«Vidareutvikla eit pulserande og sjølvstendig regionsenter som knyter saman Hardanger og Bergensregionen.»

STRATEGI FOR LANGSIKTIG UTVIKLING

Kvam må ha fokus på å vidareutvikla vårt eige regionsenter Norheimsund til å vera ei motvekt og eit attraktivt alternativ til sentralisering. Eit sterkt regionsenter i samspel med lokal- og nærsentra i Øystese, Ålvik, Tørvikbygd og Strandebarm gjev grunnlag for gjensidig vidareutvikling og styrking av heile Kvam. Eit sterkare Kvam kan då ta del i veksten og utviklinga som har skjedd i Bergen og kysten.

Noko av det attraktive med Norheimsund er det tette og kompakte sentrum, med eit spennande og variert bu-, handels-, kultur- og fritidstilbod. Med regionsenteret som kjerne, må området Laupsa – Øystese-Steinsdalen – Norheimsund – Vikøy vidareutviklast. Kvam skal i framtida vera eit naturleg val for aktive barnefamiljar som ynskjer seg eit liv utanfor bykjernen, men i pakt med tettstaden og naturen.

Kvam er ein «inngangsportal» for folk som ynskjer å oppleva merkevara Hardanger, ei merkevare som må vidareutviklast i samarbeid med resten av regionen. Kvam sitt varierte næringsliv med jordbruk, akvakultur, industri og handel, kopla med eit rikt kultur- og organisasjonsliv gjev eit mangfaldig og levande samfunn som kan danna grunnlaget for ei ny satsing.



2.2 Hovudstrategiar

I kommuneplanen sin samfunnsdel er stadutvikling, bustad, kommunikasjon og infrastruktur, verdiskaping gjennom samarbeid, og livskvalitet sett på som dei viktigaste strategiområda i planen.

OVERORDNA MÅL:

Stadutvikling

Sentra våre skal byggja på ei berekraftig utvikling, styrkjast med eit større mangfald av private og offentlege tenestetilbod, ei god blanding mellom bustad, forretning og kontor, god tilrettelegging for alle med varierte møteplassar som innbyr til trivsel, samarbeid opplevingar og fysisk aktivitet.

Bustad

Kvam herad skal ha eit variert bustadtilbod tilgjengeleg for alle grupper som ynskjer å busetja seg i kommunen og som ynskjer å verta buande, samt at folk vert buande lengst mogleg i sin eigen heim.

Kommunikasjon og infrastruktur

Kvam skal ha ein trafikksikker og effektiv infrastruktur eksternt mot Bergen for å utvide kommunen sin bu- og arbeidsregion, og internt i heile kommunen for å sikre ei betre samhandling mellom grendene.

Verdiskaping igjennom samarbeid

I Kvam vil me ha ein kultur for å dyrka fram entreprenørane, kunnskapen, møteplassane, det frivillige arbeidet, kulturtilboda og lokaldemokratiet.

Livskvalitet

I Kvam skal me arbeida for at dei som bur i kommunen skal oppleva høg livskvalitet og at samfunnet vårt vert opplevd på same vis.



3 FELLES PLANFØRESETNADER –STRATEGIAR FOR FRAMTIDIG AREALFORVALTNING

Planprogrammet og kommuneplanen sin samfunnsdel har lagt vekt på tema som skal løysa kommunen sine utfordringar dei komande åra.

3.1 Senterstruktur

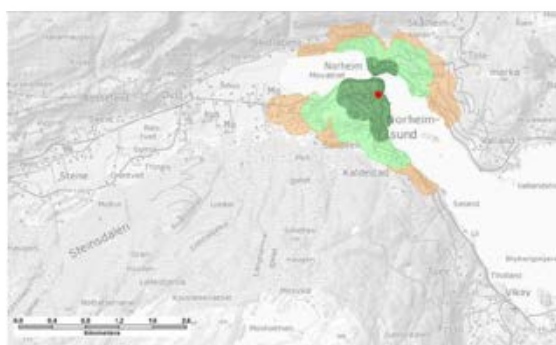
Kvam herad ynskjer å få tydeleggjort sin eigen senterstruktur og arealforvaltning rundt tettstadane. Areal og transport skal sjåast i ein samanheng der eksisterande gang- og sykkelvegssystem enten skal utbetrast, eller nyttast slik dei ligg i dag. Utviklinga skal føregå langs desse aksane, og det skal arbeidast ut frå ein tankegang om universell utforming, tilrettelegging for kollektivtransport, sykling og gange.

Senterstruktur

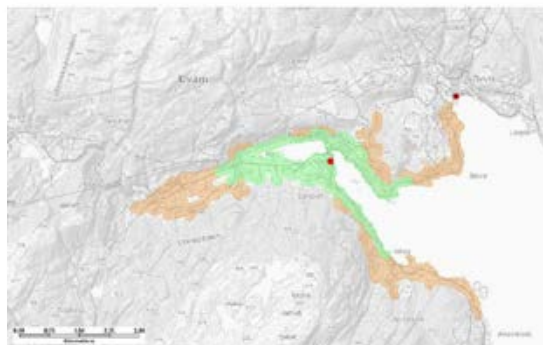
- Regionsenter: Norheimsund
- Kommunesenter: Norheimsund
- Lokalsenter: Øystese
- Lokalsenter: Strandebarm
- Lokalsenter: Ålvik
- Nærsenter: Tørvikbygd

Norheimsund

1. Offentleg og privat tenesteyting samt detaljhandel skal lokalisert i sentrum eller innanfor 10 minutt gåavstand frå sentrum. Bustadbygging i same område skal ha høg arealutnytting.
2. Einebustader kan berre byggast utanfor sentrum og utanfor området definert som 10 minutt gåavstand. Dei områda som ligg innanfor 20 minutt sykkelavstand frå sentrum vert rekna som særleg gode område for bustadbygging. Innafor området skal det byggjast vidare på eksisterande infrastruktur, på noverande gang- og sykkelvegssystem og etablerte bustadområde.
3. Ålmenta skal sikrast tilgang til strandsonen og større samanhengande grøntområde når reguleringsplanar vert utarbeidd.



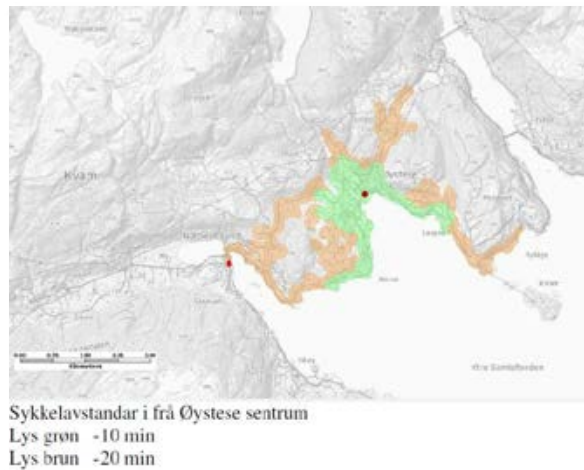
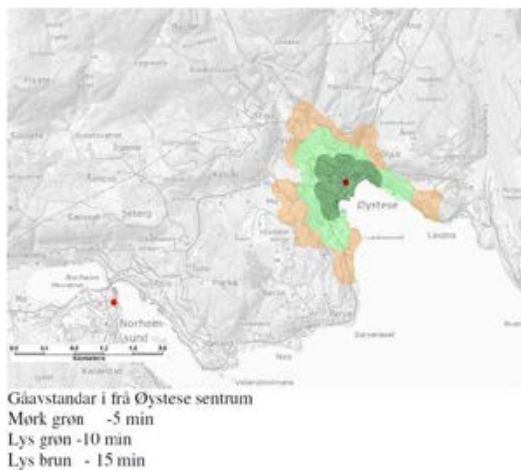
Gåavstandar i frå Norheimsund sentrum
Mørk grøn -5 min
Lys grøn -10 min
Lys brun - 15 min



Sykkelavstandar i frå Norheimsund sentrum
Lys grøn -10 min
Lys brun -20 min

Øystese

4. Offentleg og privat tenesteyting samt detaljhandel skal lokalisrast i sentrum eller innanfor 10 minutt gåavstand frå sentrum. Bustadbygging i same område skal ha høg arealutnytting.
5. Einebustader bør berre byggast utanfor sentrum og utanfor området definert som 10 minutt gåavstand. Dei områda som ligg innanfor 20 minutt sykkelavstand frå sentrum vert rekna som særleg gode område for bustadbygging. Innafor området skal det byggjast vidare på eksisterande infrastruktur, på noverande gang- og sykkelvegssystem og etablerte bustadområde.
6. Ålmenta skal sikrast tilgang til strandsona og større samanhengande grøntområde når reguleringsplanar vert utarbeidd.

**Strandebarm/Tangerås – Ålvik**

7. Lokalsenter er område med funksjonar knytt til daglege gjeremål, både private og offentlege.
8. Utbygging skal konsentrerast innanfor 10 minutt gåavstand frå sentrum. I lokalsenter kan det vere både einebustader og tett utnytting.
9. Lokalsentra må bygge vidare på eksisterande infrastruktur for veg, VA, gang- og sykkelveg. Utbygging skal skje som utviding av eksisterande bustadområde.

**Tørvikbygd**

10. Lokalsenter er område med funksjonar knytt til daglege gjeremål, både private og offentlege.
11. Utbygging skal konsentrerast innanfor 10 minutt gåavstand frå sentrum. I lokalsenter kan det vere både einebustader og tett utnytting.
12. Lokalsentra må bygge vidare på eksisterande infrastruktur for veg, VA, gang- og sykkelveg. Utbygging skal skje som utviding av eksisterande bustadområde.

3.2 Utnytting av landbruk-, natur- og friluftsområde

Kvam herad er ein mangfaldig og langstrakt kommune, der moglegheitene er store for vekst og berekraftig utvikling. For å utnytte naturressursane på dei einskilde bruka til beste for grunneigar og samfunnet, er det ynskjeleg at moglegheitene for nye næringar som gardsturisme, opplevingar og utvikling av utmarksnæringar vert løfta fram i planen. Moglegheitene i plan- og bygningslova og rettleiaren Garden som ressurs skal leggjast til grunn.



13. Jordvernet skal stå særskilt sterkt i Inf-I område
14. Det skal opnast opp for nye stadbundne næringar knytt til garden sitt ressursgrunnlag, som gardsturisme, opplevingar og utvikling av utmarksnæringar.
15. I område som ikkje er omfatta av regulerte bustadfelt skal det leggjast til rette for spreidd bustadbygging langs med eksisterande infrastruktur og busetnad
16. Eksisterande busetnad i LNF-område skal visa som spreidd busetnad føresegner som gjer det lettare med påbygg, tilbygg med meir i desse områda.

3.3 Industri og næringsareal

Kvam herad har ulike moglegheiter for industri- og næringsareal i store delar av kommunen. Tema for industri- og næringsareal skal også omfatta moglegheiter for å utvikla område med sand og steinressursar. Viktige kriteria som skal leggjast til grunn:

- Utnytte eksisterande infrastruktur
 - Ta omsyn til eksisterande bustadområde
 - Vurdere utvidingsareal for eksisterande verksemder
17. Nye næringsareal til industri og anlegg med meir, skal leggjast til eksisterande næringsområde i utkanten av sentrum.
 18. Plasskrevjande næringar skal lokalisrast i utkanten av sentrum og langs med Fv -7, Fv 48 eller Fv 49. Næringar basert på stadbundne ressursar kan lokalisrast i område der desse høyrer naturleg til.
 19. Detaljhandel skal liggje i sentrum.

3.4 Funksjonell strandsoner

Kvam herad har i dag ei lang strandline som strekk seg i frå Kjepso til Gravidal. Arealet er svært verdfullt både for bustad, tettstadsutvikling, næring, fritid, rekreasjon og friluftsliv. Områda skal forvaltast slik at det er mogleg med både vekst og bærekraftig utvikling.

I Fylkesplan 2005-2008 «Råd om planlegging og forvaltning i strandsona i Hordaland» er funksjonell strandsoner definert som:

”Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vera smalare eller breiare enn 100-metersbeltet”.

20. Område som er knytt saman med gang- og sykkelveg mellom Vikøy og Laupsa, skal utviklast til attraktive bu-og rekreasjonsområde langs med sjøen.
21. I den funksjonelle strandsonen skal det leggjast vekt på fortetting i noverande bebygde område
22. I den funksjonelle strandsonen skal område som er egna til rekreasjon og friluftsliv sikrast mot utbygging.

3.5 Område for akvakultur

Frå slutten av 1980-talet/byrjinga av 1990-talet har kommunen drive med planlegging i fjorden for å leggja til rette areal for fisk og skaldyr. Lokaliseringa for laks og sjøaure var basert på lune vikarmed små anlegg, relativt nært land. Dette kunne føra til konflikter med både busetnad, rekreasjon og friluftsliv. Anlegga i dag er større, teknologien er endra og økonomien er betra. Samstundes har mange av lokalitetane vorte liggjande igjen i dei gamle områda i kommuneplanen,

Oppdrettsnæringa har vore, og skal fortsatt vera ei viktig næring i fjorden. Skal dette vera mogleg, må forvaltninga vera berekraftig og lokalitetane må tilpassast nye krav til teknologi og volum. Ny plan må leggja til grunn nye krav til lokalisering. Dette bør og omfatta lokalitetar på land og nødvendige areal til kaianlegg, administrasjon med meir.

23. Eksisterande lokalitetar skal gjevast moglegheit til å flytta frå område ved land, og ut i open fjord
24. Nyetablering av lokalitetar skal skje i meir open fjord
25. Eksisterande område for akvakultur som ikkje er i bruk, skal takast ut av planen.

3.6 Gjennomgang av gamle reguleringsplanar

Gjennomgang av gamle reguleringsplanar, med bustadføremål, viser at det ikkje samsvar mellom storleik på bustadane og utnyttingsgrad. I revisjon av planen er det sett på moglegheitene som finst, for at dei gamle planane tilfredsstillir noverande krav til utnytting.

26. Utnyttingsgraden i eldre reguleringsplanar skal endrast i overordna kommuneplan, så langt som det let seg gjera uten å gå vegen om reguleringsendring.

3.7 Veg til Tolomarka.

Tolomarka har vore eit viktig område for bustadbygging i kommunen. Tilgjenge til området har vore diskutert og planlagt ved fleire revisjonar av kommuneplanen. Ny veg til Tolomarka skal inn i planen, og vert vurdert med utgangspunkt i at den skal vera tilkomst både for bustad, næring og rekreasjon. Tidlegare har det vore sett på løysingar både i frå Norheimsund, Øystese og Skipadalen. Løysingane og trongen til ny veg har vorte vurdert på nytt.

27. Veg til Tolomarka må ha tilstrekkeleg standard for å ivareta trygg tilkomst til eksisterande bustader, barnehage med meir, og framtidig utvikling, veggen skal ha høg kost/nytteeffekt.

3.8 Hardangertunnel

I planstrategien for Kvam herad er det vist til at Kvam er ein del av den framtidige bu- og arbeidsmarknadsregionen i Bergen og omegn. Tunnel under Kvamskogen vil vera eit viktig tiltak for å gjera regionen lettare og raskare tilgjengeleg både for folk og næringsliv i Kvam. Dette vert og sett i samanheng med sikring av tunnelane i Tokagjelet.

28. Tunneltraséen skal visast i kommuneplanen sin arealdel.

3.9 Massedeponi

Det er planlagt tunnellar, kraftverk med meir i den komande planperioden der det vil verta gjort tilgjengeleg mykje steinmassar. Kvam herad har i førre planperioden gode erfaringar med bruk av massar til samfunnsnyttige prosjekt. Dette er også eit mål i denne kommuneplanperioden.

29. Overskotsmassar frå utbyggingsprosjekt skal nyttast til samfunnsnyttige tiltak.
30. Matjord skal takast vare på.

3.10 Vurdering av private innspel oppstart

Private innspel er viktige for å stimulera til medverknad og for å få ei god breidde i nye forslag til arealbruksføremål. Fristen for å komma med private forslag vart sett til 30. september 2013. Innspel heilt fram til april 2018 vorte vurdert som ein del av plangrunnlaget.

Samla kom det inn i underkant av 400 private innspel til oppstart plan, og alle desse har vorte vurdert undervegs i prosessen. I første omgang vart innspela vurdert opp mot kommunen sine utvalde tema i kommuneplanen og kommunen sine vedtekne arealstrategiar. Dei innspela som ikkje var ein del av kommunen sine utvalde tema, eller som openbart var i strid med kommunen sine arealstrategiar vart forkasta.

Innspel som openbart var i samsvar med arealstrategiane vart vurdert i høve til arealstrategiane, konsekvensutgreiing (KU), og risiko og sårbarheit (ROS). Det same har vorte gjort med innspel som kunne vera i samsvar med arealstrategiane. Til slutt er alle innspel vurdert opp mot kommunen sin samla trong for utbygging. Einskilde innspel har såleis vorte tilrådd etter KU og ROS, men ut ifrå ei samla vurdering av behov har forslaget likevel ikkje vorte teke inn i plankartet. Det er i desse tilfella vurdert at andre område er betre eigna for utbygging. Tabellen under syner kva område dette gjeld:

Gnr	Bnr	Stad	Føremål	Vurdering	
10	1	Norheimsund	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod for tomter i Norheimsund vert ikkje delar av dette området teke inn i plankartet som bustadområde. Behovet for tomter i Norheimsund vert dekkja gjennom andre område som er betre eigna med tanke på areal- og transport, tryggare og billigare å byggja ut.	Kaldestad
10	44 m.fl	Norheimsund	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod for tomter i Norheimsund vert ikkje dette området teke inn i plankartet som bustadområde. Behovet for tomter i Norheimsund vert dekkja gjennom andre område som er betre eigna med tanke på areal- og transport, tryggare og billigare å byggja ut.	Kaldestad
44	14	Øystese	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Øystese vert ikkje dette området teke med i kartet som bustadområde. Planframlegget inneheld no rikeleg med areal til bustader for å ivareta behovet som er i Øystese. Eit argument for å tilrå vidare utfylling på Stronde er samfunnsnyttig bruk av massar frå vegprosjekt. Det er vurdert at det er andre stader som er betre eigne til å fylle ut i denne planperioden jf. mogleighetsstudie for Øystese og reguleringsplan for Stramubrua - Tolo småbåthamn i Norheimsund.	Stronde
44	5	Øystese	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Øystese vert ikkje dette området teke med i kartet som bustadområde. Behovet for bustader i Øystese vert dekkja gjennom andre område som er betre eigna med tanke på jordvern, ROS og konflikhtar med omkringliggjande arealbruk	Busdalen
51	5	Øystese	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Øystese vert ikkje dette området teke med i kartet som bustadområde. Behovet for bustader i Øystese vert dekkja gjennom andre område som er betre eigna med tanke på areal- og transport, tryggare og billigare å byggja ut.	Laupsa
84	1	Tørvikbygd	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er meir enn tilstrekkeleg areal tilgjengeleg i området rundt skulen og barnehagen. Dei områda bør byggjast ut før ein byrjar å sjå etter nytt areal for bustadbygging lenger vekke frå servicetilboda. Det er og svært ueheldig å legge opp til nye	Kvitastein

				bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	
85	3	Tørvikbygd	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er meir enn tilstrekkeleg areal tilgjengeleg i området rundt skulen og barnehagen. Dei områda bør byggjast ut før ein byrjar å sjå etter nytt areal for bustadbygging lenger vekk frå servicetilboda. Det er og svært uheldig å legge opp til nye bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	Åse
86	2	Tørvikbygd	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som bustadområde. Det er meir enn tilstrekkeleg areal tilgjengeleg i området rundt skulen og barnehagen. Dei områda bør byggjast ut før ein byrjar å sjå etter nytt areal for bustadbygging lenger vekk frå servicetilboda.	Augestad
86	7	Tørvikbygd	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er meir enn tilstrekkeleg areal tilgjengeleg i området rundt skulen og barnehagen. Dei områda bør byggjast ut før ein byrjar å sjå etter nytt areal for bustadbygging lenger vekk frå servicetilboda. Det er og svært uheldig å legge opp til nye bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	Augestad
87	5	Tørvikbygd	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som bustadområde. Vidare utbygging i Tørvikbygd bør skje på vestsida av Fv. 49 der det er barnehage og skule. Her er det og sett av store område til bustad som enno ikkje er regulert eller bygd ut.	Drage/Hovden
87	1	Tørvikbygd	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som bustadområde. Det er ikkje ynskjeleg med spreidd LNF-busetnad i sentrumsområde. I Tørvikbygd bør areala mellom skulen og barnehagen regulerast og byggjast ut, og framtidig utbygging bør skje der.	Drage
90	43	Tørvikbygd	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er meir enn tilstrekkeleg areal tilgjengeleg i området rundt skulen og barnehagen. Dei områda bør byggjast ut før ein byrjar å sjå etter nytt areal for bustadbygging lenger vekk frå servicetilboda. Det er og svært uheldig å legge opp til nye bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	Tørvik

90	1	Tørvikbygd	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er meir enn tilstrekkeleg areal tilgjengeleg i området rundt skulen og barnehagen. Dei områda bør byggjast ut før ein byrjar å sjå etter nytt areal for bustadbygging lenger vekk frå servicetilboda. Det er og svært ueheldig å legge opp til nye bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	Tørvik
92	2	Tørvikbygd	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Tørvikbygd vert ikkje dette området teke med i kartet som bustadområde. Vidare utbygging i Tørvikbygd bør skje på vestsida av Fv. 49 der det er barnehage og skule. Her er det og sett av store område til bustad som enno ikkje er regulert eller bygd ut.	Drage/Stekka
112	5	Strandebarm	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Strandebarm vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er ynskeleg å styrke sentrum på Tangerås ved at nybygging av bustader føregår der. Det er og svært ueheldig å legge opp til nye bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	Engjadalen
124	1	Strandebarm	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Strandebarm vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er ynskeleg å styrke sentrum på Tangerås ved at nybygging av bustader føregår der. Det er og svært ueheldig å legge opp til nye bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	Børsheim Indre
124	16	Strandebarm	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Strandebarm vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er ynskeleg å styrke sentrum på Tangerås ved at nybygging av bustader føregår der. Det er og svært ueheldig å legge opp til nye bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	Børsheim Indre
127	10	Strandebarm	Spreidd bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod i Strandebarm vert ikkje dette området teke med i kartet som spreidd bustadområde. Det er ynskeleg å styrke sentrum på Tangerås ved at nybygging av bustader føregår der. Det er og svært ueheldig å legge opp til nye bustadområde utanfor sentrum når det ikkje er gang- og sykkelveg.	Børsheim
134	1	Omastrand	Bustad	Etter samla vurdering av behov og tilbod for tomter på Omastrand vert ikkje dette området teke inn i plankartet som bustadområde. Behovet for tomter på Omastrand vert dekkja gjennom andre område som er mindre konfliktfylte å byggja ut.	Oma Gjerde Indre

Alle forslag som har vore igjennom KU og ROS er lagt med som vedlegg til planen.

Mange forslag handlar om ulike former for bustadbygging eller moglegheiter for å driva med næringsutvikling på sjøen og på land. På sjøen handlar det mykje om utviding av akvakulturområde, men og om småbåthamner, utfyllingar og fiske. Innspel om fritidsbustadar er nokre stader vurdert som tilleggsnæringar i landbruket (område for spreidd næring), men ikkje som vanlege område med fritidsbustadar. Dei forslaga vart avvist i første runde med utgangspunkt i planprogrammet.

3.11 Plankvalitet

Føresegner

Plan- og bygningslova § 11-9 lister opp kva det kan gjevast føresegner om i kommuneplanen sin arealdel. Føresegnene er samla i eit eige vedlegg til planen, og skal:

- vera konkrete
- ha tydeleg kopling til plankartet
- vera tilpassa detaljeringsnivået i planen
- ha klare målsetjingar

Utbyggingsavtalar

Utbyggingsavtalar regulerer høve som ikkje alltid vert fanga opp av reguleringsføresegner, men kan og utdjupa føresegnene. Utbyggingsavtalar vert inngått mellom kommunen og utbyggjar, og er eit verktøy for å gjennomføra kommunen sin utbyggingspolitikk. Avtalane skal sikra at prosjekta vert bygd ut og ferdigstilt etter intensjonane i kommuneplanen sin arealdel og framtidige reguleringsplanar. Det kan mellom anna gjelda bygging av vegar, vatn- og avlaupsanlegg som kommunen seinare skal overta for drift, men og parkområde, leikeplassar og friområde. Utbyggingsavtalar kan og seie noko om kor raskt eit område kan byggjast ut, kva rekkefølge det skal byggjast i og korleis kostnader skal fordelast.

3.12 Konsekvensutgreiing

Om konsekvensutgreiing og risiko-og sårbarheitsanalyse.

Plan- og bygningslova krev at det vert gjort ei særskilt vurdering av verknader for miljø- og samfunn, når det vert utarbeidd planar som set rammer for framtidig utbygging. Kommuneplanen sin arealdel er ein slik plan. Dette vert kalla ei konsekvensutgreiing (KU) av planen. Vidare krev plan- og bygningslova at det vert utarbeidd ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS). Målet med analysen er å etablere ei systematisk tilnærming til mogleg framtidig fare og uynskte hendingar, slik at nødvendig risikoreducerande tiltak kan identifiserast og takast omsyn til. Dersom ein gjennom arbeidet med KU og ROS oppdagar at det er risiko for skade på menneske eller miljø, eller at planen har negative konsekvensar, må kommunen synleggjera kva som skal til for at planen kan gjennomførast.

Nye område, definert som «framtidige», gjeld heilt ny arealbruk lagt inn i denne planen. Desse områda har stort sett gjennomgått eigen KU og ROS. Framtidige område i plankartet kan og gjelda område lagt inn i samsvar med reguleringsplanar vedtatt etter 2006, og for desse områda er det ikkje gjennomført eigen KU og ROS. «Framtidige område kan og gjelda oppdateringar av kartet for å oppnå samsvar med faktisk bruk av området». Desse områda kan ha eigen KU og ROS, avhengig av endringa som har vorte gjort.

Gjennomføring og metode

Alle framlegg til ny arealbruk er gjennomgått. Dette gjeld framlegg frå innbyggjarar, næringsliv, lag og organisasjonar, politiske arbeidsmøte, den administrative prosjektgruppa til rådmannen og etter politiske vedtak. Det er tatt tak i dei konkrete forslaga, men dei har også vorte utvida og innskrenka i høve til utgangspunktet. Framlegg til ny arealdel er basert på ei samla vurdering av KU og ROS, samt samla trong til nye areal.

KU og ROS i kommuneplanen sin arealdel vert utført på eit grovmaska og overordna nivå, og byggjer på kjent registrert kunnskap. Innhenting av ny kunnskap er avgrensa til det som trengst for å trekkja ein konklusjon. Ved vidare utbygging, område- og detaljregulering, vil det ved fleire høve vera nødvendig å henta inn meir og ny kunnskap for å vurdere verknad av meir konkrete tiltak. Det vert her vist til føresegnene og konklusjonane i KU og ROS som set krav om ytterlegare utgreingar.

Konsekvensutgreinga er utført på fylgjande vis:

- Framlegg til ny arealbruk er vurdert i høve til arealstrategiane
 - Senterstruktur
 - Utnytting av LNF-område
 - Industri- og næringsareal
 - Funksjonell strandsone
 - Område for akvakultur
 - Gjennomgang av gamle reguleringsplanar
 - Veg til Tolomarka
 - Hardangertunnel
 - Massedeponi
- Vurdering og verdsetjing av areal
 - Naturverdiar og biologisk mangfald
 - Jord- og skogressursar
 - Kulturminne/fornminne
 - Landskap/grøntstruktur/kulturlandskap
 - Friluftsliv
 - Funksjonell strandsone
- Konsekvensar av ny arealbruk
- Konklusjonar og føreslått arealbruk

I tillegg har fylgjande tema vorte trekt inn og vurdert for kvart einskild områdeder der det har vore relevant.

- Tettstadsutvikling
- Kollektivtransport/gang- og sykkelveg
- Transport
- Folkehelse
- Kommunale tenestetilbod og økonomi
- Born og unge
- Teknisk infrastruktur
- Næringsliv og sysselsetjing
- Universell utforming

4 SVAR PÅ PLANPROGRAMMET

4.1 Folketalsutvikling og trong til bustadareal

I kommuneplanen sin samfunnsdel, vedtatt den 06.10.2015, vert det lagt til grunn at: «Det er forventa ein vekst framover mot 2030 på om lag 1500 nye innbyggjarar.» I høve til desse prognosane er det forventa 9 752 innbyggjarar i 2030 og 10 335 innbyggjarar i 2040 i Kvam.

Det er også lagt til grunn ei framskriving på 800 nye bueiningar fram mot 2035 (Hordaland fylkeskommune, aud rapport nr 3.2-15 –bustadbehov).

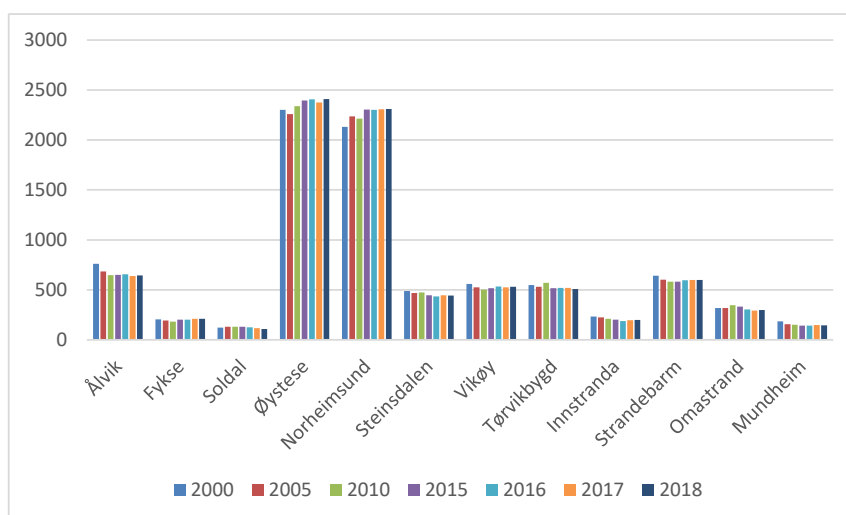
Overordna mål for bustad – samfunnsdelen:

Kvam herad skal ha eit variert bustadstilbod tilgjengeleg for alle grupper som ynskjer å busetja seg i kommunen og som ynskjer å verta buande, samt at folk vert buande lengst mogleg i sin eigen heim.

Kvam har gjennom fleire år hatt sentralisering inn mot tettstadene Norheimsund og Øystese. Tomtereserven bør difor vera større for desse områda. Norheimsund og Øystese har fleire reguleringsplanar som opnar opp for ein tett sentrumsnær bustadstruktur. Mange av byggeområda som vart lagt inn i kommuneplanen i 2006 er ført vidare, men fleire av dei som låg utanfor gang- og sykkelavstand til sentrum er teke ut. Trongen til fleire bustadar er basert på fleire ulike tilhøve. Mellom anna kommuneplanen sin samfunnsdel sine prognosar for framtida, ynskje om vekst og utvikling, endringar og trendar i bustadmarknaden, ynskje om å utvikla attraktive bustadområde for fleire befolkningsgrupper og forventa høgare snittalder på befolkninga i kommunen.

I perioden 2010 til 2016 har det i snitt vore sett i gang 32 bustadar pr år, snittet på fullførte bustadar har i same perioden vore 18 bustadar.

I arbeidet med kommuneplanen sin arealdel er det lagt opp til nye bustadar i alle dei tolv områda som er omfatta av eigne grendeutval. Tabellen viser folketalutviklinga i dei ulike buområda frå 2000 -2018.



Folketalutvikling i grendene i frå 2000 -2018.

4.2 Senterstruktur

I planen er det lagt opp til ei styrking av Ålvik, Øystese, Norheimsund, Tørvikbygd og Strandebarm i samsvar med vedtatt sentrumsstruktur. I Norheimsund og Øystese er det satsa på bustad, forretning og kontor i sentrum, noko som skal gjera sentrum både meir attraktivt og meir funksjonelt. Gang- og sykkelvegane skal vidare styra utviklinga av bustadområde, med tett utnytting innafør 10 minutt gangavstand. Einebustadane bør i hovudsak plasseast utanom denne sonen. Sentrumsføremåla som er vist, gjev rom for både næring og bustad midt i sentrum.

I Norheimsund er Straumhaugen tatt i bruk som framtidig sentrumsområde, med park, forretning og bustad. Parkområde ved Straumhaugen ivaretek ein gamal gravhaug (automatisk freda kulturminne). Sentrumsbustader er også tatt inn på Viklandet i Øystese. Moglegheitsstudien for Øystese har vore ein viktig premissleverandør for denne løysinga. Gjennomgåande gangløysingar er tatt inn i planen for å skapa betre samanhengar i heile tettstaden. Både privat og offentleg tenesteyting vil verta styrka i samband med gjennomføringa av arealstrategiane for dei to tettstadane. Grøntstrukturane har også komme styrka ut i planen.



I Ålvik er det lagt opp til nye leilegheiter i sentrum. Det er og lagt inn framtidig gang- og sykkelveg til Vikedal, for å knyta saman sentrum og Vikedal.

I Tørvikbygd vert arealet der det tidlegare har vore gartneri, gjort om til framtidig sentrumsområde, med moglegheiter for både bustad og forretning. Det vert også vist nye bustadområde i nærleiken av den nye barnehagen .

I Strandebarm vert det og satsa på utvikling av sentrumsområdet på Tangerås. Området ved skulen vert også vidareutvikla med nye bustadområde og framtidige areal for offentleg tenesteyting. Gang- og sykkelvegssystemet på staden er med på å styrka den utviklinga på Tangerås.

4.3 Utnytting av LNF-område

Jordvernet står sterkt i den nye planen. Landbruk-, natur- og friluftsområde, der landbruk var dominerande i arealdelen i frå 2006, vert ført vidare som omsynssonar. Nye næringar i landbruket, utover det som er mogleg innafør landbruk-, natur- og friluftsområde er styrka i planen. Det er opna opp for utleigehytter på fleire gardar, moglegheiter for forelding av lokalt kjøt, gardsutsal mm.

Det er opna opp for nye område for spreidd bustadbygging i dei bygdene som ikkje er omfatta av bustadfelt. Dette er færre enn i føregåande kommuneplan. Område med frådelt tomter etter vedtak frå kommuneplanen i 2006, er ført vidare. Område som tidlegare har vore vist som spreidd bustadbygging, er nokre stadar vist som bustadområde. Samstundes kan alle noverande bustadbygg i landbruk-, natur og friluftsområde som ikkje ligg i strandsona, utvidast med inntil 50 kvadratmeter i planperioden. Ei slik utviding kan forsvarast utan at det går utover andre kvalitetar på staden og bumiljøet.

Det er og tillate med utviding av utnyttingsgrad på fritidsbustader på inntil 120/150 kvadratmeter på eksisterande bygg. Fritidsbustader under 500 m.o.h og som ikkje ligg i strandsona i LNF har fått eigne reglar i føresegnene som seier noko om kva for utvikling dei kan ha.

4.4 Industri- og næringsareal

I kommunedelplan for næring og kompetanse for perioden 2015 -2023 er «Fleire lokale arbeidsplassar» eit viktig mål for planen. Kommuneplanen sine arealstrategiar og tilrettelegging for ulike typar areal, er ein viktig reiskap for denne målsetjinga. Tilrettelegging for nye næringar og næringsutvikling, strekkjer seg utover byggeareal for næringsbygg etter plan- og bygningslova.

Kommuneplanen sin arealdel med utvikling av nye sentrumsområde, med moglegheiter både for forretning og kontor, opnar opp for servicenæringer i sentrumsområda. Landbruk-, natur og friluftsområde, med spreidde næringsbygg, opnar opp for nye næringar i landbruket. Tradisjonelle næringar innafor industri- og næringsutvikling, har fått stadfesta sine areal eller dei har vorte utvida, med moglegheiter for vekst og utvikling. Nye tradisjonelle næringsareal har komme til på land og areal for akvakultur er utvida i takt med trongen til større anlegg på sjøen. Styrking av viktige naturområde og grøntstrukturar er med å leggja grunnlaget for nye næringar innafor reiselivet.

I planperioden er nytt næringsareal ved Skarpen (Oddesvik i Øystese) eit viktig grep. Dette vert mellom anna gjort for å avvikla næringsarealet på Evjo i Øystese, for å unngå konflikt i mellom bustad og næring. Utbetringa av fylkesvegen frå Laupsa til Øystese gjer dette området meir eigna no enn det har vore tidlegare. Området som er vist til næringsformål utgjer 30-35 daa.

Sentrumsområda i Øystese, Norheimsund, Tørvikbygd og Strandebarm, er styrka med nye sentrumsføremål. I Øystese er nye areal for kontor og forretning komme til. Nye næringsareal er mellom anna vist i Øystese (Skarpen) i Steinsdalen (ved Dalen), i Tørvikbygd, i Ljonesvågen, på Bakka, på Mundheim (Hansvågen) og i Gravdal. Nye næringar innafor reiselivet og gardturisme er lagt til på Mundheim, Oma, Strandebarm, Innstranda, Vikøy, Øystese og Steinstø.

4.5 Funksjonell strandsoner

Heile strandsonen er kartlagt frå Gravdal til Kjepso. Kartlegginga er gjennomført via kart, flyfoto og synfaring på heile strekkja. Kartlegginga er gjort for å få fram eit meir nyansert bilete av strandsonen enn det tradisjonelle 100-metersbeltet. Den nye grensa strekkjer seg frå fjøresteinane og inntil fleire hundre meter frå sjøen. Kartlegginga er med på å styrka den ubebygde strandsonen, samtidig som den gjev moglegheiter for bygging og fortetting i eksisterande bebygde område som er nærmare enn 100 meter i frå sjøen.



Kartlegginga av den funksjonelle strandsona gjev oss eit godt grunnlag for å ta stilling korleis areala langs sjø skal nyttast framover. Med bakgrunn i den funksjonelle strandsona er områda langs sjøen delt opp i tre hovudkategoriar.

- Område med lite bebyggelse. Desse er vist som LNF-område har byggegrensa teke omsyn til eksisterande bustader og fritidsbustader.
- Område som er dominert av bebyggelse. Desse områda er i stor grad privatisert og bruk av byggjegranser vil derfor i liten grad auka tilgangen til sjø for ålmenta. Kvam herad meiner difor at byggjegransa kan setjast nærmare sjølinja enn 100 meter. I bebygde område har byggegrensa ein avstand på ca. 10 meter. Dette grepet opnar opp for å utvikla vidare dei eigedomane som er vist som bustadføre mål.
- Område som i liten grad er privatisert. Det er ein klar forutsetnad for ei slik oppmjuking som nemnt over at dei areala langs sjøen som ligg i bebygde område og som ikkje er vesentleg privatisert, ikkje vert bygd meir ned. Desse areala vil verta svært viktige for å sikra attraktive bustadområde når områda rundt vert fortetta. Desse områda er derfor vist som grøntstruktur. Det er viktig å merka seg at fleire av desse områda er avgrensa til ei breidd på kring 25 meter. Dette tilsvarer den byggjegransa som ligg i gjeldande arealdel til kommuneplanen langs sjø for bustadområde. Grepet med å visa dette arealet som grøntstruktur reduserer dermed ikkje den reelle byggjemoglegheita samanlikna med det som noverande plan opnar opp for. Kvam herad meiner at det er eit tydelegare og meir forståeleg grep for desse områda å styra arealbruken gjennom fastsetjing av arealformål heller enn med byggjegranser. Framtidige reguleringsplanar må ta stilling til korleis grøne lunger langs sjøen skal gjerast tilgjengeleg for ålmenta.

Byggjegransa gjeld framfor eldre reguleringsplanar med godkjent byggeområde til sjø.

I gjeldande kommuneplan er byggjegransa langs sjø fastsett gjennom føresegnene for dei enkelte byggeområde. Byggjegransa er då sett til 25 m og 50 meter avhengig av område. For stadar som ikkje er omfatta av desse føresegene så gjeld anten byggjegranser i medhald av reguleringsplan eller 100 meters grensa i samsvar med Plan- og bygningslova.

I mange tilfelle har det fungert tilfredsstillande å styra arealbruken etter desse prinsippa, men det har òg vore tilfelle der føresegnene sine formuleringar har gjeve rom for tolking og ulike syn på kva gjeldande byggjegransa faktisk er.

Det har derfor vore eit ynskje å fastsetja byggjegransa tydelegare i ny arealdel av kommuneplanen. Vår erfaring er at ei byggjegransa markert med ei synleg linja i kart gjev den mest føreseielege arealbruken.

I Kvam har me ei lang kystlina med stor variasjon i måten areala langs fjorden vert nytta på. I sentrumsområda – særleg Øystese og Norheimsund er områda bygd ned også i strandsona. Aukande merksemd dei seinare åra knytt til ålmenta sin tilgang til strandsona har bidrege til at det er arbeidd mykje med å sikra god tilgang for alle til sjø både i tidlegare utbygde område og ved utvikling av nye prosjekt.

I andre deler av heradet er strandsona i liten eller ingen grad påverka av utbygging og områda framstår som rike i høve naturinteresser, landskap og friluftsliv.

I dokumentet Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019–2023 vert det frå statleg hald peika på at det er kommunane sitt ansvar å vurdere arealbruken i strandsona langs sjøen i eit heilskapleg og langsiktig perspektiv, og ta særlege omsyn til naturmangfald, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen har også vedteke ei målsetjing om dette i kommunen sin samfunnsdel

På denne bakgrunn har me kartlagd strandsona i heile kommune. I kartlegginga er tema landskap, topografi, naturmiljø, biologisk mangfald, friluftsliv og kulturminne vektlagd for å definera den funksjonelle strandsona. I mange tilfelle er desse tema overlappende og bidreg til å forsterka kvarandre. Til dømes Fykkesundet som med sine bratte lier ned mot sjøen skaper eit storslagent landskap som er rikt på naturkvalitetar og gjev ei god innramming for friluftslivsaktivitetar.

I nokre tilfelle kan utbygging eller svært konsentrert bruk av eit område til friluftsliv vera ein trussel mot naturmangfald og kulturminne. Det er eit viktig grep i planen med ei tydeleg avgrensing av sentrum og eit mål om å samla mest mogeleg av vidare utvikling i dei definerte sentrumsområda. Samstundes er det eit anna mål er å sikra gode og lett tilgjengeleg område langs sjø for ålmenta. Dette er særleg viktig for at folk enkelt og i større grad skal kunna koma seg til sjø. Det har derfor vore viktig å sikra eigna grønstrukturar ved sjøen i dei fem største bygdene i kommunen.

Kartlegginga munna ut i ei funksjonell strandsona. Med omgrepet funksjonell strandsona meiner me: den sona som står i innbyrdes samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller i høve bruk. Ut frå dette kan den funksjonelle strandsona vera både smalare og breiare enn 100-metersbeltet.

Metodikken for kartlegginga er basert på å fastsetja kva areal som er påverka av utbygging. Dei areala som i liten grad ber preg av bygging er òg dei områda som har størst verdi med omsyn på

landskap, naturmiljø, biologisk mangfald og friluftsliv. Framgangsmåten som er nytta her sikrar på denne måten at strandsoneverdiane vert tatt omsyn til.

Den funksjonelle strandsona vert særleg avgrensa av fysiske anlegg som bygningar og vegar. Der fylkesvegen går langs sjøen er t.d. denne lagt til grunn for avgrensing av den funksjonelle strandsona. Andre stader er det gjerne topografien som påverkar kor langt sjøen står i eit visst samspel med landarealet.

Med byggjegransa langs sjø er her meint ei juridisk bindande linja som fastset kor nær sjø det kan byggjast. Denne byggjegransa erstattar den generelle byggjegransa etter plan- og bygningslova § 1-8 andre ledd. Det vil seia at det gjeld eit byggjeforbod i sona mellom byggjegransa og sjø. Byggjeforbodet gjeld for alle planformål og alle typar tiltak nemnd i plan- og bygningslova § 1-6 fyrste ledd, med unntak av fasadeending.

Basert på den kartlagde funksjonelle strandsona har me trekt opp ei byggjegransa langs sjø. I det alt vesentlege er byggjegransa langs sjø sett lik den funksjonelle strandsona. For område byggjeområde som er bygd ut er byggjegransa i framlegget no lagt slik at byggjegransa som eit minimum går 10 meter frå sjø - berre unntaksvis er den sett mindre der området frå før er sterkt nedbygd. Unntaket frå byggjegransa som låg inne i tidlegare

framlegg til ny kommuneplan, som opna opp for å etablere bryggjer knytt til byggjetomter langs sjø er no tatt bort.

Om byggjegransa og LNF-formål

Kartlegginga av den funksjonelle strandsona er gjort langs sjøen i heile kommunen – uavhengig av arealformål. I prosessen fram til vedtak av kommuneplan er byggjegransa vist samanhengande langs heile strandsona - også gjennom områda som ikkje er definert som byggeområde, t.d. i områda sett av til LNF-formål. Det kan vera uheldig å visa ei byggjegransa i områda som ikkje er definert som byggeområde. På denne bakgrunn er no byggjegransa tatt ut av LNF-områda og gjeld berre i byggeområde.

Byggjegransa i LNF er teke ut for å sikre at strandsoneverdiane vert grundig vurdert før det vert gitt løyve til påbygg, bod og garasje. I nokre tilfelle vil kommunen kunne vurdere om ein skal gje løyve til tilbygg, bod og garasje i strandsona. I slike tilfeller må me vere sikre på at viktige strandsoneverdier ikkje går tapt. Dette vert lettare å vurdere frå sak til sak enn ei generell byggjegransa i LNF. Garsbruk har gjennom føresegnar i kommuneplanen unntak frå byggjegransa til sjø.

4.6 Område for akvakultur

Strukturen på lokalitetane er i stor grad endra i frå planen i frå 2006. Fleire små og ubrukte lokalitetar er tatt ut av planen. Nokre er tatt vare på til utprøving av lukka anlegg, nye metodar eller eventuelle andre artar. Primært har eksisterande sjølokalitetar vorte kraftig utvida der dei er lokalisert i dag. Det er lagt inn ein ny lokalitet, sør for Kvamsøy. Lokaliteten ved Kvamsøy kan vere ei erstatning til dagens visningsanlegg ved Steinstø. Lokaliteten ved Steinsø går ut i framlegg til ny kommuneplan. Lokaliteten ved Djupevik vert avgrensa til den storleiken som det er gjeve konsesjon til og vert ikkje utvida utover det. Lokaliteten ved Aplavika i Strandebarm, er flytta ut ifrå land, og lokalisert utanfor Lingaholmane.

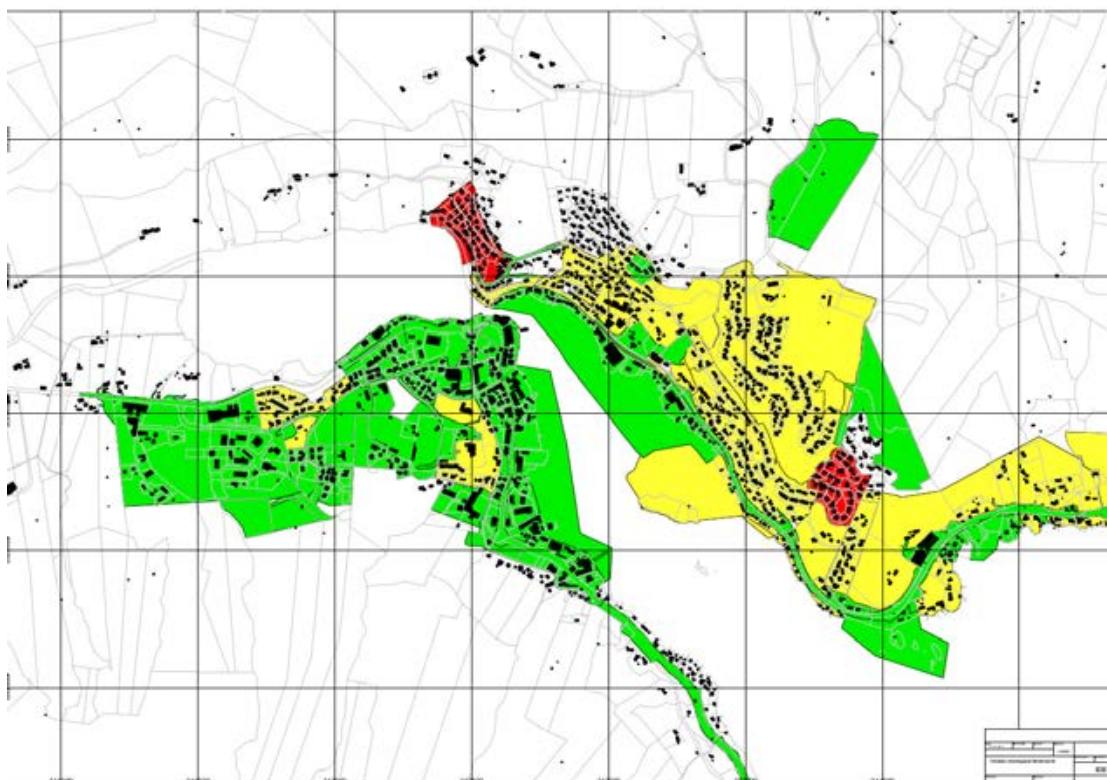
Eksisterande oppdrettslokalitetar er også styrka med næringsområde på land. Kvar einskild lokalitet har også ein buffersone på 20 m inn i mot land, det det ikkje skal vera tekniske installasjonar, som vanskeleggjer passering med små fritidsbåtar ol.

4.7 Gjennomgang av gamle reguleringsplanar

Tilhøvet mellom eldre reguleringsplanar og kommuneplanen sin arealdel er gjort etter fylgjande inndeling;

1. Reguleringsplanen skal gjelda.
2. Reguleringsplanen skal gjelda, men enkelte område i område i arealdelen overstyrer reguleringsplanen.
3. Reguleringsplanen skal gjelda, men enkelte føresegnar i arealdelen overstyrer reguleringsplanen.
4. Reguleringsplanen skal ikkje gjelda. Kommuneplanen overstyrer

Denne inndelinga er vist i tabellform i vedlegg til føresegnene til kommuneplanen.



1. Grøne område = planar der utnyttingsgraden er tilfredsstillande.
2. Gule område= planar der utnyttingsgraden kan endrast.
3. Raude område= planar der utnyttingsgrad manglar.

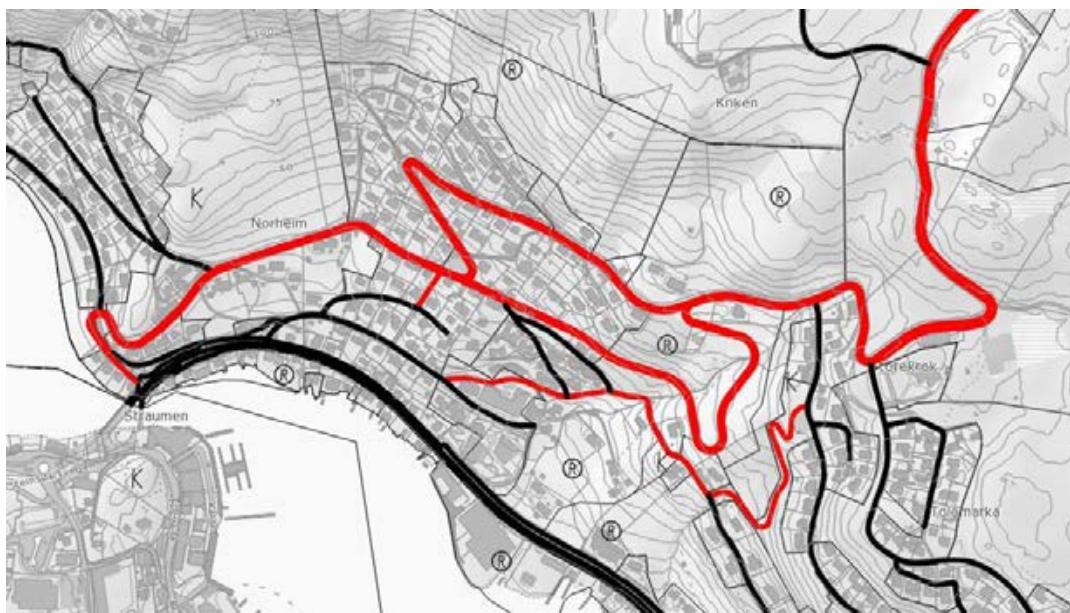
I Kvam er det mange etablerte bustadområde med eldre reguleringsplanar. Reguleringsplanar blir av og til omtala som «ferskvare» og ideelt sett skulle desse difor vere jamleg oppdaterte. Eit resultat av mange eldre reguleringsplanar er at det over tid ikkje er samsvar mellom det planen viser og det som faktisk er/eller ønskt bygd ut. Eit tema som går igjen er kor stor bustad som kan førast opp på dei ein skilde eigedomane. Avviket mellom det planen tillater og trongen/ynskje i dag kan skuldast fleire tilhøve:

- tidlegare var det meir vanleg å føra opp mindre bygg.
- fastlegging av utnyttingsgraden var tidlegare ikkje gjenstand for tunge faglege og konkrete vurderingar og at den då kanskje vart sett for låg i utgangspunktet.

Endringar i definisjon av grad av utnytting og seinare presiseringar av reknereglar gjer det nødvendig med ei oppdatering. I arbeidet med kommuneplanen er det ønskeleg å auka utnyttingsgraden i eldre planar til 40% BRA. Utvidingar utover dette må vurderast gjennom reguleringsplan eller endring av gjeldande plan for å avdekke konsekvensar for området. Auka utnyttingsgrad er tatt inn i føresegnene til kommuneplanen sin arealdel. Dette gjeld for dei reguleringsplanane som anten manglar grad av utnytting, eller der denne er vurdert som låg. Ny plan går framfor eldre plan, jf. plan- og bygningslova § 1-5, 2. ledd.

4.8 Ny veg til Tolomarka

Det har vore lansert fleire ulike alternativ til veg til Tolomarka. Kommuneplanen 2018 – 2030, legg til grunn å nytta eksisterande Fv- 130. Ulike alternativ har vorte vurdert og forkasta, mellom anna alle som er vist i kommuneplanen frå 2006. Det er og vurdert ny veg frå Skipdalen, men det er vurdert at den vil ha for låg kost- nytte effekt. Erfaringa tilseier og at folk tek den kortaste vegen, noko som vil bli ein belastning på Fv-130. I Øystese har det vore vurdert fleire løysingar. Opprusting av Fv-130 vert vurdert til å vera den beste løysinga.



Det synest vanskeleg å finna ny plass for kryss og vegtrasé frå Fv-7 som ikkje medfører omfattande endringar. Over Norheim har det i kommuneplanen i frå 2006 vore vist to aktuelle traséar. Eksisterande fylkesveg og ein nedre trasé i frå leikeplassen på Norheim og til Kjerrane. Sistnemnte trasé er mogleg, men vil krevja ein del areal og leggja beslag på areal som er aktuelt for bustad.

Det er forprosjektert ein veg med fortau i eksisterande trasé frå Norheimsund til Tolomarka.

I forprosjektet er samla tverrsnitt på ny veg sett til 7,5 m for vegkropp (5 m køyrebane, 2 m fortau og 0,5 m skulder). Noverande fylkesveg har i snitt eit tverrsnitt på 5 meter, men på det smalaste er tverrsnittet nede i 4,5 m. For sving med mindre vinkel enn 90 grader slår slyngparameter inn, dvs at køyrefelt må utvidast både i yttersving og i innersving. Dette er gjennomført i dei svingane som har ein vinkel som er mindre enn 90 grader, der det er mogleg er vegen lagt om litt for og i minst mogleg grad påverke eigedomane opp til Tolomarka. Vegen er dimensjonert for lastebil og køyremåte c (lastebil må nytte begge køyrebane i kryss).

Trafikkmengde

Kommunen gjennomførte trafikkteljing på Øvre Norheim i juni 2007, då var årsdøgnsstrafikk (ÅDT) for tysdag – torsdag på mellom 1200 og 1300. Ei trafikkteljing i 2013 for Norheimsvegen gjennomført av Statens vegvesen, så ligg denne med ein ÅDT på 1235 bilar, mykje dei same tala som i 2007.

Endringar som i planperioden påverkar trafikkmengda opp til Tolomarka:

- I 2017 vart barnehagen i Tolomarka lagt ned.
- BIR sin avfallstasjon kan vera på flyttefot frå Tolomarka.
- Skytebanen er no flytta til Vangdal, dette kan opna for noko bustadbygging Tolomarka.

Korleis trafikkmengda vert påverka av dette er enno ikkje kjend.

Konsekvensar for dei som bur langs Norheimsvegen

I Sundsvik vert vegen lagd litt meir ut i retning Movatnet enn dagens trasé. I dette området får vegen dei største skjeringane. Maksimal skjering vert omlag 10 m.

Vidare oppover på Norheim kjem vegen tett innpå fleire eigedommar.

For ein del eigedomar må det lagast mur både i nedkant og i overkant av vegkroppen for å få det til å passa i terrenget. Spesielt gjeld dette i området rundt eksisterande leikeplass.

For heile vegen vil det vera utfordringar knytt til avkøyrslar til eigedomane langs vegen. Enten fell dei bort eller blir brattare enn slik situasjonen er i dag. Dette vil i neste runde gje ei utfordring på kor bilane skal parkera. Ved ei detaljprosjektering av vegen opp til Tolomarka vert dette viktige tema. Det må og gjerast ei vurdering på kva side fortauet skal liggja på. Mogleg dette må variera frå høgre til venstre side på deler av strekninga. I forprosjekteringa er fortau lagd på høgre side når ein køyrer opp til Tolomarka.

4.9 Hardangertunnel

Etter at arbeidet med kommuneplanen sin arealdel har starta opp, er det sett i gang ein eigen kommunedelplan for tunnel i Tokagjelet. I mandatet for arbeidet vert det sett på løysingar frå Steinsdalen til Samnanger. Kommuneplanen overlèt arbeidet med løysing til det pågåande arbeidet med kommunedelplanen.

4.10 Massedeponi

I føregåande kommuneplan frå 2006 og påfølgjande reguleringsplanar vart det nytta mykje massar i frå store infrastrukturtiltak for å utvikla tettstadane i Øystese og Norheimsund. Utfyllingar på Stronde i Øystese og midt i sentrum i Norheimsund er begge gode og samfunnsnyttige tiltak.

Ny kommuneplan har lagt til grunn at det kan fyllast ut meir areal i Øystese til småbåthamn, gjestehamn, nye bustadområde og nytt næringsareal. I Norheimsund vil det framleis vera mogleg å fylla ut i samsvar med godkjent reguleringsplan frå Straumbrua til Tolo småbåthamn.

I kommuneplanen er det i samsvar med nye byggeområde sett krav om at matjorda skal takast vare på. Dette gjeld både for utvidinga av næringsområde i Steinsdalen, Skarpen og ved nytt areal for offentleg tenesteyting i Øystese og Strandebarm.

4.11 Samla konsekvensar av planframlegget

Dei samla verknadane av planforslaget er vurdert under. Vurderingane er gjort for planframlegget samla sett, for kvart utgreiingstema og opp imot Kvam herad sine eigne arealstrategiar. Som resultat av konsekvensutgreiinga er det fleire føreslåtte bustadområde som ikkje tatt med i planforslaget eller endra for å redusera dei negative verknadane. Dette er det tatt høgde for i vurderinga av samla konsekvensar.

Miljø og klima

Planforslaget har tatt utgangspunkt i at planen i størst mogleg grad skal unngå å bidra til negative verknader for miljø og klima. I Norheimsund og Øystese er det lagt opp til at ein bustadar stort sett berre kan byggjast utanfor sentrum og utanfor området definert som 10 minutt gåavstand. Dei områda som ligg innafør 20 minutt sykkelavstand frå sentrum vert rekna som særleg gode område for bustadbygging. Innafor området skal det byggjast vidare på eksisterande infrastruktur, på noverande gang- og sykkelvegssystem og etablerte bustadområde. Bustadområde som ikkje ligg innafør desse områda i sentrale strøk er ikkje tatt med i planen.

Det er lagt opp til utbygging også i grendene med både LNF-spreidd og meir konsentrerte utbyggingsområde. Konsentrert utbygging gjeld spesielt i Ålvik, Tørvikbygd og Strandebarm og delvis på Oma. I område med spreidd bustadbygging er ikkje kollektivtilbodet like godt, men kommunen ynskjer å oppretthalda busetnaden i alle delar av kommunen. Der er ikkje lagt opp til store byggeområde i arealkategorien LNF-spreidd. Spreidd bustadbygging er lagt i tilknytning til eksisterande infrastruktur og busetnad, og primært til tettstadane.

Offentlege institusjonar vert lokalisert i tettstadane, det gjeld helse- og omsorgsinstitusjonar i Øystese, Norheimsund og Strandebarm. Ny vidaregåande skule vert plassert i Norheimsund sentrum.

Klimaendringar

Klimaet er i endring og allereie no ser me at det er utfordringar. Klimaendringane medfører endring i nedbørsmønster, for Norge er det estimert meir ekstremnedbør og høgare temperatur.

Kvam herad har jobba med eit prosjekt med å kartlegge kritiske punkt med omsyn til overvatn. Det blir no laga ein plan for jamnleg vedlikehald av punkta for å vere rusta mot ekstremnedbør. Punkta vert også publisert til bruk for den kommunal sakshandsaminga. Kapittlet samfunnstryggeik tar for seg farar og beredskap og kva verktøy me brukar for å lage omsynssoner for å hindre utbygging i farlege område (klimatilpassing), byggegrenser mot vassdrag, kartlegging av kritiske punkt i bekker og bratte vassdrag, moglegheitsstudie for flaumsikring og tilrettelegging for ålmenta rundt Øystesevassdraget.

Kommunen har elles jobba med å systematisere skredhendingar i kommunen og skredrapportar som vert utarbeidd i samband med reguleringsplanar og byggesaker.

Kvam herad er i gong med ny Energi og klimaplan. Planen skal vise til konkrete tiltak og kjem truleg i 2019/2020.

Samla sett vert verknadane for miljø- og klima sett på som relativt låge, men me ser at det vert utfordringar med omsyn til meir ekstremver.

Landbruk (jord- og skogressursar)

Kvam herad er ein viktig landbrukskommune i Hordaland/Vestland. I samband med rulleringa av kommuneplanen sin arealdel i 2006 vart det gjort grundige vurderingar av dei beste og mest funksjonelle landbruksområda i kommunen. Områda vart vist som landbruk-, natur- og friluftsområde, der landbruk var dominerande. Områda vert i stor grad ført vidare med omsynssonar i denne planen.

Arealstrategiane for planen legg vekt på at jordvernet skal stå særskilt sterkt i Inf-I område, samstundes som ressursane på gardsbruka skal leggja grunnlaget for gardsturisme, opplevingar og utvikling av utmarksnæringar. I arbeidet med KU har kvart einskild forslag vorte vurdert i høve til AR5 (nasjonalt klassifikasjonssystem som skildrar arealressursane) for å identifisere tilstand og verdi på jord, beite og skog. I konsekvensutgreiinga for einskildområde er det sett krav om at matjorda skal takast vare på ved utbygging. For å ta i bruk dyrka mark til utbyggingsføremål må det føreliggja gode samfunnsstenlege føremål.

Der planen har føreslått omdisponering av fulldyrka jord, har andre store samfunnsinteresser talt for at dette er ei nødvendig løysing. Det er mellom anna føreslått utviding av næringsareal i Steinsdalen ved Lid jernindustri, nytt næringsareal ved Skarpen (Oddesvik) og utviding av Hardingsmolt sitt anlegg i Tørvikbygd. Ny areal til offentleg tenesteyting på Tangerås og i Øystese. Alle desse prosjekta vil føre til at fulldyrka jord går tapt, men samfunnsnytta av prosjekta er vurdert som så stor at ei nedbygging av dyrka mark er forsvarleg.

Det er og føreslått bustadområde både på Kaldestad i Norheimsund, i Steinsdalen, Tangerås og Oma, som går på bekostning av fulldyrka jord. Det gjeld også for mindre område for spreidd bustad og næring i Ytre Ålvik, Steinstø, Vikøy, Vangdal, Innstranda og i Strandebarm. Fleire område for spreidd bustadbygging er òg fjerna.

Utgangspunktet for planen er at den skal ha minst mogleg negative verknader for den fulldyrka jorda. For å hindra ytterlegare tap av gode landbruksareal, er det mellom anna satsa på fortetting rundt kommunen sine sentra. Eit viktig mål med planen er å leggja til rette for tette og aktive bygder som ikkje spreier seg utover for store areal. Det vil vere god utvikling både i høve areal/transport, folkehelse, attraktivitet og jordvern. Eit utslag dette plangrepet gjer er at fleire av byggeområda frå forrige kommuneplan vert sett på som lite framtidretta å byggja ut, og dei vert dermed omgjort til LNF. Den omdisponeringa som kommuneplanen frå 2006 la opp til vert dermed reversert av vår nye kommuneplan. Samla sett tilbakefører planen meir dyrka mark til LNF enn han omdisponerer til byggeområde.

Totalt føreslått omdisponert til nye byggeområde (daa)

Totalt føreslått omdisponert til nye byggeområde (daa)	
Fulldyrka	110
Overflatedyrka	68
Innmarksbeite	18
Sum	196

Tilbakeført fra andre føremål til LNF	
Fulldyrka	138
Overflatedyrka	86
Innmarksbeite	87
Sum	311

Samla negativ vurdering for landbruket er vurdert til å vera små.

Naturmangfald (naturverdiar/biologisk mangfald)

I arbeidet med kartlegging og konsekvensar for naturmangfaldet har Kvam herad nytta artsdatabanken.no, naturmiljø.no og miljøstatus.no, samt «Kartlegging og verdisetting av naturtyper i Kvam». Det er tatt omsyn til naturmangfaldet undervegs for å tilpassa planen til raudlisteartar, viktige naturområde og dei prioriterte naturtypepane i Kvam herad si eiga kartlegging. I Kvam herad si eige kartlegging er kommunen delt opp i «svært viktige», «viktige» og «lokalt viktige» område. I planen frå 2006 var viktige naturområde vist som verna naturområde, område som inneheld spesielle naturfaglege kvalitetar, inngrepsfri natur, viktige viltområde

eller kombinasjon av desse, vist som landbruk,- natur- og friluftsområde, der natur var dominerande. Desse områda vert ført vidare som eigne omsynssonar. Verna vassdrag er vist i planen med eigne omsynssonar, naturmangfaldet i og rundt desse vert tatt vare på i planen. Det same gjeld eigne byggegrenser på inntil 30 m langs med utvalde elvar og vatn. Langs med verna vassdrag er det byggjeforbod innafor 100 metersgrensa.

I Nisebergvågen på Neshalvøya er det tatt omsyn til det biologiske mangfaldet. Område for spreidd næringsutvikling har tatt omsyn til verdiane på staden. Movatnet og Øystesevassdraget var vist som natur- og friluftsområde i vassdrag og sjøområde, dette vert ført vidare i ny plan. Naturverdiar i Eidesvågen er og forsøkt sikra ved at strandsona er sett av til naturomåde.

Dei samla negative konsekvensane for naturverdiar/biologisk mangfald vert vurdert til å vera svært små.

Landskap (landskap/grøntstruktur og kulturlandskap)

Aurland naturverkstad har på vegne av Hordaland fylkeskommune delt fylket inn i 26 ulike landskapstypar. Femten av desse landskapstypane er å finna i Kvam. Berre eit lite antal av desse vert direkte påverka av arbeidet med kommuneplanen sin arealdel.

Storforma og alpine fjellmassiv –stor verdi og middels verdi, fjellpartiet i mot Tveitakvitingen og området rundt Fuglafjell

Storkupert hei –middels verdi, området ved Krokavatnet mot Vesoldo og vidare i mot Strandebarm.

Lågfjellet –middels verdi, området aust for Fykkesundet og vidare nordaustover i mot Vossafjella.

Store innsjøar i fjellet –fjellområda nordvest for Fykkesund, og i mot Hamlagrøvatnet.

Lågfjellsdalar over tregrensa –vanleg forekomst av landskap og middels stor verdi, området rundt Kvamskogen, på grensa i mot Samnanger.

Lågfjellsdalar under tregrensa - vanleg førekomst av landskap og middels stor verdi, området i frå Holsete i Strandebarm og i mot Fagrafjell og Kvamskogen.

Fjorddalar og storforma fjordvendte u-dalar –middels verdi, gjeld Steinsdalen.

Botndalar –middels verdi, gjeld i frå Dalsete i Strandebarm, mot Kvammgrø og Såta, og Fitjadalen inn i mot Botnane.

Elvegjel og elvejuv - middels verdi, gjeld i Tokagjelet og Botnadalen og Flatebødalen i Fykkesund.

Elvedal –stor verdi, gjeld Strandadalen.

Sprekkedalar –middels verdi, gjeld Mundheimsdalen.

Åslandskap og skogsåsar –vanleg førekommande landskap og middels verdi, gjeld mellom anna området aust og nordaust for Engjadalen, retning i mot Vesoldo og mot Lauvsete, området frå Innstranda i mot Heradstveit, og området i frå Tolomarka mot Rosseland og mot Øystese og vidare til Melstveit.

Tronge og djupskorne fjordarmar –stor verdi, gjeld Norheimsund og Fykkesundet.

Breie fjordløp, fjordmøter og opne fjordmunningar –stor verdi og middels verdi. Stor verdi i frå Neshalvøya til Ljones, og i frå Tørvikbygd mot Fykkesund. Middels verdi i frå Fykkesund til kommunegrensa i mot Granvin.

Middels breie fjordløp -middels verdi, gjeld i frå Ljones og i mot Vikøy.

I tillegg til den ovanfor nemnte inndelinga er det nytta lokalkunnskap når den samla vurderinga for kvart område er gjort. I vurderingane er viktige grønstrukturar tatt med som ein del av vurderingskriteria.

Alle nye byggeområde som er tatt med i planen er vurdert i høve til landskap. I utgangspunktet er mange av dei nye byggeområda vurdert til å ha ein svært liten påverknad av dei ovanfor nemnte

landskapsromma. Samstundes kan den lokale verknaden for landskapet vera større enn for dei nemnte landskapsinndelingane. Det har vore ynskjeleg å endra landskapet minst mogleg med heilt nye tiltak. I strandsonen er det primært bygd vidare på noverande bebygde område. Nye naust og hytteområde er ikkje tatt inn i planen. Det er heller ikkje gjort store endringar i høve til nye småbåthamner. Nye småbåthamner er vurdert, men det er stort sett tatt inn utvidingar av eksisterande hamner, både i Norheimsund, Øystese og i Strandebarm. Det er lagt inn eit trafikk-knutepunkt i sjø i Norheimsund, ligg som kombinert føremål farlei og hamn. Dei største verknadane for landskapet kjem i frå utvidinga av oppdrettslokalitetane ved Lingaholmen, Saltkjelen og Tveitnes.



Nye næringsområde er ikkje vurdert til å ha spesiell negativ påverknad av landskapet. Unnataket er nytt næringsområde i Hansvågen på Neshalvøya. I arbeidet med reguleringsplan og konsekvensutgreiing, kom dei største negative utslaga på kulturmiljø og landskap. Reguleringsplanen er ført vidare i kommuneplanen sin arealdel.

Dei samla vurderingane er vurdert til å vera relativt små når det gjeld negative konsekvensar for landskapet i Kvam.

Friluftsliv

I kommuneplanen frå 2006 var alle holmar og skjer, samt andre viktige område langs med fjorden tatt inn som landbruk-, natur- og friluftsområde med ekstra vekt på friluftsliv. Desse områda vert ført vidare med omsynssonar for friluftsliv. Dette er med på å sikra kvalitetar for friluftslivet i strandsonen, for bading og opphald i og ved sjøen.

I arbeidet med Kvam herad sin plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv, 2017 – 2027, er dei viktigaste friluftsområda kartlagt og verdivurdert. Arbeidet er godt i gang, og dei viktigaste friluftsområda vert tatt inn i planen med omsynssonar med vekt på friluftsliv. Dette gjeld både nærfriluftsområde og område høgare til fjells, og til sjøs. Ny plan har forsterka Tolomarka som nærrekreasjonsområde for folk i Norheimsund og i Øystese.

Det er ikkje lagt nye byggeområde i område som kjem direkte i konflikt med friluftslivet.

Dei samla verknadane for friluftslivet vert vurdert til å vera positive.

Kulturminne/fornminne

Kvam herad er rik på kultur- og fornminne. Å forvalta desse på ein god måte er eit felles ansvar. Heradet vedtok ny kulturminneplan for Kvam som gjeld frå 2017 - 2027.

Følgjande omsynssoner er lagt inn i kommuneplanen for kulturminne:

- Automatisk freda kulturminne, jf. nasjonal database for kulturminne.
- Bevaringsområde etter plan- og bygningslova. Dette gjeld mellom anna ei naustrekkje i Vikøy, ei gammal sjøbu i Mundheim sentrum og «Byen» i Ålvik sentrum.
- Gul liste i kulturminneplanen er lagt inn som omsynsone i kommuneplanen.
- I kommunedelplan for Norheimsund vest i frå 2003 er det vist retningslinjer med skravur for område med kulturhistorisk verdi som temakart, desse vert ført vidare som retningsgjevande for regulering og løyve til tiltak.

Alle nye område i planen er vurdert opp i mot SEFRAK, bygg frå før 1900 og Askeladden, Riksantikvaren sin offisielle database. Fleire SEFRAK-bygg ligg innafor nye byggeområde i planen. Dette vert ikkje vurdert til å ha nokon stor negativ konsekvens for kultur- og fornminne i Kvam.

Samla sett er dei negative verknadane for kulturminne/fornminne vurdert til å vera relativt små.

Folkehelse

Generelt har folk som veks opp i Kvam god helse og gode oppvekstvilkår. Planen skal byggja opp under moglegheitene for at det fortsatt skal vera slik. Bukvalitetane skal ikkje verta forringa med uheldige samlokaliseringar mellom bustad og næring, eller støy og støv i frå høgt trafikkerte område. Det skal vera god tilgang på ute- og opphaldsareal der folk bur, utan at det skal vera trafikkfarleg eller på anna vis vera vanskeleg å komma til friluft- og rekreasjonsområde. Bustadområda skal vera skjerna og opplevast som trygge og gode for innbyggjarane.

Det er sett av areal til å skapa møtestader i lokalsamfunna og lagt vekt på at alle innbyggjarane i Kvam skal ha tilgang til tur- og gangveggar og friluftsområde innanfor 500 m frå bustaden sin. Gode/trygge gang- og sykkelveggar frå bustadområda til skular, barnehagar og andre offentlege institusjonar har vore ein viktig faktor i arbeidet.

I Tolomarka er delar av byggeområda fjerna og erstatta med grøntstruktur for å gjera området endå meir attraktivt til nærrekreasjon.

Alle bustadområde i Kvam skal har god tilgang på uteområde, slik at det er mogleg å opphalda seg i frisk luft og driva med fysisk aktivitet. Dette vert innarbeidd i kvar einskild reguleringsplan.

I planen har det vore eit mål å unngå konflikter mellom bustad og næring. Dette gjeld tilhøvet til både transport og støy. I samband med nytt næringsareal ved Angershaug i Tørvikbygd, vert det lagt inn grøne buffersonar i mellom bustad og næring. Ved nytt næringsareal i Skarpen (Oddesvik), vert delar av planlagt bustadareal tatt ut av planen. I Øystese, på Evjo, er det lagt opp til arealkrevande forretningar og ikkje støyande næringer, mellom anna for å betra sentrumsmiljøet.

Alle nye tiltak er vurdert opp i mot kartlagd støy. I samband med ny skytebane i Vangdalsåsen vert skytebanane i Tolomarka, i Tørvikbygd, Strandadalen og Melstveit avvikla. Noko som betrar bumiljøa i desse områda.

Når det gjeld nye bustadområde som ligg nær fylkesvegane skal det gjennomførast grundigare støyvurderingar i samband med regulering. Næringsareal som ligg innafor 55 dB langs fylkesveg, her skal det ikkje leggjast til rette for bygg der folk skal opphalda seg over tid.

Samla konsekvensar for folkehelsa vert vurdert til å vera positiv.



Born og unge sine oppvekstvilkår

Trygge og gode oppvekstvilkår er viktig for å sikra trivnad og fysisk aktivitet for dei unge. Planen byggjer opp om moglegheitene både for organiserte og uorganiserte aktivitetar.

Dei sentrale idrettsanlegga i Ålvik, Øystese, Norheimsund, Tørvikbygd og Strandebarm, vert ført vidare. I Øystese vert anlegget styrka midt i sentrum, i tillegg til eit nytt område for idrett i Busdalen. I Norheimsund vert areal til ny aktivitetspark på Haugamyrsikra. Idrettsanlegga ligg i kort avstand til bustadområda, samt barnehage og skule på desse stadane.

Nye bustadområde er plassert relativt nær skule for å sikra trygge og gode gang- og sykkelvegsmoglegheiter. Uansett, med kommunen sin skulestruktur, så må nokon i buss for å komma seg trygt til skulen. I arbeidet med kommuneplanen er forslag om bustadområde utelate mellom anna fordi dei manglar trygg gang- og sykkelveg.



Viktige badeområde og andre nærrekreasjonsområde er ført vidare. Områda er svært viktige for uorganisert og spontan bruk for born og unge.

Med fortetting fylgjer også press på grøne areal for born og unge. Forslag til fortetting er avvist på grøne areal sentralt i Øystese og Norheimsund. I Tolomarka er til dømes delar av byggeområdet fjerna og erstatta med grøntstrukturar.

Det er teke inn i føresegnene at i nye bustadområde skal ha leikeareal og andre areal for uteopphald, ha høg kvalitet og god plassering for aktivitet og lek.

I høve til samla vurdering for barn og unge, så vert dei vurdert til å vera relativt uendra.

Akvakultur

Etter at kommuneplanen har vore ute til offentleg ettersyn har Kvam herad utarbeidd ein eigen rapport for akvakultur. Rapporten inneheld dei samla konsekvensene for akvakultur og konsekvenser på enkeltlokaliteter. Det er også utarbeidd ein eigen ROS-analyse for akvakultur. Bakgrunnen for behov for rapporten var motsegn frå fylkesmannen i Vestland på kunnskapsgrunnlaget for akvakultur i samband med offentleg ettersyn. ABO plan og arkitektur AS sin rapport for akvakultur ligg som vedlegg til planen.

Oppdrettsnæringa har trong til endring på struktur og arealstorleik. Næringa utviklar seg raskt og trongen til areal endrar seg også raskt. Fleire av dei noverande lokalitetane i fjorden har utvida seg via dispensasjonssøknader og ikkje via plan. I rullering av kommuneplanen sin arealdel har det kome fleire innspel frå næringa på aktuelle lokalitetar og utviding av eksisterande lokalitetar. Nokre lokalitetar er tatt ut av planen, andre lokalitetar ligg som eit potensiale for utprøving av ny teknologi og nye typar utnytting av ressursane i sjø. Den samla konsekvensutgreiinga tek for seg nye lokalitetar og utviding av dei eksisterande.

4.12 Risiko og sårbarheitsanalyse

Samfunnstryggleik

I den overordna ROS-analysen er dei viktigaste tema havnivåstigning, skred-og flaumutsette område, samt sikring av bustadar og eigedomar der nedbørsintensitet kan vera ein fare. Dette gjeld spesielt eldre byggefelt. Eit byggeområde i Sundsvik, ifrå 2006 planen, er fjerna pga stor rasfare.

Det mest sentrale tema i dette arbeidet er tilhøvet til potensiell rasfare og NVE sitt skredfaresonekart for deler av Kvam, samt tilhøvet til trafikkisikring og trygge gang- og sykkelveggar for dei mjuke trafikantane. I nokre område bør radon vera eit aktuelt tema før vidare planlegging og utbygging. Flaumsonekartet for Øysteseelva legg til grunn ei ekstra varsemnd i høve til flaum og springflo.

Føresegnene i planen sikrar at det vert tatt omsyn til samfunnstryggleiken i vidare arbeid og planlegging.

Planforslaget fører i liten grad til auka risiko.

Kvam herad vedtok i 2015: «*Heilskapleg risiko- og sårbarheitsanalyse for Kvam herad*». Analysen er eit overordna styringsdokument i høve til planlegging. ROS-analysen har som mål å avdekka og førebyggja uynskte hendingar i Kvam. Det er ikkje mogleg å fjerna all risiko, men det er viktig at kommunen og andre klarer å identifisera risiko og ha eit medvete forhold til korleis me best mogleg kan førebyggja.

Kommuneplanen sin arealdel skal ha ein risiko- og sårbarheitsanalyse i medhald av plan- og bygningslova § 4-3. Å gjennomføra ein ROS-analyse vil sei å kartleggja uynskte hendingar, dvs hendingar som inneber fare for menneske, miljø, materielle verdiar og samfunnsviktige funksjonar. Risiko vert definert som ein funksjon av sannsyn og konsekvens.

Heradsstyret har vedteke fylgjande kriteria og matrise for ROS-analyse i Kvam.

Liv og helse

		Ingen eller få små personskader, 0-2 personar med omsorgsbehov	Personskade kan forekomme, fråver avgrensa til bruk av eigenmelding, 2-3 personar med omsorgsbehov	Personskader som medfører sjukemelding og lengre fråver, 3-5 personar med omsorgsbehov	Alvorlege (varige) personskader og inntil 3 omkomne, 5-10 personar med omsorgsbehov	Inntil 10 døde, og/eller meir enn 20 alvorlege skadde, 10-20 personar med omsorgsbehov	Meir enn 10 døde og/eller meir enn 20 alvorleg skadde, >20 personar med omsorgsbehov	
SANNSYN	Særs sannsynleg S6							Meir enn ein hending kvart 20. år
	Mykje sannsynleg S5							Mindre enn ein hending kvart 20. år, men mindre enn ein hending kvart 100. år
	Sannsynleg S4							Mindre enn ein hending kvart 100. år, men mindre enn ein hending kvart 200. år
	Noko sannsynleg S3							Mindre enn ein hending kvart 200. år, men mindre enn ein hending kvart 1000. år
	Lite sannsynleg S2					3		Mindre enn ein hending kvart 1000. år, men mindre enn ein hending kvart 5000. år ¹
	Usannsynleg S1							Mindre enn ein hending kvart 5000. år ²
		K1 Ubetydeleg	K2 Liten	K3 Ein viss fare	K4 Alvorleg	K5 Kritisk	K6 Katastrofalt	
KONSEKVENS								

¹

Sårbar objekt: (hotell, institusjonar, blokker osv. med permanent tilhald for meir enn 10 personar) skal ikkje utsettast for større årleg nominell sannsyn for ras enn 1/5000. (I denne samanheng forventast det per definisjon at ras medfører tap av menneskeliv!)

²

Byggverk av nasjonal eller regional betydning for beredskap og krisehending (regionsykehus, andre beredskapsinstitusjonar etc.) skal ikkje plasserast i risikoutsette område. Det same gjeld verksemdar som er, eller kan blir omfatta av storulykkesforskriften (verksemdar kor det framstilles, nyttast, handterast eller lagring av farlege stoff)

³

Iht. TEK10 skal denne cella vere ful, men logikken tilseier at den må vere rød dersom ein ser på faktisk gjennomsnittleg årleg tap av liv

Miljø

		Ingen eller ubetydelige skade på ytre miljø	Mindre skader som naturen sjølv utbetrar på kort tid. Noko uønska utslapp	Miljøskade av stort omfang men middels alvorleg, eller skade av lite omfang, men med høg grad av alvor	Store miljøskader som det vil ta lang tid å utbetra (fleire tilr. artar og naturtyper kan forsvinne)	Langvarig, og i verste fall varig alvorleg skade på miljøet (rødlister artar og naturtyper forsvinn, bestand kraftig redusert)	Varige og alvorlege miljøskader av stort omfang (alvorleg skade, på td. Vatn/vassdrag, med konsekvensar for eit større utslagsområde)	
SANNSYN	Særs sannsynleg S6							Meir enn ein hending kvart 20. år
	Mykje sannsynleg S5							Mindre enn ein hending kvart 20. år, men mindre enn ein hending kvart 100. år
	Sannsynleg S4							Mindre enn ein hending kvart 100. år, men mindre enn ein hending kvart 200. år
	Noko sannsynleg S3							Mindre enn ein hending kvart 200. år, men mindre enn ein hending kvart 1000. år
	Lite sannsynleg S2							Mindre enn ein hending kvart 1000. år, men mindre enn ein hending kvart 5000. år ¹
	Usannsynleg S1							Mindre enn ein hending kvart 5000. år ²
		K1 Ubetydelig	K2 Liten	K3 Ein viss fare	K4 Alvorleg	K5 Kritisk	K6 Katastrofalt	
KONSEKVENS								

Økonomiske verdier/produksjonstap

		Små eller ingen skader på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skader begrensa oppad til kr. 100 000,-. Produksjonsstans < 1 uke	Mindre lokal skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skader avgrensa oppad til kr. 1 000 000,-. Produksjonsstans < 1 måned	Større skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar opp til 10 000 000,-. Produksjonsstans > 1 måned	Tap av, og/eller kritisk skade på materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar avgrensa opp til kr. 100 000 000,-. Produksjonsstans > 3 månader	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar opp til kr. 500 000 000,-. Produksjonsstans > 1 år	Fullstendig øydelegging av materiell, utstyr og andre økonomiske verdier. Skadar for meir enn kr. 500 000 000,-. Varig produksjonsstans	
SANNSYN	Særs sannsynleg S6							Meir enn ein hending kvart 20. år
	Mylke sannsynleg S5							Mindre enn ein hending kvart 20. år, men mindre enn ein hending kvart 100. år
	Sannsynleg S4							Mindre enn ein hending kvart 100. år, men mindre enn ein hending kvart 200. år
	Noko sannsynleg S3							Mindre enn ein hending kvart 200. år, men mindre enn ein hending kvart 1000. år
	Lite sannsynleg S2							Mindre enn ein hending kvart 1000. år, men mindre enn ein hending kvart 5000. år ¹
	Usannsynleg S1							Mindre enn ein hending kvart 5000. år ²
		K1 Ubetydelig	K2 Liten	K3 Ein viss fare	K4 Alvorleg	K5 Kritisk	K6 Katastrofalt	
KONSEKVENNS								

Naturhendingar

Naturhendingar som ekstremver, ras, skred og flaum er vurdert i arbeidet med kommuneplanen sin arealdel. I ein kommune med topografi som Kvam er ras av dei vanlegaste uynskte naturhendingane. Over mange generasjonar har byggeområde i Kvam teke høgde for farane med ras, og byggeområda har tilpassa seg desse farane. Likevel ligg delar av eksisterande busetnad innafar faresonegrensene for skred med årleg nominell sannsyn 1/1000. Dette kjem fram i Norges vassdrags- og energidirektorat si «Skredfarekartlegging i Kvam herad og Fusa kommune» i 2017. Det er enno ein del areal som ligg utanfor NVE sin faresonekartlegging, som må bruke aktsemdkarta som viser potensiell skredfare.

Kvikkleire er ein spesiell skredtype i marin leire. NGU har laga ein grov kartlegging over område kor det kan vere potensiale for kvikkleire ut frå lausmassekart og marin grense (mulighet for marin leire). Ut frå dette temakartet så er det fleire potensielle kvikkleireområder i strandsona og i andre områder under marin grense. Det er registrert marin leire og kvikkleire i kommunen, og det har vore eit skred i strandsona, der det var marin leire. Ein omsynssone for mogleg marin leire i kommuneplanen, kor det moglegvis kan vere marin leire, vil bandleggje mange område og føre til kostbare undersøkingar som moglegvis ikkje vil vere nødvendige. Det kan derfor vere godt nok at det vert vist til NGU sitt temalag i vurderinga av plan- og byggesakar, og at det generelt bør takast omsyn til fare for utgliding ved tiltak i eller nær strandsona og vassdrag.

Flaum har råka kommunen flerie gonger. Flaumen i Øystese i 1938 er eit godt døme på det. NVE sin flaumfaresonekartlegging av Øysteseelva viser kor det er flaum- og stormflodfare i Øystese, og kommunen ser no på moglegheitane for å skredsikre sentrum og opne opp elva for ålmenta. Viktige grep for å hindre flaum og flaumskade i kommunen er å lage buffersonar langs vatn- og vassdrag (byggegrense mot sjø og vassdrag). Kvam herad held og på med å kartlegge kritiske punkt i bekkar og bratte vassdrag, som er eit godt hjelpemiddel

for å få oversikt over kort det er problem med overvatn og kapasitet i bekkeløp, bekkeinntak, slukar med meir som kan føre til lokale overfløymingar. Det er òg viktig at utbygginga har ein plan for handtering av overvatn (tiltak som kompenserar for auka areal med tette flatar (tak, veg med meir) og hindre øydelegging av naturlege vassmagasin (t.d. myrar, vegetasjon med meir). Vegetasjon og skog er med på å fordrøye nedbøren og er med på å binde jorda og kan vere med på å avgrense utløpet til skredhendingar.

Ekstremver vil auka i takt med endringane i klima. Dette påverkar og kvar me skal bygge i framtida. Ekstreme vindar førekjem mellom fjord og fjell i kommunen. Erfaringa frå nyttårshelga i 1992 er at det kan vera vanskeleg å forutsjå kvar desse vindane vil ramma hardast.

I den overordna ROS-analysen for Kvam herad vert det vist til at dimensjonering og sanering av avlaupsdrenering i byggefelt kan førebyggja våte skred. God planlegging med omsyn på å unngå aktivitet i skredutsette område, og godt førebyggjande arbeid med skredsikring er og nødvendig for vitale samfunnsfunksjonar som kommunikasjon, energi og infrastruktur. Samstundes må me driva eit godt førebyggjande arbeid i høve til havnivåstigning og flaumutsette område.

Radon er også vurdert ut i frå målingar og registreringar i kommunen. I Kvam herad sitt faresonekart for radon er Øystese sentrum og Ålvik sentrum to område med noko høgare målingar. God planlegging og førebygging er vurdert som avbøtande tiltak. Som oftast skal det vere godt nok at krava i TEK17 vert fulgt, sjølv i områda i kommunen med høge verdjar.

Menneskeskapte hendingar

Av menneskeskapte hendingar er ureining og støy, brann, ulukker og uheldig samlokalisering vorte vurdert i kommuneplanen sin arealdel.

Dei viktigaste støykjeldene i dette planarbeidet er støy i frå fylkesvegane, frå næringsverksemdar og frå skytebanar. Fare for brann og avstand med tanke på utrykning er også vurdert. Ulukker handlar stort sett om fare for trafikkulukker. Uheldig samlokalisering ser mellom anna på tilhøvet i mellom bustad og næring, som td tilhøvet i mellom bustadbygging og aktivt jordbruk.

Risikovurdering av mogleg ny arealbruk

I arbeidet med ROS-analyse, har føreslåtte område for bustadbygging vorte tatt ut i pga av fare for ras. Dette gjeld mellom anna i Ålvik og i Norheimsund, øvst på Kaldestad. Det vert elles i føresegnene sett krav ytterlegare krav til kartlegging av ras i arbeidet med regulering og utbygging. Tilpassingar til fareområde for ras er gjort i område for spreidd bustadbygging, for å unngå problem med vidare utbygging. Det er også sett krav til ytterlegare kartlegging av ras i fleire næringsområde. I Øystese vert det tatt inn i føresegnene at det må gjerast ytterlegare kartlegging i høve til flaum, i fleire byggeområde på Evjo.

I fleire næringsområde langs fylkesvegane, vert det i føresegnene vist til at areal for opphald til folk må trekkjast bort i frå støyområde.

Mangel på gang- og sykkelveg på heile strekkja i frå Laupsa, til Øystese, er med i totalvurderinga på avslag til bustadfelt lengst inne på Laupsa.

Konsekvensutgreiing og ROS-analyse for dei einskilde utbyggingsområde ligg med som vedlegg.

Forklaring på analysen

Matrisa som er nytta i ROS-analysen, er inndelt i grønne, gule og raude felt. Felta kjem fram som ei vekting i mellom sannsyn og konsekvens. Desse er vurdert i høve til tre tema: «liv og helse», «miljø» og «økonomi»

Raude felt, er dei mest alvorlege. Dette er område der både sannsyn for at noko kan skje og konsekvensen av at det skjer, er så alvorlege at det gjev uakseptabel risiko. Tiltak må gjerast for å komma ned på gul eller grøn, før utbygging kan gjennomførast. Rekkjefylgjekrav til ytterlegare kartlegging av ras, eller rekkjefylgjekrav til gang- og sykkelveg til bustadfelt. Det kan og vera ein aktuell problemstilling med krav til installasjonar.

Gule felt, indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risiko. Krav om at tiltak må setjast i verk er ikkje automatisk påkrevd, men må vurderast. Avbøtande tiltak kan vera aktuelt.

Grøne felt, indikerer akseptabel risiko.

Nærmare om raude felt

Ekstremver: I ROS-analysen er det vist raude felt på ekstremver på lokalitetane for akvakultur. Dette krev grundige vurderingar på kvar einskildlokalitet i høve til kraftig vind og rømming av fisk.

Ras/skred/flaum: I ROS-analysen kjem dette fram fleire stadar. Dette er ein gjennomgåande problemstilling som vert grundigare kartlagt på nivå under kommuneplanen sin arealdel. Gjeld også for flaumsonekart på Evjo i Øystese. Ytterlegare vurderingar i høve til flaum må gjerast ved regulering på staden.

Ureining og støy: Raude felt er vist langs med Fv-7, der støynivået er høgare enn 65 dB. Støyreducerande tiltak eller arealbruksavgrensingar vert vurdert ved regulering og gjennomføring av tiltak.

Radon: Faresonekart for radon har nedslagsfelt i Øystese og Ålvik. ROS-analysen legg til grunn at dette er eit tema som må takast opp ved regulering og bygging.

Brann: Ingen raude felt.

Ulukker: Raude felt for spreidd bustadbygging ved fylkesvegen, td vert det vist raudt felt på Steinstø. Gjeld område endra i frå landbruk-, natur- og friluftsliv, til bustadområde. Gjeld kun for påbygg og ikkje nye bygg. Tiltak er difor ikkje vurdert. Gjeld også område for spreidd bustadbygging på Røyrvik, her er det to område for framtidig bustadbygging. I Ytre Ålvik er det fleire mindre område for spreidd bustadbygging. Ikkje sett krav om gang- og sykkelveg, til desse områda. Transport til servicetilbod, med bil eller buss. Det same gjeld for spreidd bustadbygging i Vangdal. Gang- og sykkelveg er vist i planen i Vangdal.

Uheldig samlokalisering: «Urørt natur» i høve til køyreveg i sårbart terreng i Ytre Ålvik. Lokalisering i høve til naturtypar i Nisebergvågen.

Nærmare om gule felt

Ekstremver: Store nedbørsmengder og problem med overvatn og flaum, er ei utfordring som går igjen i mange av utbyggingsområda. Utbygginga i seg sjølv kan og føre til raskare avrenning og fare for ras og flaum. Tilhøvet til nedbør og dimensjonering på stikkrenner, kummar, røyr og grøfter må vurderast i høve til nedbørsauke.

Ras/skred/flaum: Tilhøve som vert vurdert i alle nye utbyggingsområde, jf. også ekstremver.

Ureining og støy: Støy vert vurdert for alle område langs med fylkesvegane. Det same vil gjelda for bustadområde lokalisert i nærleiken av ulike typar næringsaktivitet.

Radon: Krav til byggverk er ein del av vurderinga.

Brann: Utrykkinga vil ta lengre tid nokre stadar enn andre. Bør vurderast om det må gjennomførast tiltak for å redusera skadane mest mogleg.

Ulukker: Tilhøvet i mellom mjuke trafikkantar og køyretøy vert vurdert. Tiltak vert vurdert.

Uheldig samlokalisering: Avstandar i mellom ulike tiltak vert vurdert, det same gjeld buffersonar som hindrar innsyn og eventuell støy.

5 PLANOMTALE

Dei viktigaste plangrepa er synleggjort igjennom kommunen sine vedtekne arealstrategiar. I strategiane er det lagt vekt på ein konsentrasjon i og rundt Norheimsund, Øystese, Strandebarm, Ålvik og Tørvikbygd. Mogleighetsanalysar har og vore viktige verktøy for dette arbeidet. Nærings- og bustadutvikling skal gå føre seg langs eksisterande infrastruktur. Gang- og sykkelveggar er ein svært viktig del av den utviklinga.

Tabellane under tema, viser nye areal som er tatt inn i planen. Det gjeld primært nye areal der det er gjennomført både KU og ROS. Gjeld også nokre område med godkjent reguleringsplan etter 2006 og område som er retta opp, for å vera i samsvar med faktisk bruk.

5.1 Bygg og anlegg, plan- og bygningslova § 11-7, pkt. 1

Bustadområde

Mange bustadområde er ført vidare, samstundes er det også tatt bort område og lagt til nye område som er meir i samsvar med Kvam herad sine arealstrategiar. Prinsippet er at det skal vera tilgjengelege bustadar i alle grendene i kommunen. I området rundt Øystese og Norheimsund, er det stort sett tett utnytting innfor 10 minutt gangavstand, og einebustadar utanfor desse områda. Spreidd bustadbygging er ikkje ein del av arealstrategiane for desse områda. I Ålvik, Strandebarm og Tørvikbygd, er det primært einebustadar i felt, med nokre område for spreidd bustadbygging. I Steinsdalen er også einebustadar samla i bustadfelt. På Oma er det både einebustadar i felt og noko spreidd bustadbygging. På Mundheim, på Fykse og i Vikøy er det ei blanding. På Soldal og Innstranda er det primært spreidd bustadbygging.

I arbeidet med kommuneplanen er det lagt til grunn ein vekst i folketalet fram i mot 2030 på om lag 1500 nye innbyggjarar.

Kommuneplanen sin samfunnsdel har estimert eit framtidig bustadbehov på 800 bueiningar.

I perioden 2010 til 2016 har det i snitt vore sett i gang 32 bustadar pr. år og snittet på fullførte bustadar har vore 18 bustadar.

Folketalsprognosane tilseier enn høgare snittalder og ein eldre befolkning i dei komande åra. Variasjon i bustadtilbodet er difor lagt til grunn i den komande planperioden. I høve til tidlegare planar er tomtearealet pr. eining lågare, noko som heng saman med ei tettare utnytting av areala i og rundt sentrumsområda.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Bustad	B5	Oma	26,6
Bustad	B12	Strandebarm	58,0
Bustad	B16	Strandebarm	3,7
Bustad	B19	Strandebarm	40,7
Bustad	B25	Strandebarm	1,1
Bustad	B38	Tørvikbygd	15,9
Bustad	B44	Vikøy	0,7
Bustad	B47	Vikøy	1,2
Bustad	B48	Vikøy	35,9

Bustad	B52	Norheimsund	2,5
Bustad	B57	Steinsdalen	5,6
Bustad	B80	Øystese	33,4
Bustad	B95	Øystese	0,8
Bustad	B103	Øystese	0,7
Bustad	B113	Fykse	0,4
Bustad	B114	Fykse	8,7
Bustad	B115	Fykse	1,4
Bustad	B121	Ålvik	5,5
Bustad	B130	Norheimsund	1,0
Bustad	B131	Norheimsund	0,5

Ålvik:

Tal på busette pr. 01.01.2018: 645

Utvikling sidan 2000: Ålvik har i snitt hatt ein nedgang i folketalet i perioden 2000 – 2018

Trong til nye bustader:

Lillevit og ny plan for Torget i Ålvik, utgjer ca. 70 regulerte bueiningar (44 bustadtomter og 26 leilegheiter). Tala viser at det er nok regulert bustadareal i Ålvik. Dei fleste einbustadane ligg på Lillevit. Dette er ikkje eit egna område for dei som treng ekstra tilrettelegging med noverande regulering. For å få til ein variasjon på bustadtilbodet i Ålvik, er leilegheitene på Torget (B121) viktige. I Ytre Ålvik er bustadområdet fjerna, og erstatta med spreidd bustadbygging på inntil 6 bustadar.

Fykse

Tal på busette pr. 01.01.2018: 211

Utvikling sidan 2000: Fykse har ei stabil folketalsutvikling i perioden 2000 - 2018

Trong til nye bustadar:

På Fykse er det 5 bueiningar i reguleringsplan. Tomteland ved Fykse er tatt bort. Fem tomter for spreidd bustadbygging er tatt bort, to er tatt vare og samstundes det lagt inn 5 nye tomter på Bjørke. Ut i frå folketalsstala er dette ein tilstrekkeleg kapasitet på Fykse. To område på Steinstø (B 114 og B115) er vist som bustadområde, desse var LNF-område i føregåande plan.

Soldal

Tal på busette pr. 01.01.2018: 109

Utvikling sidan 2000: Soldal har ein liten nedgang i folketalet i perioden 2000 - 2018

Trong til nye bustadar:

På Soldal er det 6 bueiningar ledig i område for spreidd bustadbygging i frå 2006. Ut i frå folketalsstala er dette ein tilstrekkeleg kapasitet på Soldal.

Øystese

Tal på busette pr. 01.01.2018: 2410

Utvikling sidan 2000: Øystese har hatt stigning i folketalsutvikling i frå år 2000 og fram til i dag.

Trong til nye bustader:

I Øystese er det regulert 156 bueiningar både som einebustad, konsentrert bustad og leilegheiter. I tillegg er det ca. 20 bueiningar under regulering på Laupsa. I Øystese er det 10 leilegheiter under utbygging. Det er også seld rundt 15 einebustadtomter der infrastruktur vert tilrettelagd. I tillegg er det 51 daa ledig bustadareal i frå 2006 planen i Rosshagen.

Det er fjerna 4 bueiningar for spreidd bustadbygging.

I ny plan er det vist nye bustadområde i Øystese: B 95 i sentrum (ei eksisterande tomt) og B80 på Børvenes.

Samla nytt bustadareal i plan er 34,9 daa. I tillegg kjem nytt sentrumsareal som opnar opp for nye bueiningar i sentrum.

Norheimsund

Tal på busette pr. 01.01.2018: 2310

Utvikling sidan 2000: Norheimsund har hatt stigning i folketalet i heile perioden i frå år 2000 og fram til i dag.

Trong til nye bustadar.

Mykje bustadareal vert ført vidare i frå kommuneplanen i frå 2006. Dette gjeld område i Tolomarka, og på Tolo, der tilkomstvegen, alternativ i 2006-planen, no er fjerna. Noko bustadareal er fjerna planen, t.d. dei øvste områda på Norheim og Tolo. I Norheimsund sentrum er det regulert 920 bueiningar både som einebustad, konsentrert bustad og leilegheiter. Både sentralt og litt i utkanten. Mange av tomtene kan byggjast ut om ulike rekkjefylgjekrav vert gjennomført. I dag er det eit leilegheitskompleks på 32 leilegheiter under oppføring sentralt i Norheimsund. I sentrale deler av Kvam vil det vere trong for eit variert bustadtilbod. Med befolkningsutviklinga fram mot 2040, så blir befolkinga eldre og det vert færre yngre. Dette skulle tilsei at det vert ein større trong for sentrumsnære for enkle bueiningar.

Fem tomter for spreidd bustadbygging er fjerna ved Tveitevegen, i samsvar med arealstrategiane for Norheimsund sentrum.

I ny plan er det vist eit nytt bustadområde B52 på Kaldestad i Norheimsund. Samla nytt bustadareal i plan er 2,5 daa.

I tillegg kjem nytt sentrumsareal som opnar opp for nye bueiningar.

Steinsdalen

Tal på busette pr. 01.01.2018: 444

Utvikling sidan 2000: Steinsdalen har hatt ei jamn nedgang sidan 2000-talet.

Trong til nye bustadar:

I Steinsdalen er det 12 ledige regulerte bueiningar. I ny plan vert det lagt inn 5,6 daa i tillegg. Ut i frå folketalsprognosane er dette ein tilstrekkeleg kapasitet i Steinsdalen.

Vikøy

Tal på busette pr. 01.01.2018: 531

Utvikling sidan 2000: Vikøy hadde ein nedgang fram til 2012 og ein liten oppgang fram i mot 2018.

Trong til nye bustader:

I Vikøy er det 32 ledige regulerte bueiningar og 33 daa framtidig bustadareal frå 2006, som ikkje er regulert. Bustadområde ved Lidarende er fjerna. Det vert lagt inn eit nytt område for spreidd bustadbygging, med inntil tre nye tomter i Vangdal.

I tillegg vert det vist tre nye areal for bustad. Området B 48 vert endra i frå spreidd bustadbygging til framtidig bustadområde. Område B 47, er ny reguleringsplan etter kommuneplanen sin arealdel ifrå 2006. Området B 44, er berre oppretting i kartet.

Samla nytt bustadareal i plan er 37,7 daa.

Ut i frå trongen er dette ein tilstrekkeleg kapasitet i Vikøy.

Tørvikbygd

Tal på busette pr. 01.01.2018: 507

Utvikling sidan 2000: Tørvikbygd har gått litt opp og ned i folketal fram til 2010, etter 2010 har folketallet gått ned.

Trong til nye bustadar:

I Tørvikbygd er det 29 ledige regulerte bueiningar. I tillegg er det 93 daa framtidig bustadareal i frå planen i 2006. Område for spreidd bustadbygging på inntil 6 bustadar ved Lysen er tatt bort. Ut i frå prognosane er dette ein tilstrekkeleg kapasitet i Tørvikbygd.

Samla nytt bustadareal 15,9 daa.

I tillegg kjem nytt sentrumsareal som opnar opp for nye bueiningar.

Innstranda

Tal på busette pr. 01.01.2018: 199

Utvikling sidan 2000: Innstranda har stort hatt ei jamn nedgang sidan 2000-talet. Litt oppgang dei siste åra.

Trong til nye bustadar:

På Innstranda er det 3 ledige regulerte bueiningar og to ledige tomter i eksisterande bustadområde. I ny plan er det vist til 7 tomter for spreidd bustadbygging (SBU6 teke ut).

Ut i frå forventa folketalsutvikling er det tilstrekkeleg med nye bustadtomter på Innstranda.

Strandebarm

Tal på busette pr. 01.01.2018: 599

Utvikling sidan 2000: Strandebarm har gått jamn ned fram til 2008, frå 2010 har Strandebarm hatt ei liten auke i folketal.

Trong til nye bustadar:

I planen vert det lagt inn seks nye bustadområde. Område B19, ved gamleskulen i Strandebarm er under regulering. Område B16 på Tangerås er vist som framtidige bustadområde. Område B 12 er også vist som framtidig bustadområde, tidlegare har området vore vist som område for spreidd bustad bygging. I tillegg er område B 25, på Fosse, vist som framtidig bustadområde, gjeld nyleg tilrettelagte leilegheiter.

Område for spreidd bustadbygging er fjerna fleire stadar i Strandebarm. Nokre område er vidareført frå førre kommuneplan.

Samla nytt bustadareal, 103,5 daa.

I tillegg kjem nytt sentrumsareal som opnar opp for nye bueiningar.

Oma

Tal på busette pr. 01.01.2018: 298

Utvikling sidan 2000: Oma har eit lågare folketal i dag, enn i år 2000.

Trong til nye bustadar:

På Oma er det 12 ledige regulerte bueiningar. Nytt bustadareal, B 5, er vist på Utgjerdsla, sentralt på Oma. Det er også to nye tomter med spreidd bustadbygging i sentrum.

Samla nytt bustadareal, 26,6 daa.

Mundheim

Tal på busette pr. 01.01.2018. 146

Utvikling sidan 2000: Mundheim hadde nedgang i folketalet rett etter tusenårskiftet, frå 2005 og fram til i dag, har folketalet vore relativt stabilt.

Trong til nye bustadar:

Fleire område for spreidd bustadbygging er vidareført frå førre plan. Mundheim har ingen nye bustadområde.

Område for fritidsbustad

I kommuneplanen frå 2006 var nye område for fritidsbustad eit stort tema, ved denne rulleringa har ikkje område for fritidsbustad vore eit eige tema. Område frå 2006 er ført vidare og nokre små justeringar er tatt inn i denne planen.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Fritidsbustad	F7	Strandebarm	1,1
Fritidsbustad	F17	Innstranda	1,5
Fritidsbustad	F27	Vikøy	1,4

Område F 27 gjeld godkjent reguleringsplan i frå 2009 på Aksnes. Område F 17 og F18 gjeld hytteeigedommar i eksisterande hytteområde i Ljonesvågen, utvida område i frå planen i 2006. Område F7 gjeld godkjent reguleringsplan i Bruosen i Strandebarm i frå 2017.

Samla nye areal for fritidsbustadar: **4,1 daa.**

Sentrumsføremål

I samsvar med kommuneplanen sin samfunnsdel, så vert det satsa på sentrumsområde i denne arealplanen. Sentrumsføremålet omfattar forretningar, tenesteyting og bustadar.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Sentrumsføremål	S1	Mundheim	2,8
Sentrumsføremål	S2	Strandebarm	28,4
Sentrumsføremål	S4	Strandebarm	2,5
Sentrumsføremål	S5	Tørvikbygd	15,8
Sentrumsføremål	S7	Norheimsund	8,7
Sentrumsføremål	S8	Norheimsund	27,8
Sentrumsføremål	S16	Norheimsund	1,7
Sentrumsføremål	S9	Øystese	19,7
Sentrumsføremål	S10	Øystese	17,7
Sentrumsføremål	S12	Øystese	4,5
Sentrumsføremål	S15	Øystese	2,9

Område S1 gjeld Mundheim sentrum. Område S2 og S4 gjeld Strandebarm sentrum. Område S5 gjeld Tørvikbygd sentrum. Område S8, S16 og S7 gjeld Norheimsund sentrum, mellom anna området rundt Straumhaugen. Område S9, S10, S12 og S15, gjeld Øystese sentrum, med moglegheiter for vidare sentrumsutvikling.

Samla framtidig areal for sentrumsføremål: **132,5 daa.**

Offentleg og privat tenesteyting

Arealføremålet tenesteyting omfattar offentlege og private areal til barnehagar, undervisning, institusjonar, kulturinstitusjonar, kyrkje, forsamlingshus og administrasjon.

I samband med at det vert fleire eldre i kommunen og at gjennomsnittsalderen veks, har Kvam herad sett i gang arbeidet med utbyggingstrategiar for helse og omsorgstenesta. Planen sikrar areal både i Øystese, Norheimsund og Strandebarm. I Strandebarm er det ein planprosess i gong for heildøgns omsorg på Tangerås. I Øystese er det lagt til grunn utviding ved Øysteseheimen og på Mikkjelsflaten. I Norheimsund, sikrar planen nok areal til ny vidaregåande skule.



Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT2	Oma	2,2
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT6	Strandebarm	0,8
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT13	Strandebarm	0,6
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT14	Strandebarm	1,0
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT21	Vikøy	0,8
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT31	Norheimsund	10,8
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT32	Norheimsund	2,9
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT35	Steinsdalen	18,8
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT38	Steinsdalen	2,6
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT42	Øystese	0,6
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT48	Øystese	3,3
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT50	Øystese	4,4
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT53	Soldal	0,8
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT58	Ålvik	5,9
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT60	Ålvik	6,9
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT64	Norheimsund	0,7
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT65	Ålvik	0,7
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT66	Øystese	1,2
Offentleg eller privat tenesteyting	OPT67	Norheimsund	6,4

Område OPT 58 og 60 i Ålvik, viser oppretting i kart i samsvar med faktisk bruk og eigedomsgrenser for kyrkja og barnehagen. Område OPT 53, gjeld oppdatering av kart i samsvar med grendehuset på Soldal. Område OPT 50 i Øystese gjeld utviding av Øysteseheimen, mellom anna for ei framtidig demenslandsby. Område OPT 48, gjeld kommunalt eigd område til Øystese barneskule. Oppretting i samsvar med faktisk bruk. Område OPT 42 ved Rosshagen, parkeringsareal mm, stort sett oppretting i samsvar med bruk. Område OPT66 er Milkjelsflaten som er tenkt til område for helse og omsorg. Område OPT 38 og OPT 35 i Steinsdalen gjeld grendehuset Dalatun og kommunalt VA-anlegg som ikkje har vore med i kartet tidlegare. OPT 31 og 32 i Norheimsund, er areal til ny vidaregåande skule i Kvam. Område OPT67 er eit område i Belsen (bak Mo auto i Steinsdalen) som er ønska til bueiningar for rusomsorg. Område OPT 21 er det gamle skulehuset på Aksnes, vist i samsvar med reguleringsplan. Område OPT 14, gjeld kraftverket i Skulafossen. Oppdatering av kart. Område OPT 6 gjeld nytt område for sjukeheim i Strandebarm. Område OPT 5, gjeld utviding av Strandebarmshemen på noverande lokalitet. Område OPT 2, viser eksisterande lokalisering av samfunnshuset på Oma. Område OPT 64 gjeld servicebygget på Sjusete. Område OPT 65 gjeld grendehus i Ytre Ålvik.



Samla framtidig areal for offentleg/privat tenesteyting: **80,7 daa**.

Fritids- og turistføremål

I samsvar med kommunedelplan for næring og kompetanse har planen lagt til grunn ulike typar overnattingsanlegg som skal drivast på kommersiell basis. Grunnlaget i planen er viktig for eit mangfaldig tilbod og næringsliv.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Fritids- og turistføremål	FT3	Strandebarm	7,3
Fritids- og turistføremål	FT4	Vikøy	6,5
Fritids- og turistføremål	FT6	Vikøy	4,6
Fritids- og turistføremål	FT10	Øystese	5,1
Fritids- og turistføremål	FT11	Fykse	5,8
Fritids- og turistføremål	FT13	Tørvikbygd	1,0

I Strandebarm, område FT 3, gjeld ei mindre utviding av campingplassen på Linga. Område FT 4, er oppdatering av kart, etablert plass på Fonnaland, som ikkje har vore vist i kartet tidlegare. Område FT 6, gjeld utviding av campingplass på Oddland (Vikøy). Område FT 12 på Laupsa, er endra i frå kombinert føremål fritidsbygg/bustadbygg til fritids- og turistføremål. Område FT 13, tidlegare næringsareal i Steinstø, er endra til fritids- og turistføremål.

Samla framtidig areal for fritids- og turistføremål: **30,4 daa**.

Råstoffutvinning

Ingen nye område er tatt inn i planen. Godkjent plan for Haukeli er ført vidare i planen.

Næringsverksemd

Nye næringsareal, gjeld utviding av eksisterande areal og nye areal, samt ein god del nye næringsareal på land i tilknytning til oppdrettsanlegg på sjøen. Reguleringsplan for Hansvågen vert ført vidare i kommuneplanen sin arealdel. Det er lagd inn eit nytt næringsområde i Skarpen i Øystese, det er tenkt at støyande næringsverksemd passar i dette området. Arealet er i dag nytta til jordbruk, i samband med Statens vegvesen sitt vegprosjekt mellom Øystese og Laupsa så er jord sett til side og det blir fylt opp med steinmassar. Dette gjer at området er godt egna som framtidig næringsareal. I Norheimsund vert næringsområdet i Sandvendalen utvida. Det same gjeld for næringsområdet på Bakka – Breievne. To mindre område i Steinsdalen, den gamle skulen i Steinsdalen og Norheimsund vidaregåande skule sitt areal til byggfag, er seld vidare til små bedrifter og skal nyttast som næringsareal. Det blir ikkje opna for forretning på desse areala.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Næring	N55	Fykse	6,2
Næring	N57	Fykse	5,0
Næring	N18	Innstranda	2,0
Næring	N21	Innstranda	2,1
Næring	N3	Mundheim	21,5
Næring	N5	Mundheim	2,7
Næring	N7	Mundheim	79,5
Næring	N8	Mundheim	3,1
Næring	N64	Mundheim	1,9
Næring	N10	Oma	29,9
Næring	N67	Oma	3,7
Næring	N66	Steinsdalen	3,4
Næring	N17	Strandebarm	0,9
Næring	N25	Tørvikbygd	29,5
Næring	N29	Tørvikbygd	32,6
Næring	N31	Tørvikbygd	6,6
Næring	N48	Øystese	2,6
Næring	N48a	Øystese	22,3
Næring	N65	Øystese	34,6
Næring	N58	Ålvik	5,9

Område, N 3, er utviding av kai- og næringsareal i Gravdal. Område N 5 gjeld oppdatering i samsvar med reguleringsplan for Mundheim sentrum. Område, N 7, er reguleringsplan for industriområde i Hansvågen, vedtatt i 2008. Område N8, gjeld oppdatering av kart i samsvar med vedtatt plan i frå 2010 på Oma. Område N 10, gjeld utviding av næringsområde på Bakka. Område N18, gjeld utviding av eksisterande næringsareal på Linga. Område N18 og N21 gjeld utviding av anlegg for setjefisk mm i Ljonesvågen. Område, N25, gjeld utviding i samsvar med godkjent reguleringsplan i frå 2017 i Tørvikbygd, med moglegheiter for noko meir utviding mot Fv-49. Område N29 er nytt næringsareal i Tørvikbygd. Område, N48, gjeld nytt næringsareal i Øystese. Område N55, N57 og N58, gjeld næringsareal på land for eksisterande akvakultur anlegg i sjø.



Samla framtidig næringsareal: **296,1 daa.**

Idrettsanlegg

I ny plan for idrett, fysisk, aktivitet og friluftsliv er det definert ulike framtidig idrettsanlegg. Arealplanen tek opp i seg desse framtidige anlegga.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Idrettsanelgg	IA4a	Norheimsund	6,8
Idrettsanlegg	IA5	Steinsdalen	4,5
Idrettsanlegg	IA6	Norheimsund	6,7
Idrettsanlegg	IA10	Øystese	13,1
Idrettsanlegg	IA11	Øystese	4,0

Område IA5 gjeld areal til ny hall i Steinsdalen, for hundeklubben i Kvam. Område IA6 gjeld stadfesting av skytebane for skiskyting på Sjusete. Reguleringsplan vedtatt i 2010. Område IA4a gjeld ei utviding av eksisterande idrettsanlegg IA4. Kommunen ønskjer å sikre dette arealet til akebakke for barn og unge. Område IA10 og IA11 ligg i Busdalen i Øystese. Det er eit ønskje om å legge til rette for eit område regulert til idrett med fokus på lågterskeltilbod for utendørs aktivitet. Busdalen er eit område som ligg nærme skule og barnehage. Øystese ønskjer å laga eit område for friidrettsaktivitet, ny fotballbane m.m.

Samla framtidig areal for framtidige idrettsanlegg: **35,1 daa.**

Naustområde

Naustområde frå føregåande plan er ført vidare. Nye naustområde er ikkje tema i denne planen. Det er nokre små endringar i planen.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Andre typar bebyggelse og anlegg	NA1	Strandebarm (Naust)	1,9
Andre typar bebyggelse og anlegg	NA7	Tørvikbygd (Naust)	0,4
Andre typar bebyggelse og anlegg	NA8	Vikøy (Naust)	0,2
Andre typar bebyggelse og anlegg	NA15	Fykse (Naust)	0,5
Andre typar bebyggelse og anlegg	NA16	Strandebarm (Naust)	3,4
Andre typar bebyggelse og anlegg	NA17	Øystese (Naust)	0,4

Område NA1 gjeld naustområde i godkjent reguleringsplan på Bakka ifrå 2016. Område NA5, gjeld naustområde i Tørvikbygd. Godkjent reguleringsplan i frå 2012. Område NA7 og NA8, gjeld naustområde i godkjent reguleringsplan for Aksnes, i frå 2009. Område NA15 gjeld eksisterande naustomt ved Fyksesundet, som no vert vist i plan. NA16 gjeld naustområde i godkjend reguleringsplan på Linga. N17 gjeld reglert naustområde på Stronda i Øystese.

Samla areal for framtidige naustføremål: **6,8 daa**.

VA-anlegg

Planen legg til rette for naudsynt utviding av vatn- og avlaupsanlegg i neste planperiode.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
VA-anlegg	VA2	Tangerås	3,6
VA-anlegg	VA3	Vikøy	1,5
VA-anlegg	VA5	Ålvik	0,6
VA-anlegg	VA6	Steinsdalen	0,05
VA-anlegg	VA7	Vikøy	1,0
VA-anlegg	VA8	Vikøy	1,5
VA-anlegg	VA9	Børvenes	0,1
VA-anlegg	VA10	Øystese	0,3
VA-anlegg	VA11	Ålvik	0,4
VA-anlegg	VA12	Norheimsund	0,4
VA-anlegg	VA13	Tørvikbygd	0,7
VA-anlegg	VA14	Oma	0,7
VA-anlegg	VA15	Mundheim	0,5
VA-anlegg	VA17	Norheimsund	2,4

Samla areal for framtidige VA-anlegg: **13,8 daa**

Grav- og urnelund

Planen er ført vidare med moglegheit for utviding i Strandebarm og Vikøy. Det blir lagt til rette for ei namna minnelund ved Norheimsund kyrkje. Det blir ikkje opna for enkelt graver, men eit minnesmerke med namn. Det skal leggas til rette for ei felles grav for urner.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Grav- og urnelund	GU7	Norheimsund	1,8

Samla areal for framtidig grav- og urnelund: **1,8 daa**.

Kombinererte byggeområde

I planen er det brukt få kombinerte område, dette for å tydeleggjera arealbruken. I nokre få høve er det lagt inn kombinerte byggeområde for å ha fleksibilitet i planen.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Kombinert byggeføremål	BT1	Norheimsund (Bustad, tenesteyting)	9,9

Kombinert byggeføremål	TN1	Strandebarm (Næring, tenesteyting)	23,0
Kombinert byggeføremål/samferdsle	SAMN1	Steinsdalen (samferdsleanlegg, næring)	10,5
Kombinert byggeføremål/samferdsle	SAMN2	Steinsdalen (samferdsleanlegg, næring)	1,3
Kombinert byggeføremål/samferdsle	SAMN3	Steinsdalen (samferdsleanlegg, næring)	2,2

Område TN 1 gjeld kombinert føremål på Eikeneset i Strandebarm. Endra føremål i kommuneplan i frå 2006. Område BT 1 gjeld vedtatt reguleringsplan i Norheimsund. Godkjent plan på Tolo i frå 2010. Område SAMN1 – 3 gjeld næringsareal i Steinsdalen i kombinasjon med samferdsleanlegg. Statens vegvesen er i gang med utarbeiding av ny kommunedelplan for ny tunnel opp på Kvamskogen. I samband med kommunedelplanen, så er det uavklart kva for areal dei har behov for. Desse tre areala blir sett av til samferdsleareal fram til trase er avklart, dersom området ikkje er nødvendig for vegprosjektet, så vert arealt næringsareal.

Samla areal for framtidige område med kombinerte føremål: **33,3 daa.**

5.2 Samferdsel og tekniske anlegg etter, plan og bygningslova § 11 -7 pkt. 2

Vegsamband

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur vert brukt for å fastlegga areal for eksisterande eller nye samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur. Tema gjeld alle former for transport, inkludert køyreveggar, gang- og sykkelveggar, bane og hamn.



Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Samferdsleføremål	SAMF1	Norheimsund	3,3
Samferdsleføremål	SAMF2	Norheimsund	4,2
Samferdsleføremål	SAMF3	Øystese	5,2

Område SAMF1 og SAMF 2 gjeld godkjent reguleringsplan for samferdsleanlegg i Norheimsund. Godkjente planar i 2006 og 2011 på Kaldestad, mellom anna med rundkøyring til omkøyringsveg for Norheimsund. Område SAMF 3 gjeld tunnelmunning mm, i godkjent plan i frå 2011, Børvenestunnelen.

Samla areal for framtidige samferdsle- og infrastrukturanlegg: **12,7 daa**

Hamn

Hamn er nytta om areal som vert brukt til skipshamner med kai.



Område H1, viser godkjent kai i reguleringsplan for Mundheim, ifrå 2003. Område H2 viser kaianlegg for Lingalaks i Strandebarm. Utviding av eksisterande område. Område H3, gjeld nytt kaianlegg i samsvar med godkjent reguleringsplan i frå 2017 i Tørvikbygd. Område H 5 er vidareført i frå kommuneplanen i frå 2006. Område H 6, er frå godkjent reguleringsplan i Norheimsund i frå 2006. Område H10, gjeld nytt kaianlegg i Øystese i samband med utvidinga småbåthamna. Område H 14, gjeld utviding av kaien i Steinstø.

Det er lagt inn større hamneområde i sjøarealet i Norheimsund.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Hamn	H1	Mundheim	1,0
Hamn	H2	Strandebarm	5,2
Hamn	H3	Tørvikbygd	2,2
Hamn	H5	Norheimsund	1,5
Hamn	H6	Norheimsund	0,5
Hamn	H10	Øystese	2,7
Hamn	H14	Fykse	1,1

Samla areal for framtidige hamneanlegg: **14,1 daa**

Parkering

Område P3, gjeld utviding av parkeringsplass i Strandebarm, ved Haugatun. Godkjent reguleringsplan i frå 2000, på delar av plassen. Område P4 gjeld nyleg godkjent reguleringsplan i frå 2017, ved Bruosen i Strandebarm. Område P5 gjeld parkeringsplass, ved friområde på Innstranda. Godkjent plan i frå 2008. Område P8 gjeld parkeringsplassen ved Sjusete skisenter, eksisterande plass, som ikkje vist i plan tidlegare. Område P 10 gjeld ny og utvida parkeringsplass i Øystese, ved idrettshallen. P12 og P13 gjeld utvida parkering i Ålvik.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Parkering	P3	Strandebarm	3,9
Parkering	P4	Strandebarm	1,5
Parkering	P5	Innstranda	0,5
Parkering	P8	Norheimsund	10,4
Parkering	P11	Øystese	6,9
Parkering	P12	Ålvik	0,9
Parkering	P13	Ålvik	2,2

Samla areal for framtidige parkeringsplassar: **26,3 daa**.

5.3 Grøntstruktur, etter plan og bygningslova § 11 -7 pkt. 3

Grønt struktur er eit nytt arealføremål, som først og fremst skal ta for seg samanhengande eller tilnærma samanhengande område, prega med vegetasjon. Føremålet er å sikra tilgjenge til grøntområde, sikra viktige landskapselement og godt lokalklima.

Små og store grøntstrukturar er lagt inn over heile kommunen. Grøntstrukturar er mellom nytta som buffersoner mellom næringsareal og bustadområde både i Tørvikbygd og Laupsa. Tolomarka er tydeleggjort med større grøntstrukturar enn i 2006-planen.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Grøntstruktur	GRS1	Mundheim	2,5
Grøntstruktur	GRS1a	Mundheim	0,4
Grøntstruktur	GRS9	Strandebarm	2,4
Grøntstruktur	GRS10	Strandebarm	1,2
Grøntstruktur	GRS11	Strandebarm	42,1
Grøntstruktur	GRS12	Tørvikbygd	3,0
Grøntstruktur	GRS13	Tørvikbygd	5,9
Grøntstruktur	GRS18	Tørvikbygd	9,2
Grøntstruktur	GRS19	Tørvikbygd	15,8
Grøntstruktur	GRS25	Norheimsund	16,2
Grøntstruktur	GRS45	Norheimsund	285,1
Grøntstruktur	GRS48	Øystese	2,6
Grøntstruktur	GRS48a	Øystese	0,2

Grøntstruktur	GRS62 +79	Soldal	50,1
Grøntstruktur	GRS73	Øystese	42,0
Grøntstruktur	GRS74	Innstranda	40,8
Grøntstruktur	GRS75	Øystese	3,0
Grøntstruktur	GRS76	Øystese	2,5
Grøntstruktur	GRS77	Øystese	0,7
Grøntstruktur	GRS78	Øystese	1,9

Område GRS1, gjeld grøntområde ved Grannehallen i Mundheim. Område GRS 9 og GRS 10, gjeld to område ved Ploganes i Strandebar, som tidlegare har vore byggeområde. Område GRS 11, gjeld grøntstrukturar rundt campingplassen på Linga i Strandebar. Område GRS 12 og 13 i Tørvikbygd, område som tidlegare har vore bustadområde. Område GRS 18, gjeld tidlegare område for fritidsbusetnad, som no er grøntstruktur. Område GRS 18, gjeld nytt område som er buffersone i mellom næringsområde og bustadområde i Tørvikbygd. Område GRS 23 og 24, er buffersoner rundt nytt næringsområde Sandvendalen. Område GRS 25, gjeld grøntstrukturar i reguleringsplan i frå 2007 ved næringsområde i Sandvenhagen. Område GRS 45, gjeld Tolomarka. GRS 48 i Øystese er ein mindre grøntstruktur som skal ta vare på grøntdrag i mot fjorden. På Soldal, gjeld GRS 62 og GRS 79, som er grøntstrukturen vist i samsvar med godkjent reguleringsplan i frå 2014, ved Haukeli. Område GRS 64, gjeld område i Steinstø. GRS 73 er ein buffersone mellom bustad og næringsverksemd på Laupsa. GRS74 er regulert areal i hytteområde på Straumastein. GRS75 – 78 gjeld grøntstrukturar i Øystese, mellom anna på Stronde og Gartveit.

Samla framtidig areal for grøntstrukturar: **511,8 daa.**

Friområde

Friområde, er område som normalt vil vera offentlege. Område som vert opparbeidde og tilrettelagde.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Friområde	FRI2	Oma	0,9
Friområde	FRI10	Vikøy	0,4
Friområde	FRI12	Vikøy	0,1
Friområde	FRI14	Vikøy	2,0
Friområde	FRI18	Øystese	0,4
Friområde	FRI19	Øystese	2,9

Område FRI 2, gjeld areal til parkering tilhøyrande badeplassen ved Småholmane på Oma. Område FRI 10, gjeld tilkomst til friområdet på Kyranes og Langanes i Vikøy. Område FRI 12, gjeld tilkomst til friområde i Holmen i Vikøy. Kommunal eigedom. Område FRI14, gjeld Blyberg i Vikøy. Godkjent reguleringsplan i frå 2010. Område FRI 18, gjeld område ved barnehagen i Øystese sentrum. Område FRI 19, gjeld Laupsa i Øystese. Reguleringsplan under arbeid.

Samla for framtidig friareal: **6,8 daa.**

Park

Park er same føremål som friområde, men endå meir opparbeidd. Område som er viktige fellesareal i tettstadane våre.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Park	PARK2	Norheimsund	4,5
Park	PARK5	Øystese	5,2

PARK2, gjeld Straumhaugen midt i Norheimsund sentrum og PARK5, gjeld arealet framfor Hardangerbadet i Øystese sentrum.

Samla framtidige parkområde: **9,7 daa.**



5.4 Landbruk-, natur- og friluftsområde etter, plan og bygningslova

§ 11 -7 pkt. 5

Store delar av kommunen er omfatta av landbruk-, natur- og friluftsområde. I desse områda er det mogleg å driva med stadbunden næring. Område der landbruket skal stå sterkast i denne planperioden, er vist med omsynssone for landbruk. Område med høge friluftskvalitetar er vist med omsynssone for friluftsliv. Område med høge natur og miljøkvalitetar er vist med omsynssone for natur.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF1+1a	Mundheim	38,5
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF2	Mundheim	10,1
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF4	Mundheim	238,9
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF6	Oma	10,4
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF7	Oma	3,3
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF8	Oma	3,4
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF9	Strandebarm	1,8
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF10	Strandebarm	14,4
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF11	Strandebarm	14,6
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF12	Strandebarm	6,5
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF14	Tørvikbygd	29,7
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF15	Tørvikbygd	118,4
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF16	Vikøy	36,4
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF17	Vikøy	2,8
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF19	Norheimsund	7,9
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF20	Norheimsund	144,9
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF21	Norheimsund	173,3
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF22	Ålvik	12,0
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF23	Ålvik	27,4
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF24	Ålvik	15,1
Landbruk-, natur og friluftsområde	LNF25	Øystese	12,3

Områda som er definert som framtidig landbruk-, natur og friluftsområde, er område som tidlegare har vore bustadområde og område for spreidd bustadbygging.

Samla negativ vurdering for landbruket er vurdert til å vera små.

Stølar

Historisk har stølar gjort det mogleg for gardsbruk å halda antalet på dyr oppe. I dag er det nokre stølsmiljø som tapar seg ved at bygg forfell eller at det blir gjort uheldige inngrep, men dei fleste stølane ligg som eit attraktivt stølsmiljø både for dei som eig stølshus og dei som går tur i områda. Stølane sin verdi ligg i eins arkitektur og som historieforellar. Stølsmiljø og stiar til/mellom stølar blir i dag nytta av ålmenta til rekreasjon i fjellet og er gode arenaer for aktivitet som igjen styrkar folkehelsa.

Kvam herad ønskjer at me framleis skal ha gode og attraktive stølsmiljø i fjella. Då er det naturleg at bygga kan vedlikehaldast og nyttast og ha ei naturleg utvikling. Fleire stølshus i fjella i kvam er delt på fleire gardar og det

er i nyare tid ønskje om å kunne bygge seg eit stølshus pr. gard på fellessameige. Dette opnar kommuneplanen opp for. Kommunen ønskjer at stølsmiljøa kan utviklast, men etter visse føringar som er gitt gjennom føresegnene. Eit nytt stølshus skal passa inn i det miljøet dei skal inn i. Det må ligge i nærleik til dei eksisterande stølshusa for å styrke det stølsmiljøet som er der i dag. Er det ytre faktorar som gjer at alternativ plassering må vurderast, så blir dette ei vurdering som blir gjort gjennom byggesak (t.d. i fareområde for skred).

LNF spreidd busetnad

I arealstrategiane for spreidd bustadbygging er det lagt til grunn at område som ikkje er omfatta av regulerte bustadfelt skal det leggjast til rette for spreidd bustadbygging langs med eksisterande infrastruktur og busetnad. Strategiane er fylgt opp i planen.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Spreidd bustadbygging	SBU1	Oma (inntil 2 bustader)	40,0
Spreidd bustadbygging	SBU2	Oma (inntil 2 bustader)	3,4
Spreidd bustadbygging	SBU5	Innstranda (inntil 2 bustader)	21,2
Spreidd bustadbygging	SBU8	Innstranda (inntil 2 bustader)	8,9
Spreidd bustadbygging	SBU9	Innstranda (inntil 2 bustader)	5,5
Spreidd bustadbygging	SBU11	Vikøy (inntil 2 bustader)	20,2
Spreidd bustadbygging	SBU15	Fykse (inntil 2 bustader)	5,5
Spreidd bustadbygging	SBU16	Ålvik (inntil 2 bustader)	12,2
Spreidd bustadbygging	SBU17	Ålvik (inntil 2 bustader)	14,2
Spreidd bustadbygging	SBU18	Ålvik (inntil 2 bustader)	23,5
Spreidd bustadbygging	SBU21	Fykse (inntil 1 bustad)	1,5
Spreidd bustadbygging	SBU22	Fykse (inntil 1 bustad)	0,8

Samla areal for framtidig spreidd bustadbygging: **156,8 daa.**

LNF spreidd fritidsbustad

Spreidd fritidsbustad gjeld område som ligg over 500 m.o.h. som skal kunne ha ei forsiktig utvikling. Dette gjeld eit område ved Bjølsegrødammen, eit område ved Hamlagrø og eit område ved Blåkoll.

Føremål	OMRNAVN	Areal
Spreidd fritidsbustad	SFB3	794,2
Spreidd fritidsbustad	SFB4	21,9
Spreidd fritidsbustad	SFB5	18,4

Sum spreidd fritidsbustad: **834,6 daa.**

Spreidd næring

Tradisjonelt landbruk vert stort sett løyst innanfor vanleg landbruk-, natur- og friluftsområde. Tilleggsnæringar utover dette vert vist som spreidd næring, innanfor landbruk-, natur- og friluftsområde. Forutsetningane for slike løysingar, er at dei ikkje skal skiljast ifrå hovudbruket. Kommunedelplan for næring og kompetanse, samt kommunen sine arealstrategiar byggjer opp om ei slik satsing. Fleire område er tatt inn i planen. Nokre område er heilt nye, medan andre byggjer opp under etablerte gardsbruk, som driv innan tilleggsnæringar, opplevingar og gardsturisme. Forslaga i planen byggjer i stor grad på innspel i frå grunneigarar. Kommunen har gode erfaringar med slike løysingar i frå 2006 planen.



Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Spreidd næring	SN2	Mundheim - samla 4 utleigeeiningar i SN2 og SN3	15,7
Spreidd næring	SN3	Mundheim - samla 4 utleigeeiningar i SN2 og SN3	0,2
Spreidd næring	SN4	Mundheim	4,3
Spreidd næring	SN6	Oma -inntil 3 utleigeeiningar	4,1
Spreidd næring	SN8	Innstranda -inntil 4 utleigeeiningar	29,1
Spreidd næring	SN10	Vikøy	1,6
Spreidd næring	SN11	Vikøy -inntil 2 utleigeeiningar	20,5
Spreidd næring	SN12	Vikøy	8,4
Spreidd næring	SN13	Øystese -samla inntil 4 utleigeeiningar i SN13 og SN14	25,2
Spreidd næring	SN14	Øystese -samla inntil 4 utleigeeiningar i SN13 og SN14	7,7
Spreidd næring	SN16	Fykse	0,6
Spreidd næring	SN17	Fykse	4,2

Område SN 2, gjeld utleigehytter på Neshalvøya på Mundheim. Område SN 3, gjeld servicebygg, naust og kai, på Neshalvøya på Mundheim. Område SN 4, gjeld sagbruk på Nærnes på Mundheim. Område N 6, gjeld næringsbygg og utsal evt. utleige i samband med produksjon på garden på Oma. Område SN 8, gjeld utleigehytter på Innstranda. Område SN 10 gjeld område for bubil i godkjent reguleringsplan frå 2001, på Aksnes. Område SN 11, gjeld område for slakteri, fryseri mm, på Homlagarden på Aksnes. Område SN 12, gjeld gartneri på Byrkjeland i Vikøy, med moglegheiter for utvida bruk. Område SN 13 og SN 14, gjeld moglegheiter for sal og utleige på Rykkje i Øystese. Område SN 16 gjeld hus som vert nytta til gardsturisme på Steinstø i dag. Område SN 17 gjeld også gardsturisme og sal på Steinstø.

Samla framtid areal for spreidd næringsutvikling: **121,7 daa**

Eksisterande bygde bustad- og fritidsbustad i LNF

Analyse av LNF-område og bustadhus/fritidsbustad viser at Kvam herad har mange eksisterande bygg som ligg utanfor eit byggeområde. Dei høyrer heller ikkje til eit gardsbruk og mange av våre dispensasjonar handlar om akkurat slike bygg. Dette er ressurskrevjande for kommunen og systemet rundt og Kvam herad ønskjer å løyse dette på ein meir dynamisk måte for våre innbyggjarar.

Eksisterande eigedommar i LNF som naturleg ikkje høyrer til eit gardsbruk får egne reglar i føresegna. Dei som ligg i strandsona og til fjells (høgare enn 500 m.o.h) må søke om tilbygg, bod og garasje gjennom ein dispensasjon. Dei andre kan det gjerast mindre tiltak på desse bustadene som vist i føresegnene. I desse områda skal det i hovudsak ikkje etablerast nye einingar.

Det kan gjerast mindre tiltak på fritidsbustad etter reglar i føresegnene. I desse områda skal det i hovudsak ikkje etablerast nye einingar.

5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsoner, etter plan- og bygningslova, pkt. 6

Ferdsl- og friluftsliv

Utdrag i frå planprogrammet: Arbeidet med kartlegging av funksjonell strandsoner skal sikra kommunen ei god og balansert forvaltning av strandsona, der både vern og utvikling skal vera grunnlag for dette arbeidet.

Viktige kriterium som skal leggjast til grunn:

Område vist i strandsona med moglegheiter for bygging kan nyttast til vidare utbygging med byggegrense som vist i plankartet. Område som ikkje er vist som byggeareal kan nyttast til rekreasjon, friluftsliv, med meir skal ikkje nyttast til byggeområde i kommuneplanen.

Den kartlagde funksjonelle strandsona og byggegrensa langs med sjøen er på mange område den same grensa. I eksisterande bebygde område utan plan og byggeområde med eldre reguleringsplanar, har planen definert nye byggegrenser mot sjøen. Det er høve til å leggja ut mindre felles flytebygger i tilknytning til byggeområde, det same gjeld for mindre kaianlegg.

FFNF4 er arealet som tidagare var akvakultur i Steinstø

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Ferdsl, fiske, natur og friluftsområde i sjø	FFNF4	Fykse	47,2

Samla areal for framtidig FFNF 47,2 daa.

Farlei

Farlei er trafikkområde for båtar. FA1 og FA2 er trafikkareal i samband med næringsområde til sjø på Bakke i Strandebarm. Hovudled og biled ligg inne som linesymbol i plankartet.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Farlei	FA1	Strandebarm (Bakka)	26,0
Farlei	FA2	Strandebarm (Bakka)	19,9

Samla areal for framtidig farlei, FA1 og FA2: 45,9 daa

Småbåthamner

Det er eit stort antal småbåthamner av ulik storleik i kommunen. Nokre nye hamner er tatt inn og nokre hamnar er utvida. Sjøen er eit viktig område for Kvam med lang kystline, me ønskjer å vere ein kommune som stimulerer til auka aktivitet på fjorden både i form av utøving av friluftsliv og moglegheiter for næringsverksemd. Dette betyr at det vil bli eit auka behov for småbåthamnar for å auke tilkomst til sjø.

Hardanger fartøyvernssenter er eit viktig museum for Kvam. Dei har hatt eit behov for utviding av sitt areal i sjø, mellom anna for å få på plass bølgedemparar for å sikre flytande museumsbåtar. Med utvida areal i sjø, kan dei no sikre dagens hamn.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Småbåthamn	SBH2	Strandebarm	1,6
Småbåthamn	SBH5	Strandebarm	2,1
Småbåthamn	SBH6	Strandebarm	4,3
Småbåthamn	SBH7	Innstranda	1,0
Småbåthamn	SBH9	Vikøy	4,6
Småbåthamn	SBH10	Vikøy	0,5
Småbåthamn	SBH12	Norheimsund	7,5
Småbåthamn	SBH13	Norheimsund	1,7
Småbåthamn	SBH14	Norheimsund	8,3
Småbåthamn	SBH15	Norheimsund	16,2
Småbåthamn	SBH17	Norheimsund	2,9
Småbåthamn	SBH19	Øystese	6,1
Småbåthamn	SBH20	Øystese	5,0
Småbåthamn	SBH24	Soldal	2,8
Småbåthamn	SBH28	Norheimsund	3,2
Småbåthamn	SBH29	Norheimsund	0,6
Småbåthamn	SBH30	Norheimsund	3,3
Småbåthamn	SBH31	Øystese (Stronda)	0,3
Småbåthamn	SBH32	Øystese (Stronda)	1,2

- Område SBH 2, gjeld godkjent reguleringsplan på Bakka i frå 2016.
- Område SBH 5, gjeld utviding av gjestehamna i Strandebarm, der arealet skal nyttast til bølgedemparar.
- Område SBH 6 gjeld småbåthamn ved campingplassen på Linga i Strandebarm.
- Område SBH 7, gjeld stadfesting av eksisterande småbåthamn i Ljonesvågen på Innstranda.
- Område SBH 9, gjeld småbåthamn på Aksnes i samband med godkjent reguleringsplan i frå 2009.
- Område SBH 10, gjeld eksisterande småbåthamn ved Framnes i Vikøy.
- Område SBH 12 og 13 gjeld småbåthamn i godkjent plan i Norheimsund (2006).
- Område SBH 14, gjeld gjestehamna i Norheimsund, i samsvar med kommunedelplan i frå 2003 og seinare vedtak.
- Område SBH 15, gjeld småbåthamn på Tolo i Norheimsund, i samsvar med godkjent reguleringsplan i frå 2014.
- Område SBH 19, gjeld utviding av småbåthamna i Øystese.
- Område SBH 20, gjeld ny småbåthamn i Øystese sentrum, ved Hardangerbadet.
- Område SBH 24, gjeld eksisterande småbåthamn i Porsmyr.
- Område SBH 28 og 30, gjeld ei utviding av regulert småbåthamn i Norheimsund (2006).
- Område SBH 31 og 32 gjeld regulert småbåthamn på Stronda.

Samla framtidig areal for småbåthamner: **73,2 daa.**

Fiske- og akvakultur

Planen fylgjer opp arealstrategiane for akvakultur, ved at lokalitetane har vorte større og færre. I prinsippet er det lokalitetane i frå 2006 som har vorte utvida, og omfanget av dei har vorte større.

Areal for fiske i eksisterande kommuneplan er ført vidare, gjeld primært låssetjingsplassar for brisling.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Akvakultur	AK2	Mundheim	30,1
Akvakultur	AK4	Mundheim	63,5
Akvakultur	AK7	Mundheim	271,7
Akvakultur	AK9	Oma	119,3
Akvakultur	AK11	Strandebarm	22,6
Akvakultur	AK12	Strandebarm	200,0
Akvakultur	AK14	Innstranda	50,3
Akvakultur	AK16	Tørvikbygd	314,8
Akvakultur	AK22	Ålvik	160,3
Akvakultur	AK24	Ålvik	160,7
Akvakultur	AK27	Kvamsøy	94,1
Akvakultur	AK28	Steinstø	193,3

Område AK 2, gjeld lokaliteten i Bergadalen på Mundheim. Gjeld utviding av eksisterande lokalitet. Område AK 4, gjeld lokaliteten på Furhovde på Mundheim. Gjeld utviding av lokaliteten. Område AK 7, gjeld utviding av eksisterande lokalitet ved Teigland, på Mundheim. Område AK 9, gjeld utviding av eksisterande lokalitet på Dysvik (Oma). Område AK 11, gjeld eksisterande lokalitet (ventemerdar) ved Hardanger fiskeforedling i Strandebarm. Godkjent reguleringsplan frå 2016. Område AK 12, gjeld utviding og flytting av lokaliteten Aplavika, i Strandebarm. Område AK 14, gjeld utviding av lokaliteten, Ljonesbjørgene på Innstranda. Område AK 16 gjeld utviding av eksisterande lokalitet ved Saltkjelen i Tørvikbygd. Gjeld utviding av eksisterande lokalitet, som no vert nytta til tang og tareproduksjon. Område AK 22, gjeld utviding av eksisterande lokalitet ved Djupesvik i Ytre Ålvik. Område AK 24, gjeld utviding av eksisterande lokalitet på Tveitnes i Ytre Ålvik. AK 27 gjeld lokalitet sør-aust for Kvamsøy. AK28 gjeld produksjonsområde for tang ved Steinstø.



Det er lagt inn ein buffersone mellom akvakulturanlegget og land på ca. 20 meter. Gjennom ny konsesjonshandsaming eller regulering av utvida akvakulturanlegg, må det vurderast korleis ikkje motorisert

ferdsel mellom sjølina og akvakulturanlegg skal løysast. Det er tillate med naudsynt forøying av anlegg for akvakultur og utlegging av ulike sjøleidningar i føremål for bruk og vern av sjø og vassdrag. Dette gjeld også i sona på 20 meter mellom sjølina og akvakulturanlegget. Ny teknologi skapar nye behov og kommuneplanen ønskjer å legge til rette for at akvakulturanlegg skal kunne utvikla seg.

Framtidig utviding av akvakulturreal: **1680,4 daa.**

Friluftsområde i sjø

Område FOV 7, gjeld eksisterande badeområde midt Norheimsund sentrum. Godkjent reguleringsplan i frå 2006. Område FOV 10, gjeld eksisterande badeområde midt i Øystese sentrum, ligg i godkjent reguleringsplan i frå 2010.



Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Friluftsområde i sjø	FOV7	Norheimsund	7,7
Friluftsområde i sjø	FOV10	Øystese	8,0
Friluftsområde i sjø	VFR309	Øystese	1,3

Samla framtidig areal for friluftsområde i vatn: **16,9 daa.**

Kombinert formål i sjø

Norheimsund er eit regionsenter og eit viktig trafikk knutepunkt, både på land og i sjø. Det er viktig å legge til rette for båttrafikk i sentrum. Det er lagt inn eit kombinert formål for hamn og farlei for å sikre ein framtidig utvikling av båttrafikk, både til persontransport og turisme. Det er og lagt inn eit kombinert føremål mellom båthamn og bustad i samsvar med reguleringsplanen for Straumbua – Tolo småbåthamn.

Føremål	Feltnamn	Område	Areal
Kombinert byggeføremål (land og sjø)	BHBU1	Norheimsund (Båthamn, bustad)	20,0
Kombinert føremål i sjø	FH1	Norheimsund (Farlei, hamn)	7,4

Samla framtidig areal for kombinerte byggeområde i sjø: **27,4 daa.**

Ankringsområde

Vallandsflaket og Ålvik hamn er lagt inn som ankringsområde i planen.

Føremål	OMRNAVN	Areal
Ankringsområde	VAO2	118,1

Ankringsområde	VAO1	389,7
----------------	------	-------

Sum ankringsområde i sjø: **507,8 daa**.

Flytebrygger og fellesanlegg

Føresegnene i byggeområde opnar opp flytebrygger og brygger gjennom reguleringsplan.

Bestemmeselsområde

Gjeld akvakulturområde med definisjonar på kva artar som kan dyrkast fram på lokalitetane.

Område med bestemmeselsområde er vist som H27_1 – H27_4.

Det er lagt inn bestemmeselsgrense for Norheimsund sentrum og Øystese sentrum. Som ein indikasjon på kor sentrumsgrensa bør gå, har me gjennomført ei analyse på kor langt ein gjennomsnittsperson går på 10 minutt frå eit senterpunkt i Norheimsund og Øystese.

Byggegrense til vassdrag

Kvam herad er ein kommune med mange vassdrag både frå mindre bekkar til store elvar. Klimaendringar gjer at me ser at det er ein auka grad av ekstremversitasjonar. Me har gjennom føresegnar forsøkt å sikre kantvegetasjon for vassdrag og hindre nedbygging tett innpå vassdrag.

Generelle omsyn og tilpassing til klimaendringar

Kvam herad har ei føresegn som tek for seg generelle omsyn og tilpassing til klimaendringar:

Ved planlegging og prosjektering av alle tiltak må det takast omsyn til endringar i klimaet med tanke på meir intensiv nedbør og vind.

Tiltak må ta omsyn til grunntilhøve spesielt med omsyn til kvikkleire og skred. Langs vassdrag skal erosjonssikrande kantvegetasjon sikrast.

Tiltak nær sjø og vassdrag må ta omsyn til høgdekrav sett i samband med havnivåstigning, jf. dsb sin rettleiar for havnivåstigning og stormflo.

Tiltak nær vassdrag skal vurdere flaumfare jf. 1.6.2

VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplanar. Rammeplanen skal angi prinsipppløysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem og dimensjonere og vise handtering av overvatn og flaumvegar. Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i opne vassvegar. VA-rammeplanen skal identifisere kritiske punkt, og sikre areal for handtering av overvatn. Infiltrasjon og fordrøying av nedbør og overvatn gjennom «mjuke» flater skal vurderast for tak og terreng. Vassvegar skal haldast opne eller vurderast gjenopna. Skog og vegetasjon skal vurderast som naturleg fordrøying og flaumvern.

5.6 Omsynssoner, jf. plan- og bygningslova § 11-8, pkt. a-f

Føremålet med omsynssynsoner er å visa viktige omsyn og interesser i tillegg til og uavhengig av kva føremål som gjeld i eit område. Omsynssoner i kommuneplanen sin arealdel skal leggjast til grunn for vidare planlegging.

Sikringssone pkt. a – drikkevatn og verna vassdrag

Sikringssoner er nytta i dei klausulerte nedslagsfelt til drikkevatnet i kommunen. Det same er gjort for varig verna vassdrag i kommunen.

Drikkevatn er vist som omsynssone H110

Sikringssone pkt. a – ankringsområde for akvakultur

Sikringssone for ankringsområde for akvakulturanlegg. Sikringssone er vist som omsynssone H190.

Sikringssone pkt. a – VA anlegg

Sikringssona gjeld trase for VA-leidningar i sjø sentralt i Øystese. Sikringssone er vist som omsynssone H190.

Støysone pkt. a - støy

Støysoner er som er lagt inn i kartet gjeld støy langs med fylkesvegane i kommunen og frå skytebanen i Vangdalsåsen.

Omsynssonar for støy er vist som H210 og H220.

Faresone pkt. a - ras

Omsynssonene for ras er basert på faresonekartlegginga gjennomført av Multiconsult i 2017. Karta er utarbeidd i medhald av gjeldande byggteknisk forskrift, dvs. at dei viser område der det nominelle årlege sannsynet for skadar eller vesentlege ulemper er vurdert å vera 1/100, 1/1000 og 1/5000 med omsyn til skred. Kartet viser 1/5000. Omsynssone for flaum viser Norges vassdrags- og energidirektorat si flaumsonkartlegging i Øysteseelva.

For områda utanfor faresonekartet er gjeldande aktsesemdkart for skred lagt inn i omsynssonen (sjå pkt. 4.12 (ROS)) samt føresegn for faresone.

Omsynssonen er vist som H310

Faresone pkt. a – flaum

Omsynssone for kartlagde flaumsoner for Øysteseelva gjennomført i regi av NVE (rapport 84/2015).

Omsynssonen er vist som H320.

Faresone pkt. a – kraftleidningar

Kraftleidningar med sikringssoner:

- 22 kV -40 m sikringszone
- 120 kV -80 m sikringszone
- 420 kV -200 m sikringszone

Sikringssonene er vist etter Statens Strålevern sine tilrådingar.

Omsynssone er vist som H370.

Særleg omsyn pkt. c - landbruk

Viktige landbruksområde er vist med eigen omsynssone. Desse er ført vidare i frå gjeldande kommuneplan vedteken i 2006.

Område med landbruk er vist som H510.

Særleg omsyn pkt. c – friluftsliv

Gjeld område med viktige friluftskvalitetar langs sjøen, i nærmiljøet og på fjellet. Friluftsområda er ført i vidare i frå kommuneplanen i frå 2006. I tillegg er det tatt inn viktige friluftsområde som er kartlagt i samband med ny kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv.

Viktige friluftskorridorar er også vist som omsynssone.

Omsynssonen er vist som H530.



Særleg omsyn pkt. c – landskap

Gjeld område med spesielt viktig landskap, dette gjeld område på Fykse, i Røyrvik og rundt Nes gard.

Omsynssone er vist som H550.

Særleg omsyn pkt. c - naturmiljø

Gjeld område verna etter lov om naturvern og andre område med høg naturverdi, enten på grunn av spesielle naturfaglege kvalitetar, inngrepsfri natur, viktige viltområde eller ein kombinasjon av desse.

Område med viktige naturkvalitetar er vist som H560.

Nokre område er verna etter lov om naturvern:

Uranes naturreservat (ID VV00001106) – Kjepso

Barlindflaten naturreservat (ID VV00000334) – Ålvik

Fykkesund naturreservat (ID VV00003440) – Fykkesund

Aksnesholmane (ID VV00001695) – Aksnes

Vangdalsberget naturreservat (ID VV0000440) – Vangdal
Berge landskapsvernområde (ID VV00001584) – Tørvikbygd
Eidesvatnet naturreservat (ID VV00001107) – Tørvikbygd
Mundheim naturreservat (ID VV00001077) – Mundheim
Geitaknottene naturreservat (ID VV0000065) – Mundheim
Yddal naturreservat (ID VV00000651) - Mundheim

Særleg omsyn pkt. c - kulturmiljø

Kvam herad har nyleg vedteken ein kommunedelplan for kulturminne. Kulturminneplanen har ei liste over viktige lokale kulturminne (gul liste), denne lista er teke inn i kommuneplanen som omsynssone kulturmiljø.

Omsynssone er vist som H570.

Sone for felles planlegging pkt. e

Felles planlegging og større samanhengane areal er nødvendig for å skapa dei gode og heilskaplege løysingane. Følgjande område har fått omsynssone – «krav om felles planlegging»

- Strandebarm, område H 810_1 (offentleg privat tenesteyting) og B12 (bustad) på Tangerås.
- Tørvikbygd, område H 810_2 (sentrumsføremål) i Tørvikbygd sentrum.
- Tørvikbygd, område H 810_3 (næringsareal og grønstruktur) i Tørvikbygd.
- Norheimsund, område H 810_5 (ved endringar i Tolomarka).
- Norheimsund, område H 810_4 N37 (næringsareal) og GRS 23 og 24 (grønstruktur) på Sandven.
- Øystese, område H 810_6 (bustad) på Børvenes.

5.7 Samferdsle- og infrastrukturliner

I tillegg til arealføremål og omsynssoner er det fleire stader lagt inn linesymbol for framtidig infrastruktur som:

- Gangveg
 - For å betra tilgangen til idrettsanlegget og kyrkja i Norheimsund
 - For å betre tilgangen langs sjø i Skutevik
- Hovudveg (som dagline og som tunnel)
 - Tunnel bak Norheimsund
 - Tunnel på Teigland
 - Tunnel på Mundheim
 - Ny trasè ved industriområde på Breievne
 - Regulert vegtrasè i Tørvikbygd
- Samleveg
 - Utbetring av trasè for Fv130
 - Ny veg bak idrettshallen i Øystese
- Tilkomstveg
 - Ny tilkomst langs sjø i Steinstø
 - Tilkomstveg til Hansvågen
- Gang- og sykkelveg
 - Ny bru over Øysteseelva ved idrettsplassen for å skape eit tettare sentrum
 - Ny bru og gangveg på pålar for å knyta saman Øysteseparken og Evjo dersom området skal regulerast og transformerast til bustadområde
 - Ny bru over Vikelva
 - Gang- og sykkelveg frå Ålvik til Vikedal
 - Gang- og sykkelveg frå Aksnes til Vangdal
- Turvegtrase
 - Ny vegtrasè for å kopla skule- og idrettsområdet på Tangerås saman med resten av Strandebar. Ny gang- og sykkelveg er synt som turveg, og er lagt vekk frå hovudvegen. Framlegg til plassering av ny bru er synt ved Bruosen.
 - Ny turvegtrase for å kople saman Sjusete og Kvamskogen med sykkelveg, turveg og skiløype. Ei slik kopling vil føre til ei gjensidig styrking av Sjusete skisenter og Kvamskogen som hytteområde og utfartsdestinasjon.

Plasseringa av desse i kartet er ikkje juridisk bindande, men dei syner viktige grep som må gjerast ved regulering.

5.8 Tilhøve til planar, rammer og retningslinjer

Statlege rammer og retningslinjer

Det er lagt ei rekkje føringar for kommunen sitt planarbeid igjennom sentrale forskrifter, rikspolitiske retningslinjer, brev og rundskriv. Desse har vore nytta som viktige premisser og føringar i planarbeidet.

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging. 2019.
- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal og transportplanlegging.

- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunane.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrka born og unge sine interesser i planlegginga.
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.
- Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.
- Retningsline for handsaming av støy i arealplanlegginga-T 1441/2016.
- Kommuneplanen sin arealdel. Utarbeiding og innhald. Rettleiar. Miljøverndepartementet.
- Forskrift om konsekvensutgreiing.

Regionale planar og retningslinjer

- Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger (ligg til klagehandsaming hos KMD).
- Regional plan for attraktive senter –senterstruktur, tenester og handel 2015 – 2026.
- Regional plan for folkehelse 2014- 2025. Fleire gode levekår for alle.
- Regional kulturplan 2015 – 2025.
- Regional transportplan 2013 – 2024.
- Regional næringsplan.
- Regional plan for energi og klima.
- Regional planstrategi 2016 – 2020.

Kommunale planar

- Kommunedelplan for Kvamskogen 2010 -2020.
- Norheimsund vest –kommunedelplan 2002 -2014.
- Arealdelen til kommuneplanen. Planperioden 2006 -2014.
- Kommuneplanen for Kvam, herad 2015- 2030. Samfunnsdelen.
- Plan for risiko- og sårbareheitsanalyse – Kvam herad 2015 – 2019.
- Oversikt over folkehelsa i Kvam herad. Eit grunnlagsdokument for vidare arbeid med nye planar i Kvam herad. 2013.
- Planstrategi for Kvam herad 2015 - 2019. HST-vedtak 105/16. 2016.
- Kommunedelplan for anlegg og område for idrett og friluftsliv.
- Kulturminneplan.
- Kommunedelplan for avlaup.
- Kommunedelplan for vatn.
- Helse og omsorgsplan 2014- 2025.
- Kommunedelplan for kompetanse og næring 2015 -2023.
- Tettstadstruktur i Kvam –bakgrunnsnotat til kommuneplanen 2013 -2024.
- Kommuneplanen sin arealdel 2013 -2024 –Kvam herad –arealstrategiar.
- Kommunedelplan for energi- og klima. 2012 -2015.
- Kommunedelplan for landbruk i Kvam 2005- 2014.
- Strategisk plan for integrering. 2015 – 2019.
- Trafikksikringsplan for Kvam. 2016 -2019.
- Utbyggingsstrategiar for helse og omsorgstenesta.

Temakart og informasjonskjelder

Temakart har ikkje juridisk verknad på arealforvaltninga. Karta er viktig informasjon om utvalde tema, og utdjupar verdiane i høve til utvalde tema. Temakarta har også vore viktige informasjonskjelder i høve til

vurderingar som har vorte gjort for den samla vurderinga av arealføremåla i arealplankartet og som grunnlag for føresegnene til planen.

Andre kjelder som har vore nytta:

Kvam herad sin egne kartløyser med innhenta temakart frå andre institusjonar, td. kulturminne (SEFRAK), AR5 (arealressurskart), aktsemdkart for snø- og steinskred, flaumsonekart (Noregs vassdrags- og energidirektorat), radon og støysonekart.

Elles er nytta: artsdatabanken.no, miljøstatus.no, naturbase.no, mm.

I arbeidet med landskapsvurdering har Kvam herad nytta Hordaland fylkeskommune sin rapport: «Verdivurdering av landskap i Hordaland fylke - med utgangspunkt i nasjonalt referansesystem».



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

– din nye bolig ferdig forsikret!



Boligkjøperforsikring, innboforsikring,
dobbel boligforsikring og flytteforsikring.

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring, Super innboforsikring, og Standard hus- eller hytteforsikring, når du kjøper hus eller hytte. Selve hus- eller hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Denne forsikringen gir deg juridisk bistand hvis du oppdager vesentlige skjulte feil og mangler, hvis det er tilbakeholdt opplysninger eller der det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket boligkjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg dessuten juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet, hvis du trenger dette.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har kjøpt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen. Forsikringen gjelder ikke hytte.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Hus - eller hytteforsikring

Vår standard hus- og hytteforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Våtromsbevis

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av badet hvis det er utett. Våtromsbeviset er gyldig i fire år.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for leilighet og 450 kroner for hus eller hytte.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hus eller hytte med eget gnr/bnr, under 230 kvm	12 650 kroner
Hus eller hytte med eget gnr/bnr, over 230 kvm	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken
kan du kontakte oss på 21 49 00 81, eller på boligkjoper@if.no

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen,
gjør du dette på telefon 21 51 98 30 eller på if@legal24.no



Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien

NORDIC

nordicbolig.no