

ÅRDAL BRYGGE

Sjønære tomter med mulighet for båtplass og naust



Hjelmeland
bygg



ODEL & EIE

odelogeie.no



Adresse

Årdal brygge ,
4137 ÅRDAL I RYFYLKE

Eierform

Eiet

Eiendomstype

Tomt

Tomt

6482 kvm

Tomt

6482 kvm eiet

Pris

Fra KR 1 750 000 til KR 1 850 000



ODEL & EIE



Megler

Odel & eie

Kontakt

Lars Sigve Berge

Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Telefon

954 36 966

E-post

Lars.berge@odelogeie.no

Årdal brygge

Eksklusive tomter i sjøkanten med gåavstand til sjø og båtliv. Kort kjøretur til sjarmerende Årdal sentrum (2 min), eller 10 minutters spasertur. Boligen gir deg nærhet til naturen og ro, samtidig som alle nødvendige fasiliteter er tilgjengelige i det lille, men sjarmerende sentrumet. Skole og barnehage i nærheten, med kjøretid til Årdal skule på 4 minutter. Opplev det beste av natur og praktisk livsstil i dette flotte rekkehuset, like ved Årdals fjorden



Utsikt utover Årdalsfjorden



Viser tomteområdet i front

Om boligene

Oppdrag 1-5020/23
Pris Fastpris Fra kr. 1 750 000 til kr 1 850 000 Omkostninger Fra kr. 45 092 til kr 47 592 Totalpris Fra kr. 1 795 092 til kr 1 897 592
Registerbetegnelse Årdal brygge Gårdsnummer 101, bruksnummer 6 i Hjelmeland kommune.
Om prosjektet Hjelmeland Bygg har gleden av å tilby 5 unike tomter rett i sjøkanten. Her kan du bygge store eneboliger og garasje med romslig tomt på pluss minus et mål. Tomtene leveres byggeklare grovplanert med alle stikkledninger inn på tomten, Form veilederen må følges. Den sikrer en helhet i området som er bra for alle. Hjelmeland Bygg vil ha en byggeklausul. I praksis vil de hjelpe deg til å realisere boligdrømmen på en fornuftig måte. Ønsker du en bod eller båtplass så er det bare å spør megler om tilbud. Vi holder av nok boder og båtplasser slik at du kan sikre deg en nærhet til sjøen som er unik. Tomtene er i et familievennlig nabolag med gåavstand til sjø og båtliv. 45 minutters kjøretur fra Stavanger.
Om tomten Tomten er på 101 m² og består av 101 m² tomteareal og 0 m² areal beregnet på garasje. Tomten er på 101 m² og består av 101 m² tomteareal og 0 m² areal beregnet på garasje.
Areal og arealberegning P-rom fra: 0 - 0 m² Bra fra: 0 - 0 m²
Garasje/Parkering Det skal tilrettelegges for 2 biler på hver tomt. Må ligge nord for bolig og kan være 4,5 meters høyde i møne. Garasjen skal ha samme takvinkel som bolig
Beliggenhet og Adkomst Eksklusive tomter i sjøkanten med gåavstand til sjø og båtliv. Kort kjøretur til sjarmerende Årdal sentrum (2 min), eller 10 minutters spasertur. Boligen gir deg nærhet til naturen og ro, samtidig som alle nødvendige fasiliteter er tilgjengelige i det lille, men sjarmerende sentrumet. Skole og barnehage i nærheten, med kjøretid til Årdal skule på 4 minutter. Opplev det beste av natur og praktisk livsstil i dette flotte rekkehuset, like ved Årdals fjorden
Eierform / Organisasjonsform Eiet Organisasjonsform
Boligtype Tomt
Tomtetype og tomteareal Eiet Tomteareal 6482 kvm
Fellesareal/utomhus/infrastruktur Tomtene leveres med et areal fra cirka 800 kvm til cirka 1,2

mål. Tomtene vil være merket.

Generell orientering
Følg Rv13, Ryfylkevegen og Rv13 til Fv639 i Årdal. Sving til venstre og inn på Fv639. Stedet du skal til, er på høyre hånd.

Tekniskbeskrivelse
KabelTV/Bredbånd/telefoni

Energimerking
Felleskostnader
Fra kr. 0 til 0

Informasjon kommunale avgifter og eiendomsskatt
Fastsettes ved innflytting

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Offentlig

Reguleringsplan og rammetillatelse
Utbygger gjennomfører i henhold til plan

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

1133/101/6:
10.01.1968 - Dokumentnr: 101 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver Årdal Handelslag
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Konverteringsfeil. Riktig dagboknummer er 105.

30.06.1904 - Dokumentnr: 900050 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1133 Gnr:101 Bnr:2

09.06.1915 - Dokumentnr: 901191 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1133 Gnr:101 Bnr:12

20.07.1965 - Dokumentnr: 1759 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1133 Gnr:101 Bnr:28

10.01.1968 - Dokumentnr: 105 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1133 Gnr:101 Bnr:32
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1133 Gnr:101 Bnr:33

Utbygger
Hjelmeland Bygg AS

Fremdriftplan og ferdistillelse
Forbehold fra utbygger
Byggeklausul for Hjelmeland Bygg som blir tinglyst ved overdragelse.

Betalingsbetingelser / avtalebetingelser / Garantier
Betalingsbetingelser:
10% ved kontrakt
90% ved tinglysning av skjøte.

Overtakelse innen en måned så vil det ikke bli krevd penger ved kontraktssignering

Bindende kjøpsbekreftelse/Budgivning

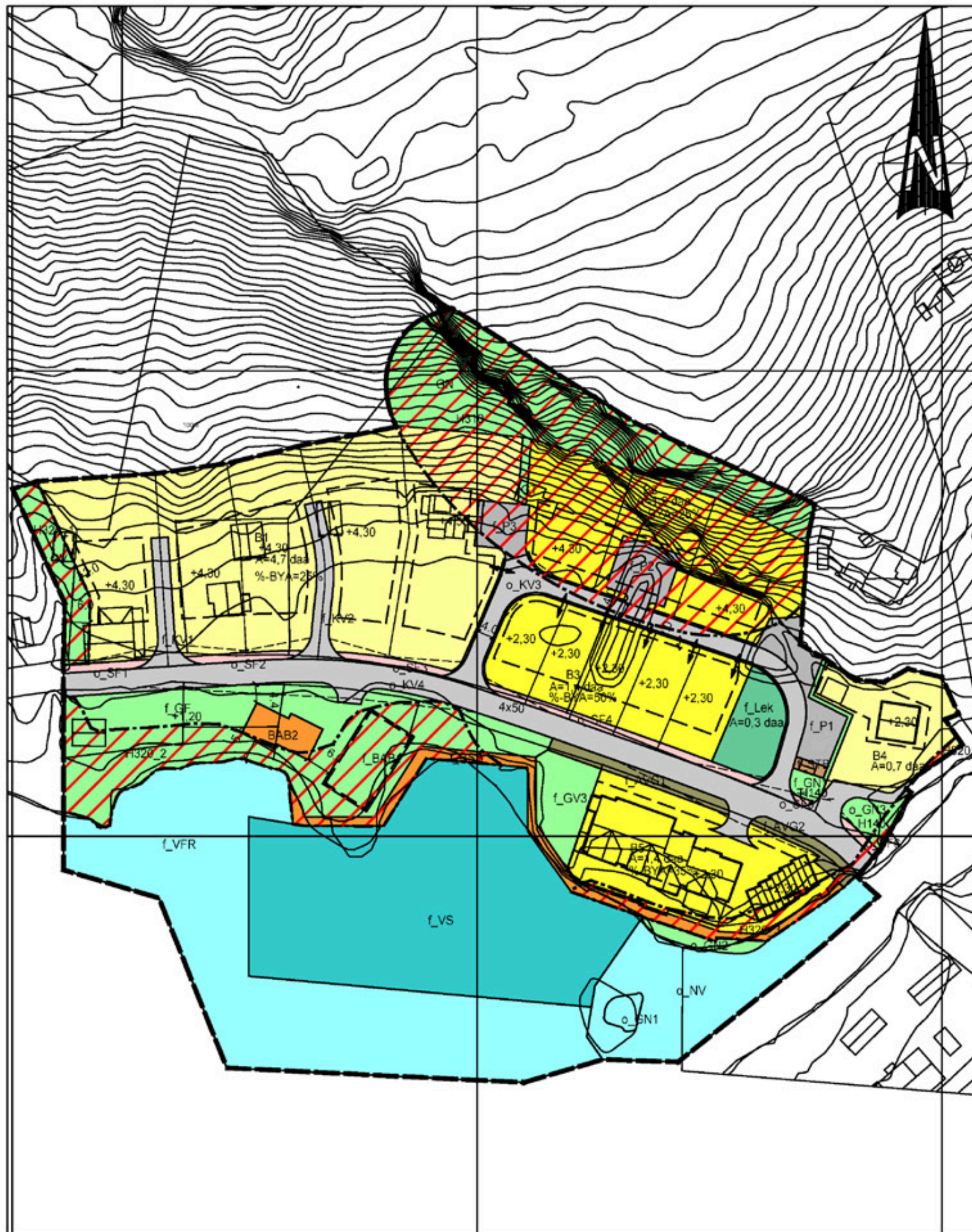
Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Kontaktperson
Lars Sigve Berge
Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF
Lars.berge@odelogeie.no
Tlf: NaN

Ansvarlig megler
Lars Sigve Berge
Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF
Lars.berge@odelogeie.no
Tlf: 954 36 966







<

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 1-5020/23 Kontaktperson: Lars Sigve Berge
Adresse: Årdal brygge , 4137 ÅRDAL I RYFYLKE Tlf: 954 36 966

Undertegnede 1: Fpnr:
Undertegnede 2: Fpnr:
Adresse: Postnr, Sted:.....
Mail 1: Mail 2:.....
Tlf 1: Tlf 2:.....

Gir herved bindende bud stort, kr kroner
på overnevnte eiendom med tilegg av omkostninger.

FINANSIERINGSPLAN

Lånegiver Kontaktperson:
Tlf:

Egenkapital:..... Kr:

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER

Ønsket overtagelsestidspunkt:..... Budet gjelder til og ned den..... Kl.....
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15:00 (akseptsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 28.11.2023
Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfris-ten dersom selger er gjort kjent med budet. Bud som megler mottar etter kl. 1500 kan ikke forventes behandlet før neste arbeidsdag. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Legitimasjon

Legitimasjon

Formveileder for boligfeltet Årdal Brygge, pr. 16.05.2023

Formveielederen omfatter følgende:

Spesifikt for område B1, 5 eneboliger
Spesifikt for område B2, 4 leiligheter og 3 rekkehus
Spesifikt for område B3, 5 kjeda eneboliger

Generell materialbruk / farger, felles for alle områder

Område B1, 5 eneboliger med tilhørende garasjer (bolig 1 - 5)

Møneretning lik reguleringsplan, i husets lengderetning.
Skråtak, gjelder også garasje
Pulttak / flatt tak tillates ikke
Max mønehøyde 9 meter på enebolig og 4,5 meter på garasje
Tillatt BYA 25 %
Uteplasser bør tilrettelegges mot sør / sør-vest
Formveileder må følges.

Fargevalg alternativ 1

Omåde B2, 4 leiligheter og 3 rekkehus (bolig 10 - 16)

Prosjekterte leiligheter i en 4 mannsbolig

Prosjektert 3 rekkehus

Fargevalg alt. 2, 3 eller 4.

Område B3, 5 kjeda eneboliger

Prosjektert kjeda enebolig med tilhørende carport

Fargevalg alt. 2, 3 og 4

Generell materialbruk og utforming

Det er ett overordna mål for feltet at bebyggelsen og utenomhus områdene skal oppleves som en felles enhet. Lokale variasjoner på den enkelte tomt kan tillates så fremt de tar hensyn til prinsipp som er beskrevet i denne veilederen. Lokale variasjoner kan oppnås ved utbygg, balkonger, rekkverk, materialbruk, innhegninger og fasadeelementer.

Vinduer

Vinduer skal ha store, enkle glassflater. Smårutete vinduer eller korsform tillates ikke. Oppdeling av vindusflater skal skje med gjennomgående sprosser. Det tilstrebes knapp og enkel vindusomramming. Utvendig farge er standard hvit, RAL 7010 (grå) – 7016 (antrasitt) – 9005 (sort). I tillegg tillates det valg innenfor fargeskalaen som finnes i NorDans standardfarger (RAL) aluminium.

Ytterdører

Ytterdører skal være glatte, med rektangulær form (ikke buet). Farge og beslag er valgfri. Evt. vindu i dør skal ha enkel formgivning, det tillates ikke falske sprosser. Ytterdører til terrasser skal ha store glassfelt.

Garasjeporter

Garasjeporter skal tilpasses eneboligen best mulig, samme farge som vindu.

Takrenner / beslag

Takrenner, nedløp og beslag skal utføres i natur eller patinert aluminium eller farge som vindu. Nedløpsrør skal være sirkulære. Takhatter og beslag i natur / patinert aluminium eller grå / svart lakkert.

Piper

Piper skal være pusset Icopal betongpipe med naturlig gråfarge eller runde stålpiper i rustfritt stål. Piper kan beslås med beslag i sink eller aluminium i samme farge som vindu.

Tak

På vanlige skråtak skal det benyttes betong eller tegl takstein, valgfri type: Farger skal være sort eller grå. Det skal benyttes vannklaff. Gavlpanner tillates ikke benyttet

Utvendige søyler

Tresøyler skal være firkant søyler. Betongsøyler kan være runde. Stålsøyler skal være galvaniserte eller pulverlakkerte.

Materialbruk, kledning, listverk

Hovedmaterialer skal være tre, betong og glass (vindu). Uthevede vinduspartier kan gis kontrastfarge mot andre farger innenfor fargesettingen.

Det kan nyttes liggende eller stående kledning. Innramming av hhv liggende og stående kledning er vist på vedlagte skisser. Vegger som er trukket inn fra selve hovedformen på huset (ved innganger, balkonger og lignende) kan med fordel gis en annen farge innen fargesettingen enn hovedhuset.

Stående trekledning skal være ”omvendt” lektepanel eller ”dobbelfalset ny type kledning” Liggende kledning skal være enkel eller standard dobbelfalset kledning (rett kant).

Det skal tilstrebes knapp og enkel detaljering. Profilerte lister, pynteklosser, mønepynt o.l. tillates ikke. Hjørnebord skal være maks 123 mm breie. Alternative hjørneløsninger med enklere detaljering kan med fordel benyttes. Betong skal stå ubehandlet eller overflatebehandles uten fargepigment.

Terrasser / Balkong

Nivåforskjeller til terreng skal utføres med natursteinsmur.

Som levegg og naboskille skal det benyttes beplantning, men det tillates enkelte leegger mot terrasse. Leegger skal være smale spiler eller samme type kledning som huset. Beises i en av de angitte farger.

Rekkverk av smale spiler, stående eller liggende iht. forskrifter, evt. i kombinasjon med glass. Rekkverk kan ikke være tett.

Utendørsarealer

Terrengtilpasninger skal gi gode løsninger til eksisterende terreng og mot nabo. Inngjerding av tomt anbefales utført med bøkehekk.

Det tillates oppført forstøtningsmur i opplødd naturstein mot nabo og tomtegrense. Trapper i terreng skal utføres i betong eller naturstein.

Fargesetting:

Hus og garasjer/carporter skal fargesettes med følgende fargevalg:

Alternativ 1: Jotun trebitt oliebeis farger:

- Sandgrå 9076
- Røykgrå 9075
- Lavgrå 0651

Alternativ 2: Royalimpregnert kledning farger, eller tilsvarende i like farger :

- RS 20 Nordisk Sort
- RS 25 Setersvart
- RB Brun/Tjærebrun
- RG 25 Leirgrå
- RG 20 Grå
- R 0.0 Natur/værgrå

Alternativ 3: Jotun maling i fargene:

- Perlegrå 0182
- Varmgrå 0349
- Grå skifer 1462
- Bomull 1453

Alternativ 4: Værbitt kledning

For eksempel Kebony / Thermo furu / Malt furu

Øvrige fargevalg:

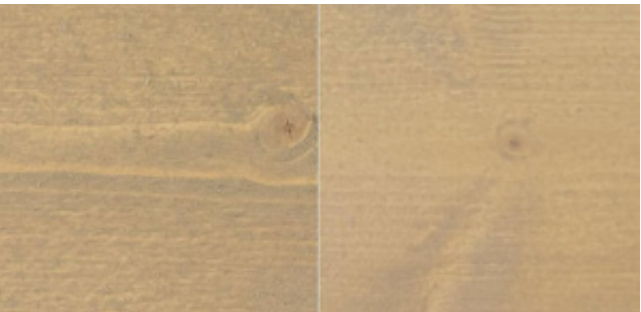
Hjørnebord skal ha samme farge som kledning.

Innlisting av vinduer/dører skal ha samme farge som kledning, evnt. tillatt «kontrastfarge» innenfor fargeskalaen over som finnes i NorDans standardfarger (RAL) aluminium.

Underkledning skal ha samme farge som kledning.

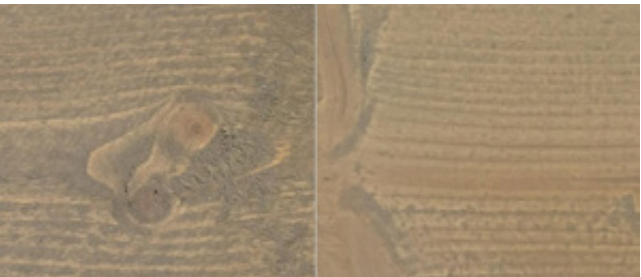
Hus/Garasje/Carport

Jotun Trebitt oljebeis:



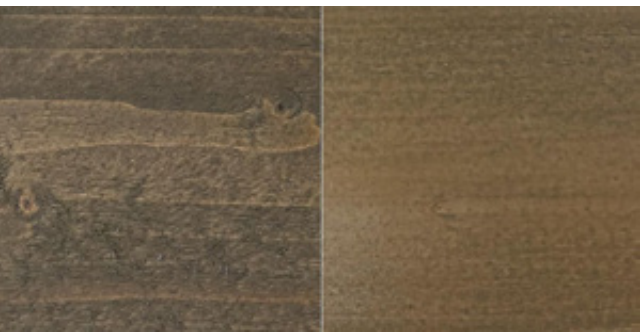
9076 Sandgrå

En lys grå tone. Fremstår som en helt lys og gyllen gråtone. Fargen i bildet er representert påført på uhøvlet og høvlet overflate.



9075 Røykgrå

En gyllen grå tone. Fargen fremstår som en nydelig grå tone som verken er lys eller mørk. Fargen i bildet er representert påført på uhøvlet og høvlet overflate.



0651 Lavgrå

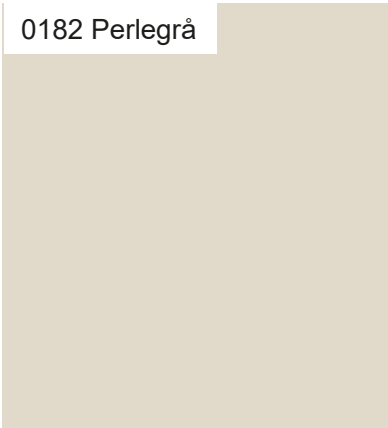
En mørk gråtone med litt kjølig undertone. Fremstår lysere enn de sortaktige tonene. Fargen i bildet er representert påført på uhøvlet og høvlet overflate.

Royalimpregnert kledning:

- RS 20 Nordisk Sort
- RS 25 Setersvart
- RB Brun/Tjærebrun
- RG 25 Leirgrå
- RG 20 Grå
- R 0.0 Natur/værgrå

Maling Jotun:

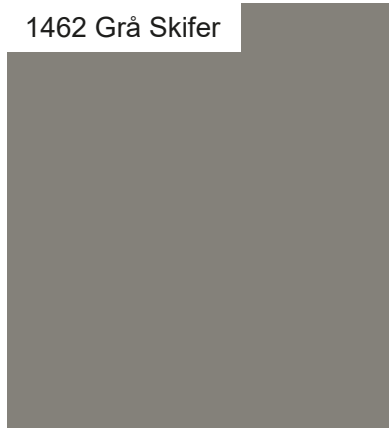
0182 Perlegrå



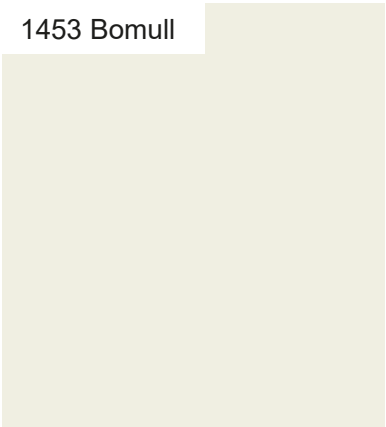
0394 Varmgrå



1462 Grå Skifer



1453 Bomull



REGULERINGSFØRESEGNER

R176 - ÅRDAL BRYGGE BUSTADFELT

gnr/bnr 100/3,6,9, 101/6 HJELMELAND KOMMUNE

Godkjent av Hjelmeland kommunestyre 24.02.2022, sak 09/22

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å leggje til rette for nye bustader, småbåthamn og naust med tilhøyrande infrastruktur og grøntareal.

§ 2 FELLESFØRESEGNER FOR HEILE PLANOMRÅDET

2.1 Estetikk og miljø

Nybygg og uterom skal ha ei utforming av høg arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Ved utforming, utbygging og bruk av områda skal det leggjast vekt på miljø- og ressursvennlege løysningar.

2.2 Universell utforming

Felles uteareal skal vere tilpassa rørsle- og orientershemma, samt ha material med god kvalitet.

2.3 Høgder

Nivå for topp grunnmur viser på plankartet. Minimum kotehøgd topp grunnmur for alle bustader er +2,3 m. Møne og gesimshøgd blir målt frå topp grunnmur. Det tillatast avvik på +/- 50 cm i forhold til nivå vist på plankart.

2.4 Parkering

Bustad over 70m² BRA skal ha to parkeringsplasser. For bueining under 70 m² BRA skal det være ein parkeringsplass.

2.5 Utnytingsgrad målt i % BYA

I bebygd areal reknast med:

- Det arealet som bygningane opptar av terrenget
- Ope overbygd areal
- Konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 meter over terrenget sitt gjennomsnittsnivå rundt konstruksjon/ bygningsdel
- Garasjar og carportar (her gjeld ikkje eventuelle biloppstillingsplassar).

2.6 Teknisk plan

Det skal utarbeidast ein samla teknisk plan for området. Denne planen skal vise løysing for veg/parkering, vatn (herunder brannvatn), avløp, jordkablar og renovasjon. Teknisk plan skal godkjennast av Hjelmeland kommune før byggeløyve innanfor planområdet kan bli gitt.

2.7 Utomhusplan:

Ved søknad om byggjeløyve skal det utarbeidast utomhusplan for heile planområdet. Utomhusplanen skal vise terrengarbeid, kotehøgder, avrenning/overvannshandtering, materialbruk, beplanting og belysning, samt andre faste elementer.

Utomhusplanen skal vere basert på prinsippet om universell utforming. Utomhusplanen skal utarbeidast av fagkyndig, og vere godkjent av kommunen før igangsettingsløyve blir gitt.

2.8 Tiltak i sjø og strandsone

Tiltak som fell inn under hamne- og farvannslova skal godkjennast av havnemyndigheit. Det er ikkje tillate med båtpuss eller anna forureinande aktivitet innanfor planområdet. Tiltak i sjø skal foregå i perioden november til januar på grunn av gyteperioden til torsk.

§3 FØRESEGNER TIL AREALFORMÅL

3.1. BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

3.1.1. Byggjeområde B1 Einebustader, evt tomannsbustader på tomt 4 og 5

- Maks tillate % BYA pr tomt: 25%
- ~~Bygningar skal byggjast med hovudmøneretning som vist på plankart.~~
- Maks mønehøgde = 9 meter. For pulttak eller flatt tak er høgste gesims mønehøgda.
- Takform skal vere einsarta innanfor delfeltet.
- Garasjar/carportar, boder, skjermvegger, gjerde og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til material, farge og form.
- Takformen på garasje skal vere lik som bustaden.
- Maks byggehøgde garasje: 4,5m, målt frå topp grunnmur.
- Det skal vere 2 parkeringsplasser på eiga tomt.
- Garasje skal plasserast nord for bustad

3.1.2. Byggjeområde B2 - kompaktbustad

- Antall bueiningar: 2 bygg med inntil 4 bueiningar i kvart bygg.
- Maks BYA pr tomt: 25%
- Maks mønehøgde: 9m. For pulttak eller flatt tak er høgste gesims mønehøgda.
- Parkering: Bueining for leiligheter over 70m² skal ha to parkeringsplassar. Bueining for leiligheter under 70m² skal ha en parkeringsplass.
- For firemannsbustader, merket som bustad 10 i illustrasjonsplan, skal kvar bustad ha ein parkeringsplass på parkering f_P3.
- For rekkehus, merket som bustad 11 i illustrasjonsplan, skal kvar bustad ha to parkeringsplasser på parkering f_P2.
- Takform skal vere einsarta innanfor delfeltet.
- Boder, skjermvegger, gjerder og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til materialer, farge og form.

3.1.3 Byggjeområde B3, småhus i kjede kopla med garasje/carport

- Maks tillate % BYA pr tomt: 50%.
- Takform skal vere saltak, pulttak eller flatt tak. Takform skal vere einsarta innanfor delfeltet.
- Maks mønehøgde = 7,5m. For pulttak eller flatt tak er høgste gesims mønehøgda.
- Garasjar/carportar, boder, skjermvegger, gjerde og terrassar med rekkverk skal samsvare med bustad med omsyn til material, farge og form.
- ~~Takformen på garasje skal vere lik bustaden.~~
- Maks byggehøgde garasje: 3,0 m, målt fra topp grunnmur.
- Det skal vere 2 parkeringsplassar på eiga tomt.

3.1.4 Byggjeområde B4 - bustad

Innanfor området er det ein eksisterande bustad og garasje. Påbygg kan godkjennast innanfor byggegrensene inntil 200m² BRA. I tillegg til bustad kjem maks bebyggd areal for garasje 50 m². Mønehøgde skal ikkje overstige kotehøgde + 9,0m og takvinkel skal vere 30 – 45 grader.

Det skal vere to parkeringsplassar på eiga tomt.

3.1.5 Byggjeområde f_B5- bustad

- Antall bustader: 5
- Maks mønehøgde + 9,5m.
- Maks tillate %BYA=35%.
- 2 p-plasser pr bueining for leilegheiter over 70m².
- 1 p-plass for leilegheiter under 70m²
- For garasje skal mønehøgde vere maks 3,5 m målt frå topp grunnmur

3.16 Privat småbåtanlegg, land, f_BSB

Det kan i området gjennomførast tiltak som ivaretar området sitt bruk til småbåthamn. Området kan ikkje nyttast som opplag for båtar. Arealet skal opparbeidast slik at området blir eit positivt bidrag, både ut frå funksjonelle og estetiske omsyn.

Det skal etablerast gangareal, kombinert med bryggekant, som vist på plankartet, for å sikre allmenn ferdsel i strandsona. Minimum opparbeidingsbreidde er 1,5 meter, og gangarealet skal tilretteleggjast jf prinsippet for universell utforming. Bryggekannten skal opparbeides i tre.

3.1.7 Naust f_BAB1 og fellesbodf_BAB2

Alle naust og bodbygg skal byggemeldes samtidig, og etablerast innanfor regulerte byggegrenser. -4 naust for båter: maks mønehøyde: 4,5m. Takform skal være mønet tak, takvinkel mellom 30 -40 grader -1 bygg for boder, maks BYA 150 m², maks mønehøgde 3,5 m, møna tak, takvinkel 30-44 grader.

3.1.8 Leikeplass, f_Lek

Leikeplassen er felles for alle bustadane innanfor planområdet.

Leikeplassen opparbeidast som ein nærleikeplass, jf. kommuneplanens føresegner. Nærleikeplassen skal minimum ha benk, sandkasse og noko fast dekke. Leikeplassen skal ha universell utforming og vere tilpassa variert leik og opphold for ulike aldersgrupper. Leikeplassen skal inngå i utomhusplanen, jfr §2.7.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

3.2.1 Køyrevegar og fortau, o_KV, SF1-5 og fKV1-4

o_KV 3-4 (Sjøvegen og ny veg til bustadfelt B2 og B3) og o_SF 1-5 (Fortau) skal utformast etter teknisk plan godkjent av Hjelmeland kommune.

Det skal setjast sporsluse ved enden av parkeringsplass f_P1 i vest, som hindrar gjennomkøyring for andre enn brøytebil, renovasjon ol.

Felles køyrevegar f_KV1-2 er felles for bustadane som knytter seg til dei enkelte køyrevegane med avkøyrslar (vist med pil på plankartet). Formålet inkluderer grøfter.

3.2.2 Felles parkeringsplass, f_P

F_P1 skal vere felles for bustadane innanfor felt B2, nausta og de som har båtplass i småbåthavna.

3.3 Kommunaltekniske anlegg

3.3.1 Vannforsyningsanlegg, f_STB

Nyttast til pumpestasjon for avløp- og overflatevatn. Bygningen oppførast på inntil 25m², og i ei høgde på 3 m.

3.4 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

3.4.1 Felles grøntareal, f_GF

Frrområdet skal opparbeidast som ein samlingsplass for bebuarane innanfor planområdet. Innanfor området skal det setjast opp bord og benker, og opparbeidast med busker og trær, slik at området fremstår som innbydande. Arealet framfor nausta kan disponerast som badeplass.

Lagring av båtar, vårpuss, parkering av biler eller oppføring av konstruksjoner tillatast ikkje innanfor friområdet.

Eksisterende brygge og uthus på 100/6 i f_GF1 vest kan oppretthaldast, men kan ikkje utvidast eller bruksendrast, dvs bruken skal ikkje vere til hinder for området sitt hovedformål som rekreasjonsområde. Ved eventuelle ombyggingar skal bygget og brygga utformast i samme stil som øvrige bygg og brygger i området.

3.4.2 Vegetasjonsskjerm, F_GV1

Områda beplantes slik at det dannast skjerm mellom parkeringsplass og utbygging.

3.4.3 Vegetasjonsskjerm, f_GV3

Kantvegetasjonen langs bekken skal bevarast. I området tillates etablert nødvendig støttekonstruksjon langs vassdrag for sikring mot flom. Det tillatast ikkje oppført andre konstruksjoner og anlegg innanfor denne sona. Det tillatast ikkje lagra lausmassar innafor området.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

3.5.1 Småbåtanlegg, sjø, f_VS

Det kan innanfor området etablerast småbåthamn. Innanfor regulert areal kan det plasserast bølgebrytarar/ brygger som flyteelement i betong/stål med utliggjarar innanfor. Bryggekantane langs land skal kles med tre

I tillegg til faste båtplassar skal det vere to gjesteplassar. Ved byggjemelding av småbåthamn skal det leverast med ankringsplan som dokumenterer tilstrekkeleg dimensjonering av flyteanlegget, og tilstrekkeleg avstand frå eksisterande leidningsnett i sjø. Landdel f_BAB, f_BSB og sjødel f_VS skal byggjemeldast samstundes

3.6 FØRESEGNAR FOR OMSYNSSONER (pbl § 25, 1. ledd nr 6)

3.6.1 Frisikt, H140

I område regulert som frisiktsone ved veg skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 meter over tilstøytande vegar nivå. Høgdeavgrensing gjeld òg for eventuelle støttemurar, gjerde og vegetasjon.

3.6.2 Flaumfare, H320

Eksisterande kantvegetasjon og trær langs bekken bidrar til erosjonssikring, og skal bevarast. Der det ikkje er mogleg å ivarta kantvegetasjonen må kantonen sikrast med plastring eller lignande tiltak for å sikre mot erosjon.

Bygging innanfor omsynssone flaum utførast slik at det ikkje oppstår skade ved erosjon, og slik at bygg tåler vanninntrenging. Tryggleiken mot flaum i samsvar med TEK 17 må vere dokumentert i byggesaka før kommunen kan gje byggeløyve

3.6.3 Skred- og rasfare, H310

Før det gis byggeløyve til nybygg innanfor faresone skred, må det iverksetjast tiltak jf skredrapport Prosjektil, datert 19.01.2021. Tiltaka skal detaljprosjekterast av [fagkyndig som erklærer ansvarsrett](#), og tiltaka er m.a:

- fjerne lause steinar og blokker fra bergveggen
- sikre ustabile blokker (f.eks. stake fjellbolter)
- sikre bergveggen som ligger nærast planlagt bygg med nett ettersom utbygginga er planlagt ved foten av bergveggen.

4. Rekkefølgebestemmelser

Før det blir gitt bruksløyve innanfor felt B1, B2 og B3 skal følgjande vere ferdig opparbeidd:

- f_Lek
- f_SGS1, (gangveg ved leikeplass)
- f_GF felles grøntareal og gangveg/bryggekant langs sjøen
- oSF 1-5 (fortau langs Sjøvegen)

Før det blir gitt bruksløyve for bustader i B3, naustene og småbåthavna skal f_P1 felles p-plass vere opparbeidd og vegetasjonsskjerme f_GV1 etablert.

Før det blir gitt bruksløyve for B2 og B3 skal o_KV3 vere opparbeidd.



ODEL & EIE

odelogeie.no