

STRYN - NEDRE-HYDLA 36

Nyare og moderne hytte over 2 plan.
Beliggende skjerma til i fint område



Legal
Egedomsmeikling



VELKOMMEN TIL NEDRE-HYDLA 36

Eiendommen er beliggende i Hydla hyttegrend i Stryn. Det er fra eiendommen kort avstand til Turløper Stryn sitt løypenett sommer som vinter, badedam på Tverrfjellet, klatrepark, Hydlastova og Stryn skisenter. Til Stryn sentrum er det ca 10 minutter med bil.



FAKTA

Adresse Nedre-Hydla 36,
6783 STRYN

Prisantydning Kr 4 690 000,-

Omkostninger Kr 119 320,-

Totalpris kr 4 809 320,-

BRA/P-rom 101/93kvm

Eierform Eiet

Eiendomstype Fritidseiendom

Byggeår 2022

Tomt 1046.9 kvm eiet

Parkering Parkering på egen tomt.



KONTAKT

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 982 39 657

Epost: tommy@legaleigedom.no

OM BOLIGEN

Velkommen til Nedre-Hydla 36

Her finn du denne nyare og moderne hytta beliggande i nyetablert og populært hytteområde på Hydla.

Eigedomen ligg fint til inntil friområde med lite gjennomgangstrafikk. Den er relativt flat med stor gruset tilkomst og parkering. Terrasse på siden og i front med fin utsikt nedover dalen.

Hytta går over 2 plan og har bla. 4 soverom fordelt med 2 i kvar etg.

Store vindusflater og høg takhøgde på stue/kjøkken gir ein god romfølelse der ein får naturen rett inn i hytta.

PÅMELDINGSVISNING: Interessenter må ta kontakt med megler for avtale om visning.

Oppdrag

01010723

Eiendom

Nedre-Hydla 36, 6783 STRYN

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 306 i Stryn kommune.

Eier

Katrine Therese Auflem
Christer Glesnes

Prisantydning

Kr 4 690 000,-

Kjøpers omkostninger

Kr 119 320,-

Prisantydning kr 4 690 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift til staten. kr 117 250,-

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1 035,-

3) Tinglysingsgebyr kr. 1 035,-

4) Boligkjøperforsikring kr. 11 500,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. gebyrer: Kr. 4 809 320,- (eks forsikring)

Total kjøpesum

Prisantydning 4 690 000,-

+ Totale omkostn. kr. 119 320,-

= sum kr. kr 4 809 320,-

Takstmannens markedsverdi

Kr 4 400 000,-

Boligtype

Fritidseiendom

Eierform

Eiet

Innhold

Fritidsbolig over 2 plan og inneholder:

Hovedetasje: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod/vaskerom.

Loft: Stue og 2 soverom.

Fritidsboligen har også terrasse på ca. m2.

Overstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Arealer

BRA 101kvm

P-rom 93kvm

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 78 kvm

Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod/vaskerom.

2. etasje: 23 kvm

Stue og 2 soverom.

Primærrom

1. etasje: 70 kvm

Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.

2. etasje: 23 kvm

Stue og 2 soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 8 kvm Bod/vaskerom.

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettleiding for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettleidingen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

Antall soverom

4

Byggeår

Byggeår: 2022 ifølge Stryn kommune.

Standard

INNVENDIGE FORHOLD:

Tak og vegger beisa panel. Gulv lakka tregulv og Weber designgulv. Formpressede innerdører og skyvedør i malt utførelse. Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn i lakka utførelse. Isolert stålpipeline tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate. Malte garderobeskap.

KJØKKEN:

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt platetopp med kullfilter og underlimt vask. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.

BAD:

Tak og vegger beisa panel. Flislagt gulv med oppkant. Det er montert baderomsinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

TOALETTROM:

Tak og vegger beisa panel. Gulv Weber designgulv. Det er montert speil, vegghengt vask og wc.

Overstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Hvitevarer

Dersom ikke annet er opplyst medfølger kun integrerte hvitevarer.

Byggemåte

Fritidsbolig i saltak konstruksjon i to etasjeplan bestående av loft og hovedetasje. Mønet takkonstruksjon på stue/kjøkken.

UTVENDIGE FORHOLD:

Taktekking av torv med takrenne system av metall. Takutstikk av rettkantbord i beisa utførelse. Takkonstruksjon av takstoler, sperre og limtre konstruksjon med duk og taktro. Takkonstruksjonen har to mindre raftekott. Vinduer og terrassedør av tre i malt utførelse med to lags glass. Formpresset malt ytterdører med/uten to lags glass. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med antatt asfaltplater. Utvendige fasader stående spaltekledd i beiset utførelse. Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Ringmur av isolerte elementer med betong og fasadeplater.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Trykkvannrør av typene rør i rør system med fordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank

194 liter. Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Det er montert varmekabel i alle gulv i henhold til mottatt opplysninger. Belysning bestående av downlights og takpunkt for lamper. Mekanisk avtrekk bad og toalettrom. Utover dette naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe.

Overstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Hydla hyttegrend i Stryn. Det er fra eiendommen kort avstand til Turløper Stryn sitt løypenett sommer som vinter, badedam på Tverrfjellet, klatrepark, Hydlastova og Stryn skisenter. Til Stryn sentrum er det ca 10 minutter med bil.

Adkomst

Enkel og god adkomst med bom i innkjøringen til hyttefeltet.

Grunnarealer

Flat terrassert noe skrående østvendt tomtegrunn beliggende ved ende vei. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasse, gruset adkomstvei og parkeringsarealer. Utover dette naturtomt. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tomteareal: 1046.9 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

Oppvarming

Elektrisk (varmekabler på alle gulv), luft til luft varmepumpe og vedovn.

Overstående informasjon er hentet fra verditaksten.

Energimerking

Energifarge Gul og bokstav C.

Energiklasse

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no.

Overtakelse

Etter avtale. Før på ønsket tidspunkt på budskjema.

Kommunale avgifter

Kr 3 846,-

Eiendomsskatt pr 2022 er på kr. 561,-.

De kommunale avgiftene inkluderer:
Vann og avløp.

Utlegg til renovasjon er kr 2374,- pr år. Dette iflg opplysninger ifrå selger.
Utlegg til Hydla Hytteeigarforeining er p.t. kr 5000,- pr år. Dette gjelder for veg/brøyting og kontingent til turløyper Stryn.
Dette iflg opplysninger ifrå selger.

Ifjor betalte selger kr 3000,- ekstra for å få brøyta heile tunet/parkeringsplassen. Dette er opp til kvar enkelt å vurdere behovet.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Tilbehør

Hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår i salgsoppgaven.

Diverse

For ytterligere informasjon ber vi deg foreta en grundig gjennomgang av takstrappport samt selgers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne sammen med teknisk fagkyndig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4651/46/306:

24.12.2015 - Dokumentnr: 1210495 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Stryn Kommune

Org.nr: 963 989 202

Avtale om bruk og forvaltning av areal til tursti/
turveg for ålmenta på Tonningleirane-Ullsheim

Overført fra: Knr:4651 Gnr:46 Bnr:113

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2018 - Dokumentnr: 1124033 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Stryn Energi AS

Org.nr: 976 626 192

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedlikehold av frittstående nettstasjon

Overført fra: Knr:4651 Gnr:46 Bnr:113

Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2020 - Dokumentnr: 3218957 - Registrering av
grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4651 Gnr:46 Bnr:113

Elektronisk innsendt

Vei, vann, avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk og avløpsnett.

Privat adkomstvei med bom i innkjøringen for
hyttefeltet.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for fritidsbustad på gbnr.
46/306 den 25.07.2022 iflg opplysninger ifrå Stryn
kommune.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,
som stemmer med dagens bruk.

Offentlige planer/regulering/konsesjonsplikt

I henhold til reguleringsplan for Hydla 3, plan-id
2016010, datert 21.11.2017, er eiendommen regulert til
fritidsbebyggelse.

Boligen omfattes av kommunedelplan for
Bøasetra-Ullsheim med plan-id 2013KPO1, datert
25.02.2013.

Takst utført av

Møretakst v/Øyvind Tjervåg

Sammendrag av selgers egenerklæring

Selgerne har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

- Ja, kun av faglært. Våtromsarbeid. Arbeid utført av
IrekPol AS.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

- Ny installasjon kontakt person og
samsvarserklæring Ann Elisabeth Jensen Tlf 91 55 54
35 Stryn kommune.

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

- Ja, kun av faglært. Rørinstallasjon. Arbeid utført av
Olden Rør.

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

- Ja, kun av faglært. Ny installasjon. Arbeid utført av
Øvreberg installasjon.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til
forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, Ny installasjon av ØVREBERG
INSTALLASJONSFORRETNING AS.

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

- Ja, kun av faglært. Legge torv på tak. Arbeid utført
av Berge sag og trelast AS.

Meglers vederlag

Fast provisjon kr 47 000,-
Markedsføring kr 13 900,-
Salgstilrettelegging kr 9 900,-
Oppgjørsgebyr kr 6 500,-
Visning kr 2 000,-

Salgsgaranti: Solgt eller Gratis.

Dersom Oppdraget utløper eller blir tilbakekalt av
Oppdragsgiver uten at salg er kommet i stand,
betaler oppdragsgiver ingenting til Megler. Det
einaste ein må betale for, og som blir fakturert ved
markedsføringstidspunktet, er salgstilrettelegging.
Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det
som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som
er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes
som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest
dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å
undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med
fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe
usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han
burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det
er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper
rådfører seg med eiendomsmegler eller en
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

som nødvendigjør utbedring, er innenfor hva kjøper
må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal
(tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel
ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre
enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf.
avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil
et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen
«som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.
avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2)
fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt
karakteriseres som en mangel vurderes etter
avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,
gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når
kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig
handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.
Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per
overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle
innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid
og må selv påse at eventuell bankforbindelse er
informert om dette.

Hvitvaskingsreglene

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at
eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende
kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og
må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom
eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter
eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre
oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket
fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav
som følge av ovennevnte forhold.

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmegler MNEF

Tommy Sylte

tlf: 982 39 657
tommy@legaleigedom.no

Legal Egedomsmekling

Vikegata 9
6150 Ørsta
Org.nr.: 924 622 083

Salgsoppgave dato

01.11.2023

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæringsskjema datert 13.10.2023.
- Verditakst datert 25.10.2023.
- Ferdigattest datert 25.07.2022.
- Fasadetegninger og plantegninger.
- Eiendomsgrenser datert 03.10.2023.
- Kommuneplankart datert 03.10.2023.
- Reguleringsplankart datert 03.10.2023.
- Reguleringsføresegner for Hydla 3.
- Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim.
- Energiattest datert 26.10.2023.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

Boligselgerforsikring

Selgerne har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Informasjon om budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon.

Budskjema ligg vedlagt prospektet.

Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

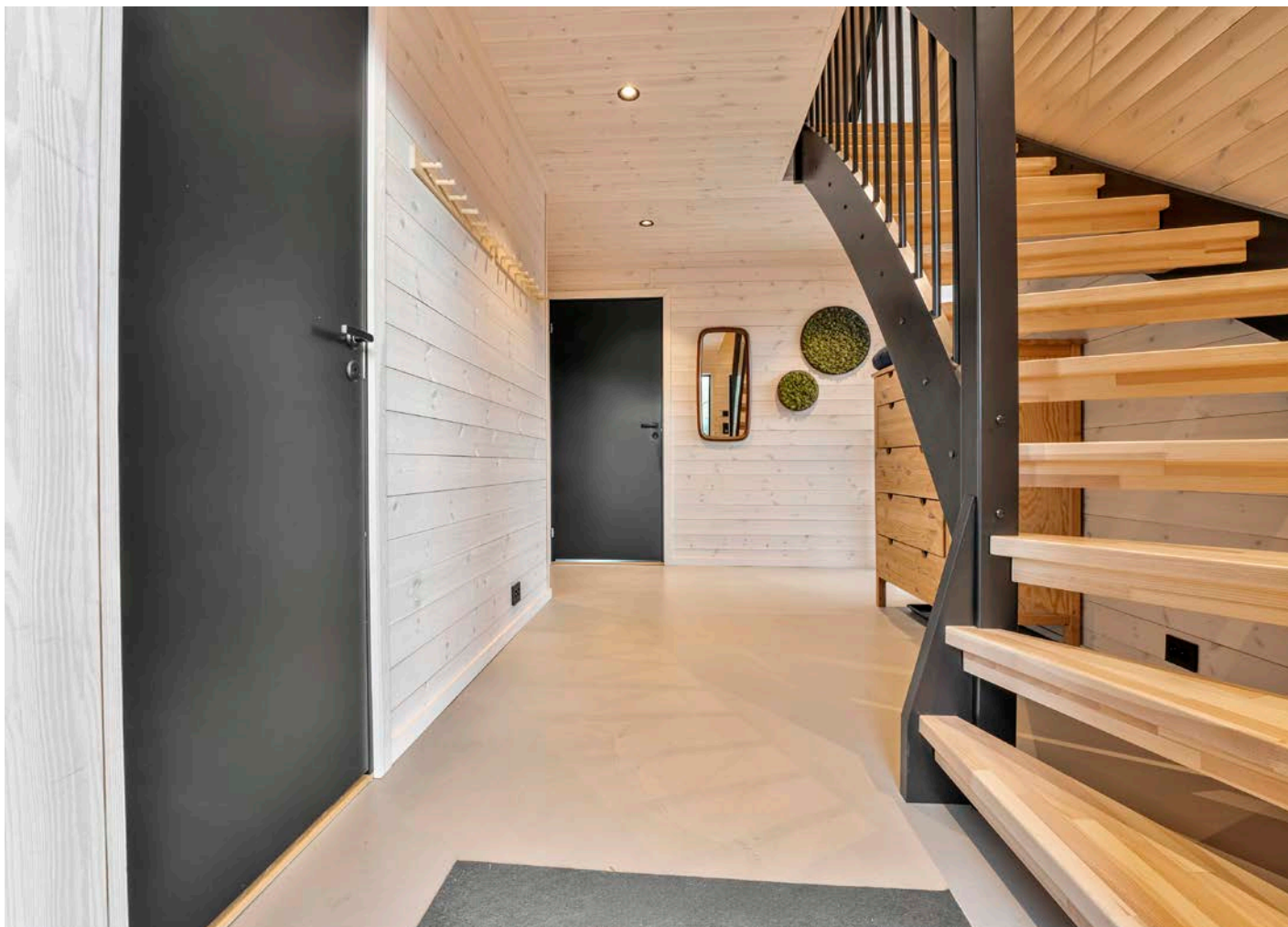
Et bud er bindende for budgiver frem til angitt

akseptfrist. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Første etasje







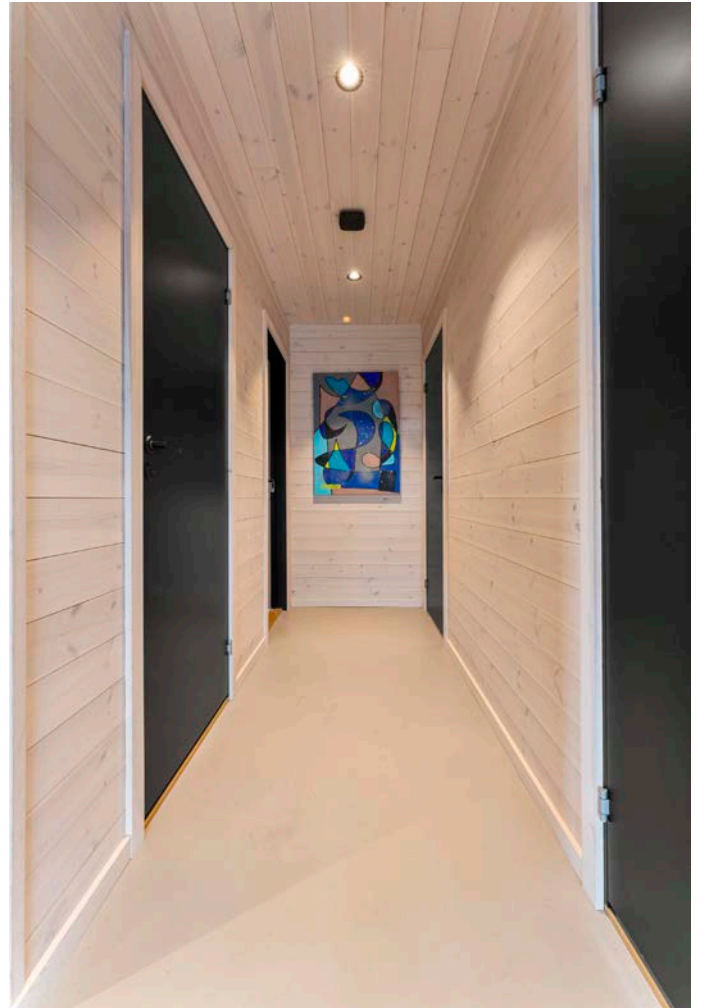






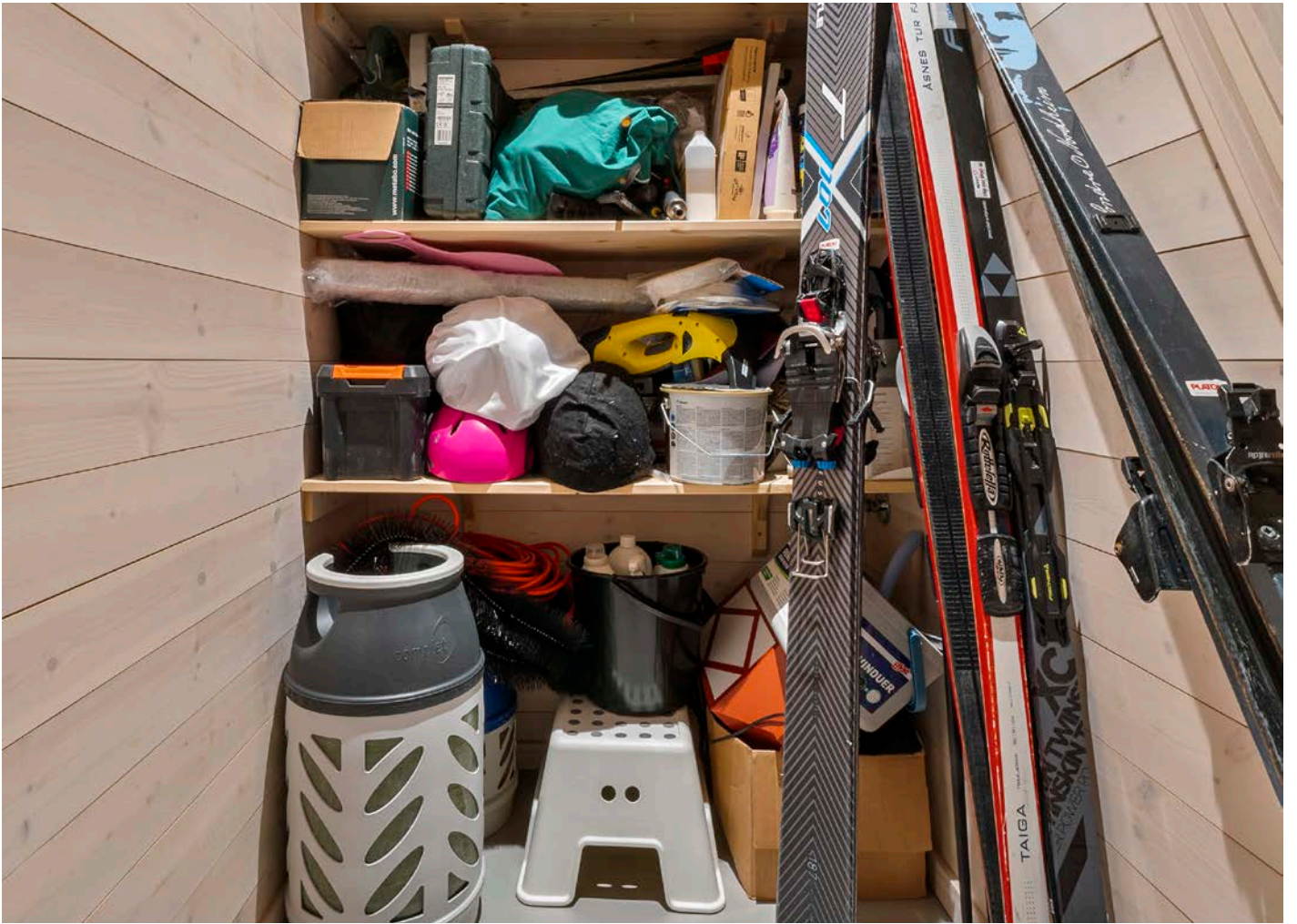




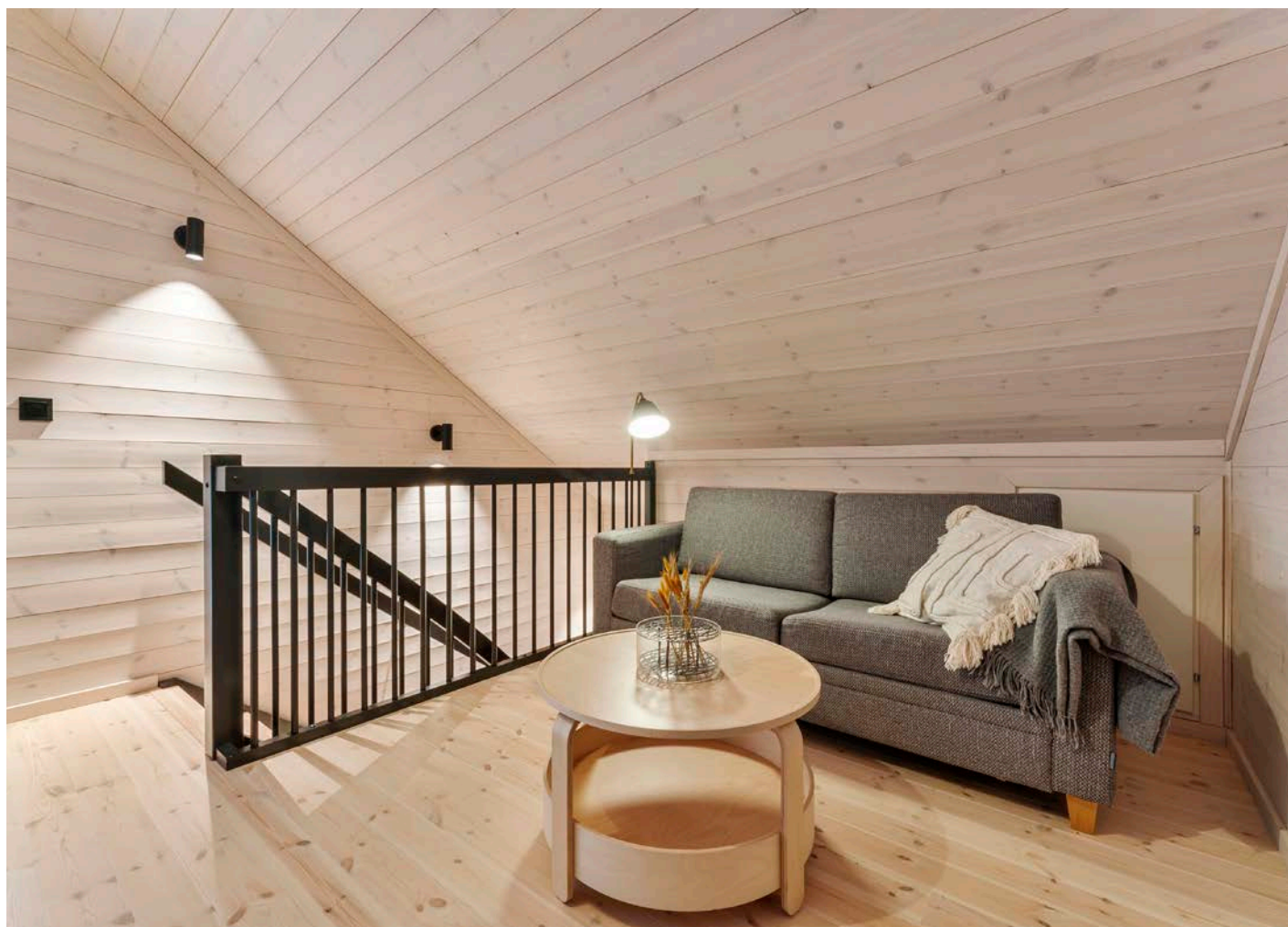




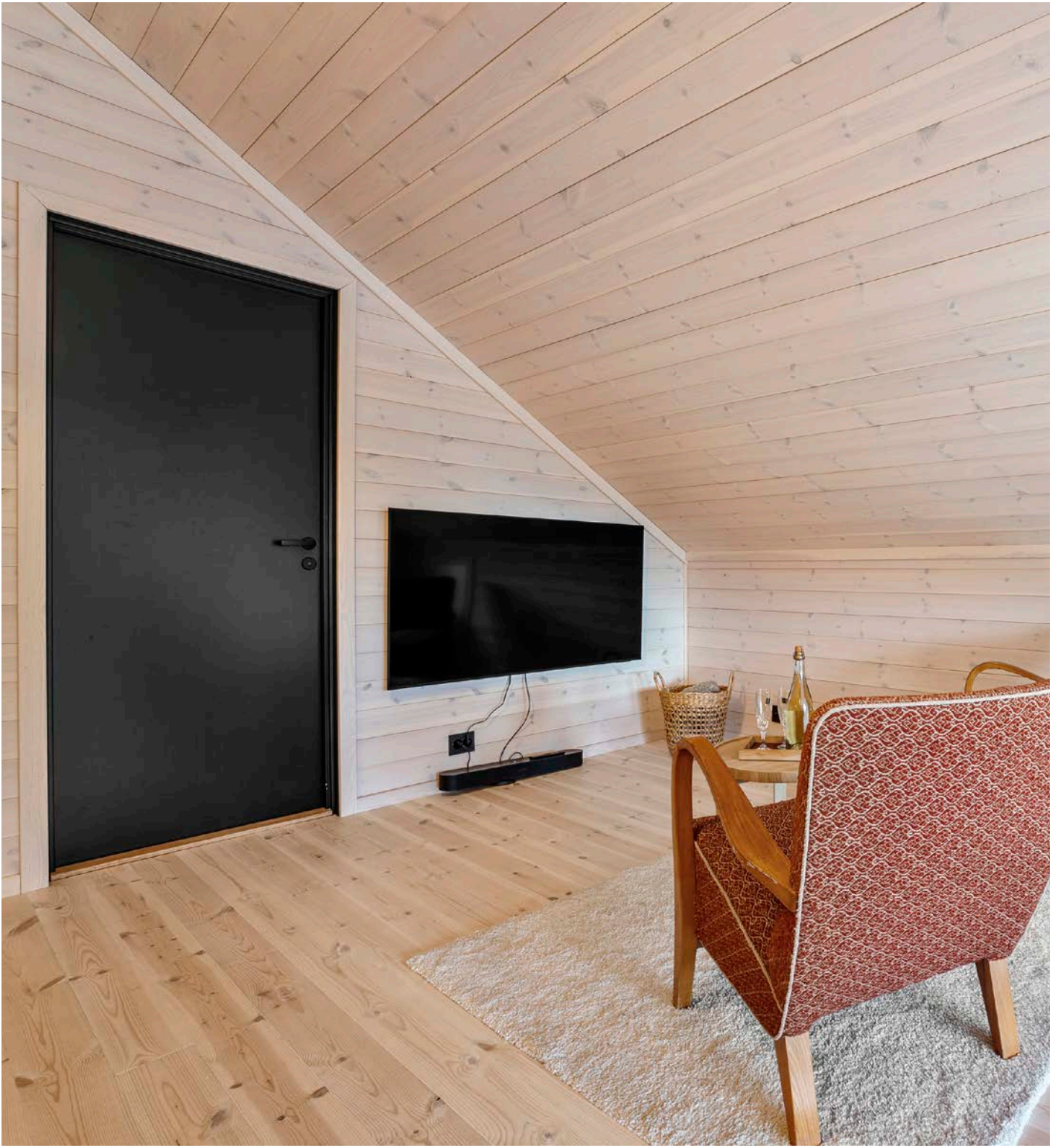




Andre etasje







EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Legal EgedomsmeKling AS	
Oppdragsnr.	
01010723	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christer Glesnes	Katrine Therese Auflem
Gateadresse	
Nedre-Hydla 36	
Poststed	Postnr
STRYN	6783
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	3956074

Document reference: 01010723

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Våtromsarbeid
Arbeid utført av	IrekPol AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny installasjon kontakt person og samsvarserklæring Ann Elisabeth Jensen Tlf 91 55 54 35 Stryn komune
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørinstallasjon
Arbeid utført av	Olden Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny installasjon
Arbeid utført av	Øvreberg installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny installasjon av ØVREBERG INSTALLASJONSFORRETNING AS
-------------	--

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Legge Torv på tak

Arbeid utført av

Berge sag og trelast AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christer Glesnes	785f4b8814661e27ce024bd 41b57cac0fe838939	12.10.2023 10:27:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Auflem	7210f50f9ee85e3d7ca5676 e037f8c797e6b9136	13.10.2023 18:09:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01010723

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Verditakst

📍 Nedre-Hydla 36, 6783 STRYN

🏠 STRYN kommune

gnr. 46, bnr. 306

Markedsverdi

4 400 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 101 m²



Befaringsdato: 19.10.2023

Rapportdato: 25.10.2023

Oppdragsnr.: 11169-1480

Referansenummer: W07927

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS





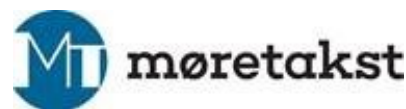
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
25.10.2023 | ULSTEINVIK

Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Tiggeteberget 1
934 80 761

Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM 101 m²/93 m² <i>Fritidsbolig: 4 Soverom, Stue, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Toalettrom, Bod</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 4 400 000 Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne boligmarkedet på vurderingstidspunktet. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 700 000 Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 4 400 000 Konklusjon markedsverdi 4 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hydlavegen 105 ,6783 STRYN 0 m ² 2020 5 sov	29-06-2021	5 990 000	5 400 000	0	5 400 000	0
2 Hydlavegen 54 ,6783 STRYN 0 m ² 2008 4 sov	06-09-2022	0	4 500 000	0	4 500 000	0
3 Nedre-Hydla 39 ,6783 STRYN 145 m ² 2022 4 sov	06-10-2023	8 690 000	7 475 000	0	7 475 000	51 552
4 Hydlavegen 71 ,6783 STRYN 75 m ² 2010 4 sov	02-05-2021	2 990 000	3 100 000	0	3 100 000	41 333
5 Hydlavegen 110 ,6783 STRYN 140 m ² 2017 5 sov	20-09-2021	5 700 000	5 450 000	0	5 450 000	38 929

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Diverse	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 670 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 670 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 050 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 050 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 700 000
--	------------	------------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	23	23	0	Soverom , Soverom 2, Stue	
Hovedetasje	78	70	8	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad , Toalettrom	Bod/vaskerom
Sum	101	93	8		

Kommentar

Terrasse ca. 65 m2. Bod/vaskerom uten delevegg. Rommet er vurdert som et s-rom med bakgrunn i hovedfunksjonen er bod og vaskerom delen ikke har vanntett utførelse.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2023	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4651 STRYN	46	306		0	1046.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre-Hydla 36 6783 Stryn

Hjemmelshaver

Glesnes Christer, Auflem Katrine Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Hydla hyttegrenn i Stryn. Det er fra eiendommen kort avstand til Turløper Stryn sitt løypenett sommer som vinter, badedam på Tverrfjellet, klatrepark, Hydlastova og Stryn skisenter. Til Stryn sentrum er det ca 10 minutter med bil.

Adkomstvei

Privat adkomstvei med bom i innkjøringen for hyttefeltet. Veiretter er ikke nærmere kontrollerte.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Hydla III med planidentifikasjon: 2016010. Arealformål fritidsbebyggelse. Ref. Kommune kart.

Om tomten

Flat terrassert noe skrående østvendt tomtegrunn beliggende ved ende vei. Tomtearealet er opparbeidet med tre-terrasse, gruset adkomstvei og parkeringsarealer. Utover dette naturtomt. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommunedelplan for Bøasetra - Ulsheim med planidentifikasjon: 2016010. Arealformål fritidsbebyggelse. Ref. Kommune kart.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
510 000	2021

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig



Anvendelse

Fritidsbolig

Byggeår

2022

Kommentar

Ambita

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er nytt og er godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Fritidsbolig i saltak konstruksjon i to etasjeplan bestående av loft og hovedetasje. Mønet takkonstruksjon på stue/kjøkken.

Utvendige forhold

Taktekking av torv med takrenne system av metall. Takutstikk av rettkantbord i beisa utførelse. Takkonstruksjon av takstoler, sperre og limtre konstruksjon med duk og taktro. Takkonstruksjonen har to mindre raftekott. Vinduer og terrassedør av tre i malt utførelse med to lags glass. Formpresset malt ytterdører med/uten to lags glass. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med antatt asfaltplater. Utvendige fasader stående spaltekledding i beiset utførelse. Terrasse i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Ringmur av isolerte elementer med betong og fasadeplater.

Innvendige forhold

Tak og vegger beisa panel. Gulv lakka tregulv og Weber designgulv. Formpressede innerdører og skyvedør i malt utførelse. Trapp og rekkverk av tre i malt utførelse med åpne trappetrinn i lakka utførelse. Isolert stålpipeline tilknyttet en vedovn med glass monteret på ei glassplate. Malte garderobeskap.

Tekniske installasjoner

Trykkvannrør av typene rør i rør system med fordelerskap og avløpsrør av plast. Varmtvannstank 194 liter. Skjult lagt el-opplegg med automatsikringer. Det er monteret varmekabel i alle gulv i henhold til mottatt opplysninger. Belysning bestående av downlights og takpunkt for lamper. Mekanisk avtrekk bad og toalettrom. Utover dette naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe.

Spesialrom

Wc: Tak og vegger beisa panel. Gulv Weber designgulv. Det er monteret speil, vegghengt vask og wc.

Kjøkken

Skapfronter i malt glatt utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt platetopp med kullfilter og underlimt vask. Kjøkkeninnredningen har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.

Våtrom

Bad/vaskerom: Tak og vegger beisa panel. Flislagt gulv med oppkant. Det er monteret badersinnredning, vegghengt wc og dusjvegger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått	0	Nei
Plantegning			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått	0	Nei
E-post eiere			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest			Gjennomgått	0	Nei
Perspektivtegning			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Kommunekart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått	0	Nei
Kommuneplan			Gjennomgått	0	Nei
Fasadetegninger			Gjennomgått	0	Nei
Ambita matrikkelkart - rapport			Gjennomgått	0	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

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

Arealberegninger for boenheter

Verditaksten er utført etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledninger. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av arealkategori. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstmannen et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



STRYN KOMMUNE

Berge Sag Og Trelast As
Haukelivegen 676
5582 Ølensvåg

Vår ref.:
21/1061-13

Dykkar ref.:

Dato:
25.07.2022

Ferdigattest for fritidsbustad på gbnr. 46/306

Tiltak:	Gbnr. 46/306 - Katrine Therese Auflem og Christer Glesnes - fritidsbustad
Tiltakshavar:	Katrine Therese Auflem og Christer Glesnes
Ansvarleg søkjar:	Berge Sag og Trelast AS

Det er tidlegare gjeve følgjande løyve:	Søk.dato:	Vedtaksdato:
Vedtak - løyve til tiltak - oppføring av fritidsbustad, tomt 118, Hydla hyttefelt, gbnr. 46/306	27.04.2021	08.06.2021
Mellombels bruksløyve for fritidsbustad på gbnr. 46/306	21.02.2022	10.03.2022

Vedtak gjort av:	Sektorutval for tekniske saker, administrativt
Saksnummer:	21/1061-3 og -8

Vedtak om ferdigattest for tiltak etter plan- og bygningslova («pbl.») § 20-1:

Søknaden stadfestar at tiltaket tilfredsstillir krava til ferdigattest og at det er levert tilstrekkeleg dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen til eigaren av byggverket.

Med heimel i pbl. § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltaket. Kommunen finn at det er levert naudsynt sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling for tiltaket i samsvar med lov og forskrift, jf. byggesaksforskrifta («SAK10») kapittel 8.

Dokumentasjon som grunnlag for ferdigattest:

Søknad om ferdigattest, datert 12.07.2022, med oppdatert gjennomføringsplan.

Andre merknader:

Det er ikkje gjennomført synfaring i saka. Ferdigattest er skriven på bakgrunn av motteken dokumentasjon ved søknad. Gjennomføringsplanen viser at det ligg føre samsvarserklæring og at arbeidet er ferdigstilt.

Kommunen kan gjere tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gjeve, jf. pbl. § 25-2 andre ledd. Byggverket må ikkje nyttast til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring av byggverk krev særskilt søknad og løyve etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav d.

Adresse
Tonninggata 4, 6783 Stryn

Telefon
57 87 47 00

Org.nr
963 989 202

E-post
postmottak@stryn.kommune.no

Internett
www.stryn.kommune.no

Klagerett:

Etter forvaltningslova kap. VI, jf. pbl. § 1-9, kan dette vedtaket påklagast til Statsforvaltaren i Vestland. Klaga bør grunngjevast, og skal sendast om Stryn kommune innan 3 veker etter melding om vedtak er motteke.

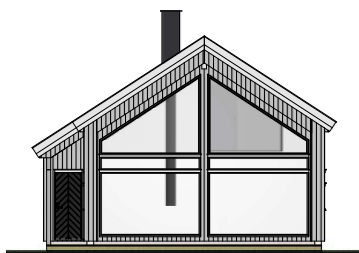
Helsing
Stryn kommune, avdeling plan

Roar Berge
avdelingsingeniør

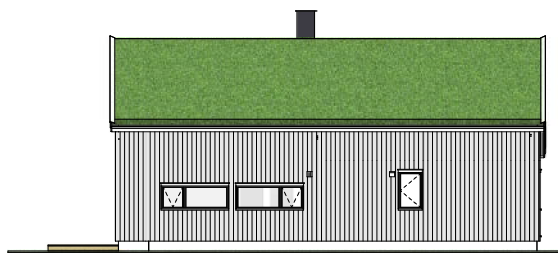
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

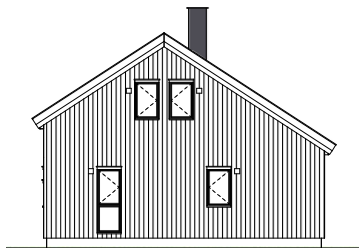
Anita Elin Myklebust			
Christer Glesnes	Tordenskjolds Gate 17	5031	BERGEN
Katrine Therese Auflem	Tordenskjolds Gate 17	5031	BERGEN
Margunn Teige Sunde			



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest



Fasade mot sør

	Rev.	Dato	Init.	Beskrivelse	Målestokk:	Rev.:
SKISSEFORSLAG	<input checked="" type="checkbox"/>	11.03.2021	CP	Korr. av prosjekt	A3-1:100	10.03.2021
HUSBANK	<input type="checkbox"/>			Tegning: Fasader - 502		
BYGGESØKNAD	<input type="checkbox"/>			Prosjekt: C1069-A-Hytte		
SALG	<input type="checkbox"/>			Tilakshaver: Christer Glesnes		
SEKSJONERING	<input type="checkbox"/>			Adresse: Nedre-Hydla T118		
ARBEIDSTEGNING	<input type="checkbox"/>			6783 Stryn		
				Kontakt: Berge Sag Trelast AS / 53775400		
				Tegn/konst: CP / 98229333		



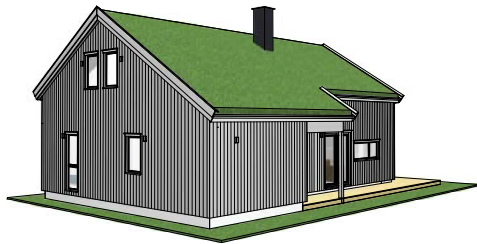
© Tegningene er omfattet av andrerettens bestemmelse og er vernet andrerett i henhold til andrerettens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring i opprimelig eller annet skikkelse, ulovlig utnyttelse.
Vertex 80 3D CAD og BIM programare for byggeindustrien - www.vertex.no - Kontakt oss idag for 3D ogers prøveversjon - salg@vertex.no



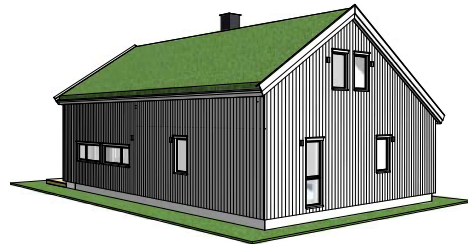
Perspektiv bilde mot sør-øst




Perspektiv bilde mot nord-øst



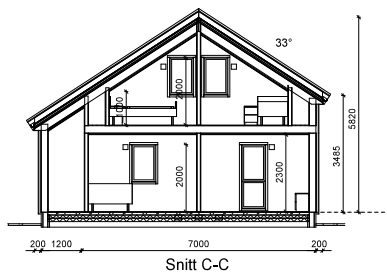
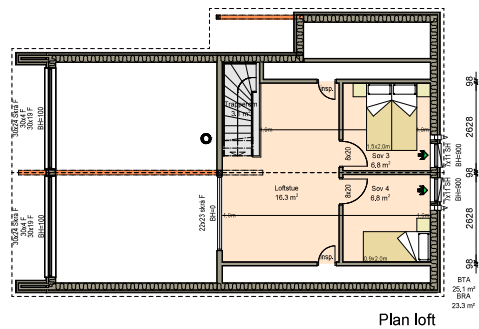
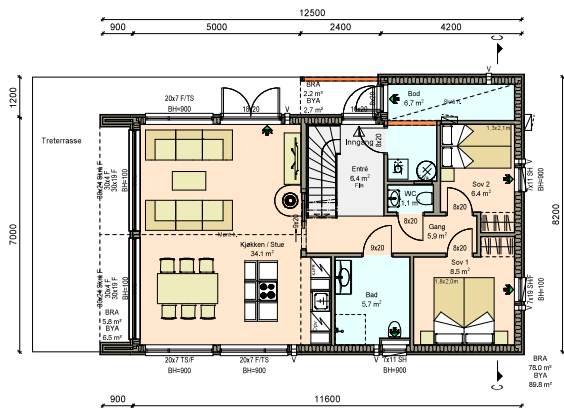
Perspektiv bilde mot sør-vest



Perspektiv bilde mot nord-vest

	A	11.03.2021	CP	Korr. av prosjekt		
	Rev.	Dato	Init.	Beskrivelse		
SKISSEFORSLAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Tegning: Perspektiv - 503			Målestokk: A3-1:100	Rev.: 10.03.2021
HUSBANK	<input type="checkbox"/>	Prosjekt: C1069-A-Hytte			Kommune: Stryn	
BYGGESØKNAD	<input type="checkbox"/>	Tilakshaver: Christer Glesnes			Gnr/Bnr: 46 / 306	
	<input type="checkbox"/>	Adresse: Nedre-Hydla T118				
	<input type="checkbox"/>	6783 Stryn				
SALG	<input type="checkbox"/>	Kontakt: Berge Sag Trelast AS / 53775400				
SEKSJONERING	<input type="checkbox"/>	Tegn/konst: CP / 98229333				
ARBEIDSTEGNING	<input type="checkbox"/>	<small>© Tegningene er omfattet av andrerettens bestemmelser og er vernet andrerett i henhold til andrerettens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring i oppinnede eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.</small>				

Vertex 8.0 3D CAD og BIM programere for byggeindustrien - www.vertex.no - Kontakt oss idag for 30 dagers prøveversjon - salg@vertex.no



Hytte:	BRA m ²	BYA m ²	BTA m ²
1 etg.	78,0	89,8	89,8
Overbygd	8,0	9,2	
Loft	23,3		25,1
Tot:	109,3	98,4	114,9

Rev.	Dato	Init.	Beskrivelse
A	11.03.2021	CP	Korr, av prosjekt

SKISSEFORSLAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Tegning: Planer & snitt - 501	Målestokk: A3-1:100	Rev.: 10.03.2021	
HUSBANK	<input type="checkbox"/>	Prosjekt: C1069-A-Hytte	Kommune: Stryn		
BYGGESØKNAD	<input type="checkbox"/>	Tilakshaver: Christer Glesnes	Gnr/Bnr: 46 / 306		
SALG	<input type="checkbox"/>	Adresse: Nedre-Hydla T118 6783 Stryn			
SEKSJONERING	<input type="checkbox"/>	Kontakt: Berge Sag Trelast AS / 53775400			
ARBEIDSTEGNING	<input type="checkbox"/>	Tegn/konst: CP / 98229333	<small>© Tegningene er omfattet av andrerettens bestemmelse og er vernet andrerett i henhold til andrerettens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Berge Sag AS er enhver eksport, fotokopiering, kopiering, gjengivelse, opprinnelig eller endret skillelse, ulovlig utnyttelse.</small>		

Verx 80 3D CAD og BIM programer for byggeindustri - www.verx.no - Kontakt oss lag for 3D sages praveversen - salg@verx.no

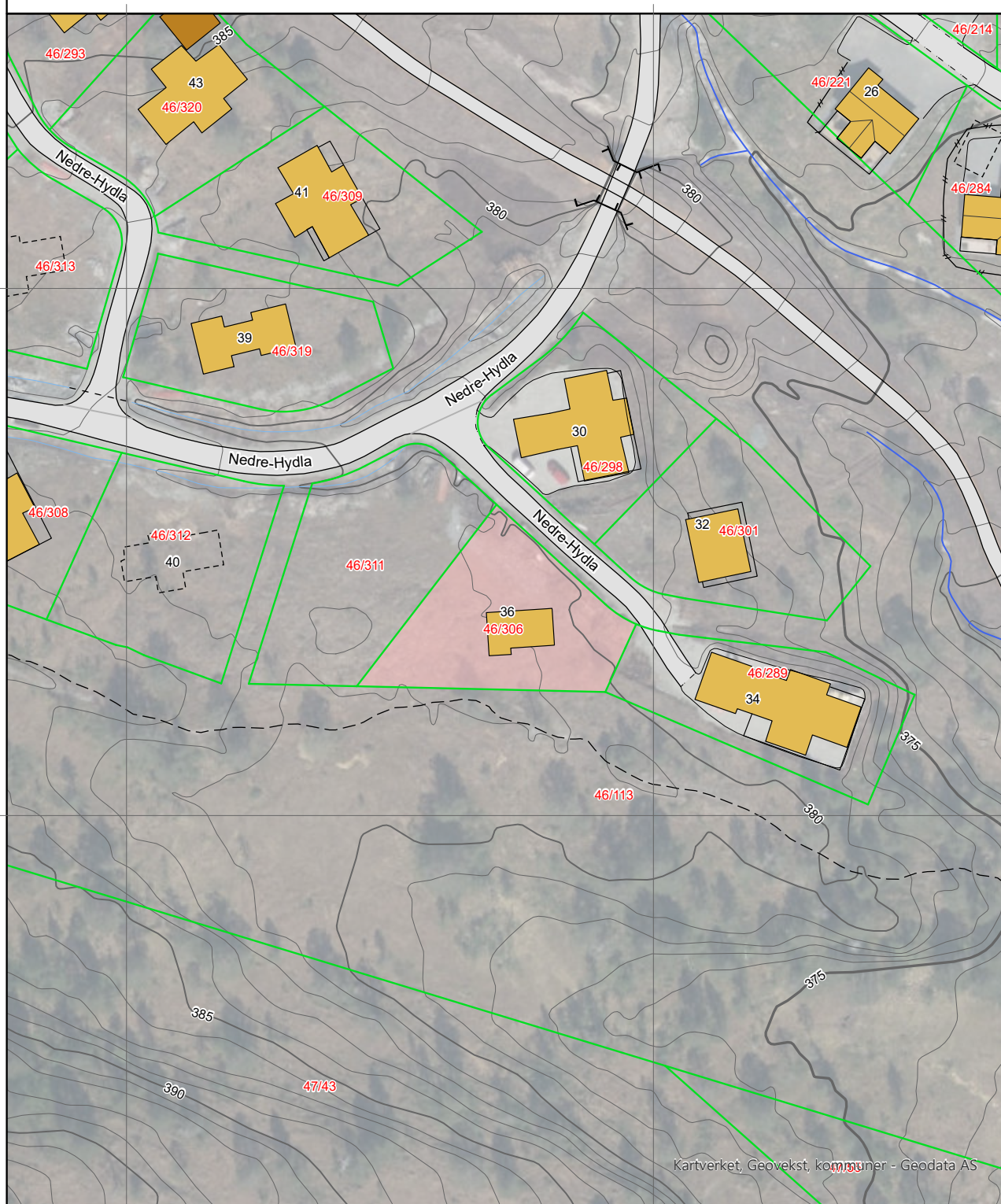
Kommune: 4651 Stryn
Eiendom: 4651/46/306/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 3.10.2023



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

0 25 50 m

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

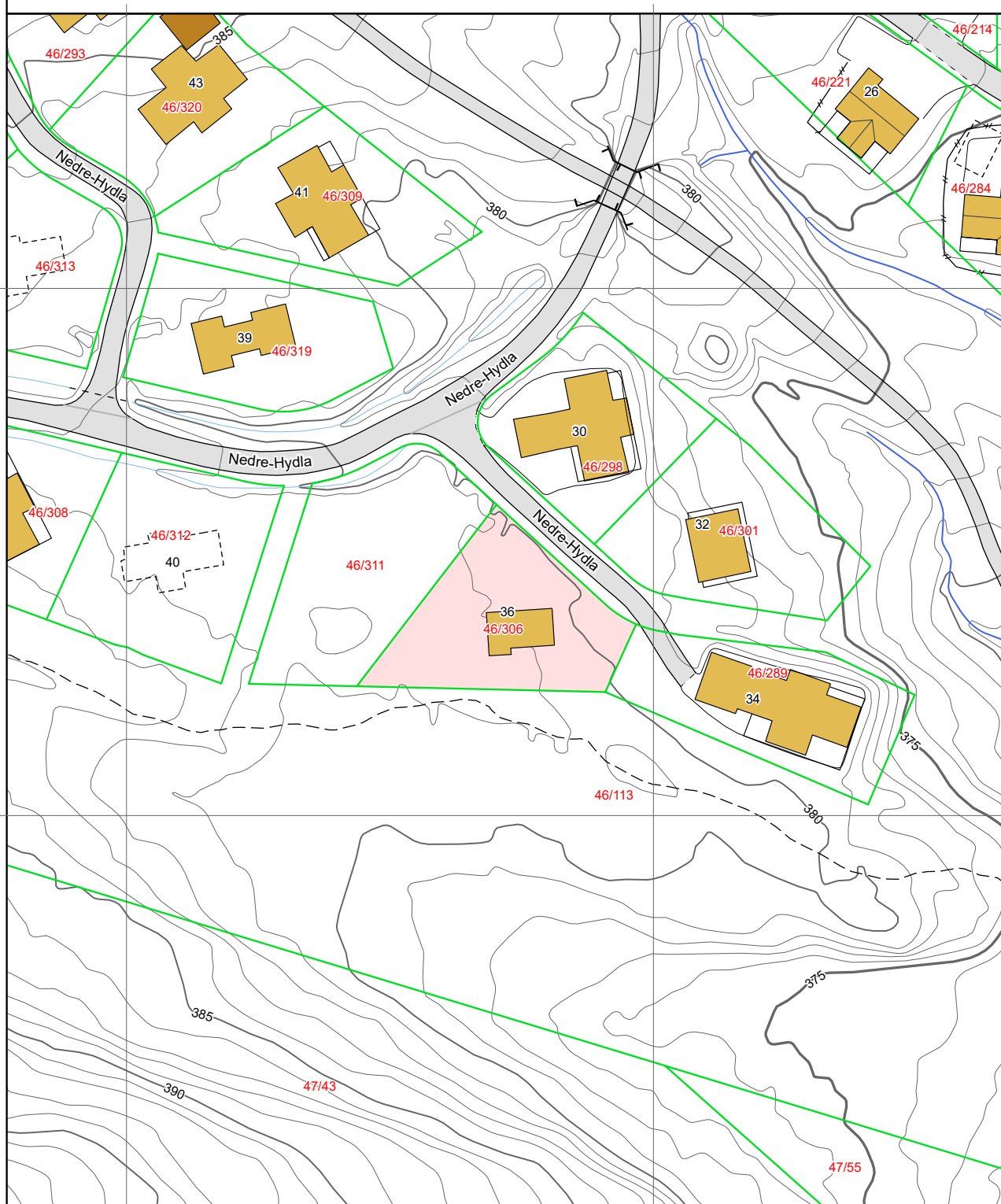
Kommune: 4651 Stryn
Eiendom: 4651/46/306/0/0

Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000
Dato: 3.10.2023












0 25 50 m

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



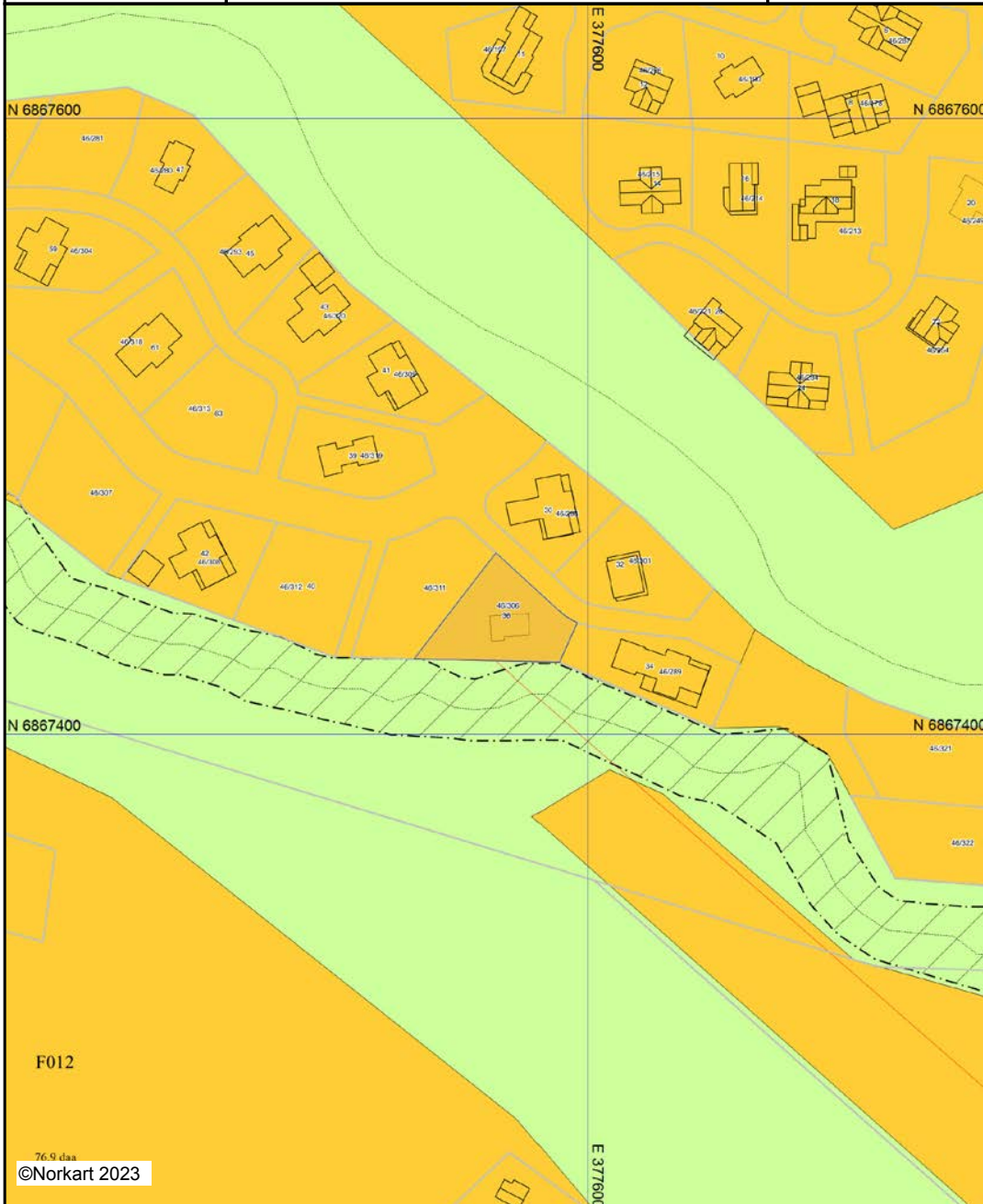
Stryn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/306
Adresse: Nedre-Hydra 36
Utskriftsdato: 03.10.2023
Målestokk: 1:2000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Fritidsbebyggelse - fremtidig


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Angitthensyngrense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

 Adkomstveg - framtidig

 Turveg/turdrag - nåværende




Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift areal


Abc Kommune(del)plan - påskrift

Tegnforklaring



Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Fritidsbebyggelse
-  Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
-  Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Overvannsnett



Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Turdrag
-  Turveg



Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsmål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitt hensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitt hensynsgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsføresegner for Hydla 3, planID 2016010

Reguleringsføresegnene datert 01.12.2017 er heimla i plan og bygningslova, og gjeld for planområdet som vist på plankartet, datert 01.12.2017.

1 Arealformål

Areala innanfor plangrensa er regulerte til følgjande føremål:

PBL § 12-5, nr 1, Bygningar og anlegg:

- Fritidsbustader og Uteopphaldsareal

PBL § 12-5, nr 2, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg og Annen veggrunn –teknisk anlegg (kullvert)

PBL § 12-5, nr 3, Grønstruktur

- Turveg

PBL § 12-5, nr 5, Landbruk, natur og friluftformål

- Friluftformål

PBL § 12-6, jfr. §11-8 a) Sikringssone, og c) omsynssone

- Frisikt
- Kulturmiljø

2 Felles føresegner

2.1

Ved søknad om bygging på den enkelte tomt, skal situasjonsplanen vise bygningen med murar og eventuelle andre inngrep i terrenget. Byggesøknad skal innehalde terrengsnitt og situasjonskart som viser den totale disposisjonen, planering og utnytting av tomta, samt gjerder.

2.2

Byggegrense er vist på planen. Hyttene kan ha storleik inntil 25% BRA pr. tomt inklusiv parkeringsareal, men likevel ikkje større enn 320 m². Mønehøgde målt frå overkant golv i 1. etasje kan vere maksimalt 6,2 meter.

2.3

Garasje er inkludert i bruksarealet, kan ha mønehøgde inntil 4 meter og ikkje større grunnflate enn 50 m². Bygningen skal gjevast ei utforming som passar til hytta. Frittstående garasje kan plasserast med ein avstand til tomtegrense mot veg på 2 meter og inntil 1 meter frå grense mot nabo.

2.4

Det skal ikkje byggast murar over 1 meter eller etablerast skjeringar over 1,5 meter på tomta. Inntil 120 m² av tomta inkludert terrasse kan gjerdast inn. Utforming av gjerdet skal stå i stil med hyttene. Det er ikkje tillate med nettinggjerde. På kvar tomt skal det opparbeidast minimum 2 oppstillingsplassar for bil, inkludert plassar i ein eventuell garasje.

2.5

Hyttene skal ha saltak med torvtekking. Fasadane skal målast i brun, mørk brun eller svarte fargetonar, slik at dei vert minst mogeleg synlege i terrenget.

2.6

Uteopphaldsareal som vist på planen, er felles for alle eigedomane innanfor plangrensa. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vernast mot inngrep, og kan ikkje fjernast utan godkjenning frå styret i hyttelveforeninga / grunneigar.

Vegetasjon innanfor viste frisiktsoner skal fjernast.

Vegetasjon innanfor friluftssareala kan berre fjernast etter avtale med grunneigar.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1

Vegane viste på planen kan nyttast av hytteeigarane innanfor regulert område, samt av noverande og framtidige eigarar av tomter frådelt gnr/bnr 46/113 og 46/104.

3.2

Vegane skal opparbeidast i samsvar med vedlagd vegplan.

3.3

Hytteeigarane er pålagde å knyte seg til opparbeida vatn- og avløpsnett.

3.4

Vatn og avløpsnett skal opparbeidast i samsvar med Stryn kommune sin VA-norm og overvassnorm.

3.5

Kulvert (SVT) for biltrafikk ved kryssing av skiløype skal vere dimensjonert for utrykkingskøyretøy og trakkemaskin.

3.6

Bekken innanfor areal avsett til overvassnett (SOV1 og SOV2), skal vere plastra både mot parallell veg og nærliggande tomter med grov stein. Botnnivået i bekken skal ligge minimum 1 meter under forsterkningslaget på parallell veg.

4 Grøntstruktur

4.1

Innanfor areal avsett til turveg skal det ikkje setjast i verk tiltak som er til hinder for ålmenta sin ferdsel eller området sin bruk til friluftsliv.

4.2

GT1, GT2 og GT3 skal vere skiløype om vinteren og turveg i barmarksesongen. Naudsynte tiltak som stikkrenner, planerte traséar og toppdekke av treflis og finkorna grus (reine massar) er tillate.

5 Omsynssone, kulturmiljø

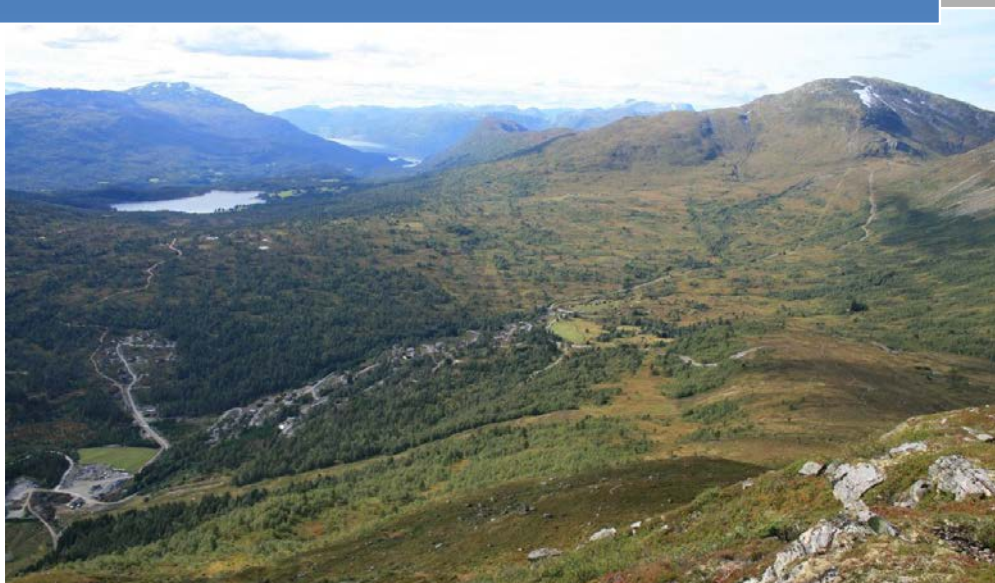
Innanfor omsynssone for Kyrkjeråsa (LKM) skal det ikkje gjerast fysiske inngrep.



Stryn kommune

2013

Kommunedelplan for Bøasetra - Ullsheim



Planstrategi

Samfunnsdel

Handlingsdel/Økonomiplan

Arealdel

Kommunedelplan

Kommunestyret 25.02.2013

Innhald

1.	Innleiing	4
1.1.	Oppstart og planprogram	4
1.2.	Lokalisering	4
1.3.	Historikk	4
1.4.	Føremålet med planen	6
1.5.	Planstrategi	7
1.6.	Rammer for planarbeidet	7
1.7.	Gjeldande detaljplanar innanfor planområdet	8
1.8.	Organisering	8
2.	Analyser og vurderingar	9
2.1.	Landskapsanalyse	9
2.1.1.	Landskapsformer/vegetasjon/høgde over havet	9
2.1.2.	Turdrag	10
2.1.3.	Framlegg til nye byggeområde i høve til landskap og turdrag.	11
2.2.	Infrastruktur	12
2.2.1.	Kapasitet samleveg	12
2.2.2.	Eventuell heilårsveg til Tverrfjellet	12
2.2.3.	Skiløyper	12
2.3.	Økonomiske tilhøve	13
3.	Endringar i revidert framlegg til kommunedelplan	14
3.1.	Endringar som følgje av ny plan- og bygningslov	14
3.2.	Oppretting av plan som følgje av betre kartdata	14
3.3.	Område for fritidsbustader	14
3.3.1.	Nye byggeområde	14
3.3.2.	Justeringar av byggeområde:	15
3.3.3.	Sletting av byggeområde	15
3.4.	Dagens tal på hytter - og framtidig potensiale	16
4.	ROS-analyse	17
4.1.	Innleiing	17
4.2.	Avgrensing av analysen	17
4.3.	Risiko for moglege hendingar	19
4.3.1.	Snø- eller steinskred/-sprang	19
4.3.2.	Flaum/flaumskred	19
4.3.3.	Sårbar flora	19
4.3.4.	Kulturminne-/miljø	19
4.3.5.	Støy	19
4.3.6.	Beredskap brann	20
4.3.7.	Trafikkulykker	20
4.3.8.	Manglande kapasitet i kraftforsyninga	20
4.3.9.	Manglande kapasitet i VA-system	20
5.	Konsekvensutgreiing	22
5.1.	Forskrift om konsekvensutgreiing	22
5.2.	Utgreiingstema	22
5.3.	Landskap	22
5.3.1.	Eksisterande tilhøve	22
5.3.2.	Konsekvensar	23
5.4.	Naturmangfald	23
5.4.1.	Eksisterande tilhøve	23
5.4.2.	Konsekvensar	24
5.5.	Landbruk	24
5.5.1.	Eksisterande tilhøve	24
5.5.2.	Konsekvensar	24
5.6.	Kulturminne og kulturmiljø	25
5.6.1.	Eksisterande tilhøve	25
5.6.2.	Konsekvensar	25
5.7.	Friluftsliv	26
5.7.1.	Eksisterande tilhøve	26

Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

5.7.2.	Konsekvensar	27
5.8.	Samanstilling av konsekvensvurderinga.....	29
5.9.	Naturmangfaldlova	30
6.	Politisk handsaming.....	31
6.1.	Vedtak i Formannskapet 07.12.11	31
6.1.1	Justert planframlegg	31
	Auke av tal hytter.....	31
	Korridor ved ski-/turløyper	32
	Felt IV – Tonning/Vik.....	33
6.1.2	ROS	33
6.1.3	Konsekvensutgreiing	33
	Landskap	33
	Naturmangfald	33
	Landbruk	34
	Kulturminne og kulturmiljø	34
	Friluftsliv.....	34
6.1.4	Oppsummering	34
6.2.	Vedtak i Formannskapet 16.05.12	35
6.2.1	Endringar av planen i revisjon B	35
6.2.2	Konsekvensutgreiing	35
	Landskap	35
	Naturmangfald	35
	Landbruk	35
	Kulturminne og kulturmiljø	36
	Friluftsliv.....	36
6.2.3	Oppsummering	36
6.3.	Vedtak i Formannskapet 05.12.12	36
6.3.1	Endringar av planen i revisjon D	37
6.4.	Vedtak i Kommunestyret 25.02.13	37
	Føresegner og retningslinjer	38

1. Innleiing

1.1. Oppstart og planprogram

Gjeldande kommuneplan for Stryn kommune 2006 – 2017 vart vedteken i 2006.

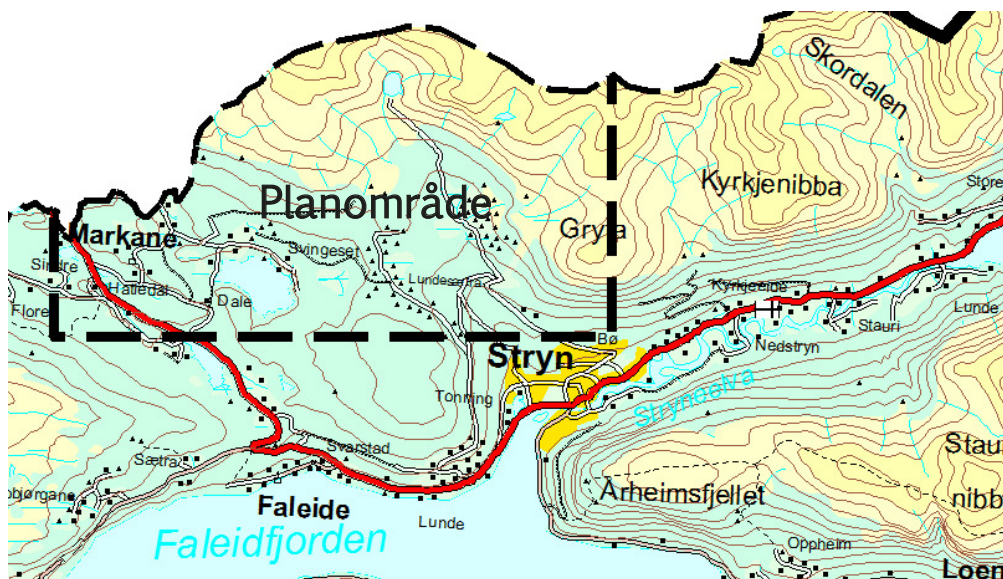
Varsel om oppstart og utlegging av planprogram for revisjon av kommunedelplan Bøasetra - Ullsheim vart vedteke av formannskapet i sak 192/10.

Oppstart av planarbeidet vart varsla i januar 2011 med frist for innspel sett til 25. februar. Sidan planarbeidet har trekt ut i tid, er innspel fram til og med august 2011 teke med i vurderingane. Nokre innspel som har kome inn i perioden 2007 - 2010 er også teke med i vurderingane. Kommunen har vurdert og kommentert i alt 26 innspel i sak til formannskapet 166/11.

Planprogrammet omfatta mellom anna omfang og føremål med planen, samt utgreiingsbehov.

1.2. Lokalisering

Planområdet ligg i fjellterreng ca. 3 km nord for Stryn sentrum. Revisjonsframlegget dekkjer same område som gjeldande kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim, eit areal på 43 000 dekar frå Gryta i aust til Markane i vest og fjellheimen mot Hornindal grense i nord. Plangrensa går fram av kartskissa under.



Avgrensing av kommunedelplan for Bøasetra - Ullsheim

1.3. Historikk

Planområdet var tidlegare setringsområdet for gardane på Bergsida, Vik, Tonning og Bø. Setrebruket vart nedlagt, med overgang til utmarksbeiting og hausting av seterkvivene. Etter kvart avtok storfeholdet, og i dag er området berre beita av sau.

Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

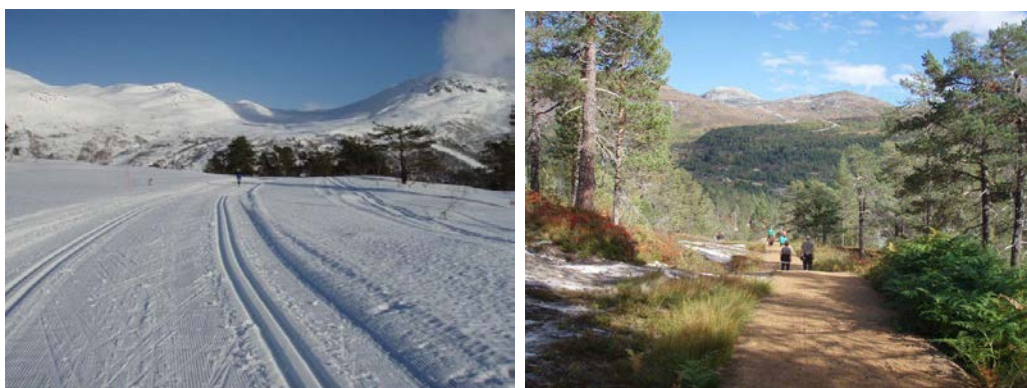
Grunneigarane selde spreidde hyttetomter i utkanten av stølsmiljøa til slekt og lokalbefolkning. Desse bygde hytter av liten storleik, før grunneigarane i Bø gjekk saman om ein felles utbyggingsplan for hytter. I mellomtida var Stryn Vinterski etablert på deira område, og skyttarlaget hadde bygd skyteanlegget på Bøanedsetra. Hovudforsyning for drikkevatt for Stryn sentrum vart lagt til Holvevatnet, og veg vart bygd fram til vatnet.



Stryn Vinterski sine to heisar, Steindalen øvst.

Rundt år 2000 endra mykje seg i området. Stryn Vinterski starta arbeidet med utviding av alpinområdet og etablerte heisanlegg også i Steindalen. Grunneigarane i Bø starta tett utbygging av høgstandard hytter inntil alpinanlegget. Standarden på Turløyper Stryn sitt løypeanlegg vart kraftig betra. Utbygging av hytter starta også på eigedomane på Vik, vest om Vikaelva.

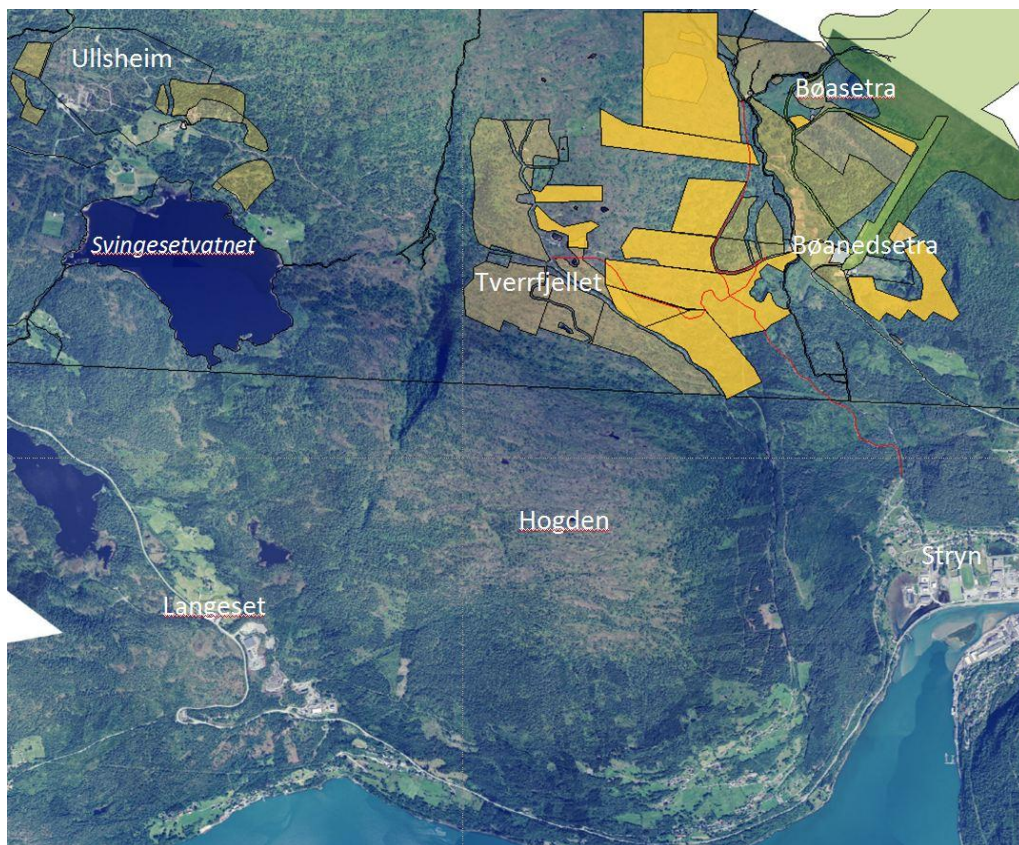
Med denne endringa gjekk fjellområdet nord for Stryn frå eit ferieområde for nokre lokale hytteeigarar til eit myldrande aktivitetsområde for lokalbefolkning og mange tilreisande.



Turløyper Stryn preparerer fleire mil med flotte langrennsløyper. Traséane blir også mykje brukt på sommartid

1.4. Føremålet med planen

Innspele frå grunneigarar om nye hytteområde er omfattande, til saman er over 1500 dekar utmark søkt omdisponert. Dette ville ferdig utbygd tilsvare eit tal på mellom 500 og 800 nye hytter.



Grafisk illustrasjon av kvar grunneigarar har spelt inn ønske om utlegging av hyttefelt. Gjeldande kommunedelplan med svakare farge

To tredjedeler av dette er innspel som gjeld Tonning/Vik, i området mellom Bøanedsetra, Tonningsetra og Tverrfjellet.

Føremålet med revisjonsarbeidet er å avklare arealbruken i området med omsyn til hyttebygging og vegbygging, og sjå desse opp spesielt mot frilufts-/rekreasjonsinteressene i området. I tillegg er det naudsynt å avklare interessemotsetnader mellom vegbygging/hyttebygging og landbruk (spesielt beitebruk).

Dette fjell- og skogområdet er Stryn sentrum sitt "markaområde" og er i FRIDA-registeret vist som eit regionalt viktig friluftsområde. Stryn Vinterskiski sitt anlegg med to skiheisar ligg i området, og eit omfattande nett av preparerte skiløyper ligg mellom Bøanedsetra og Ullsheim. Utbygging til hytte- og vegføremål bør ikkje gå lenger enn at ein tek vare på dei mest vesentlege kvalitetane i området knytt til utøving av friluftsliv. Fastbuande, tilreisande og hytteeigarane i området skal ha høve til å utøve friluftsliv i nærmiljøet.

1.5. Planstrategi

I løpet av første år etter val av nytt kommunestyre skal det vedtakast ein overordna planstrategi. Dette ligg ikkje til grunn for revisjonen av denne delplanen. Nokre tema bør først vurderast i ein slik strategi, og er difor ikkje fullt ut teke stilling til i denne revisjonen. Dette gjeld særleg:

- Nye tiltak aust for skisenteret som krev flytting av skytebana, som hyttebygging og vesentleg utviding av skisenteret. Flytting av skytebana er eit spørsmål som må forankrast i ein vedteken planstrategi. Kommunedelplan for anlegg for idrett og friluftsliv har prioritert skytebana på Bøasetra som hovudanlegg for skytebaner i Stryn. Å finne alternativ, sentral plassering av eit eventuelt nytt skytebaneanlegg er erfaringsmessig krevjande.
- Innspel om heilårsveg mellom Bøanedsetra og Tverrfjellet. Dette vil vere eit betydeleg inngrep i seg sjølv, men vil også medføre ein vesentleg trafikkauke på Setrevegen mellom sentrum og Bøanedsetra.
- Behov for planlegging av ein eventuell ny eller opprusta Setreveg. I samband med dette temaet må ein vurdere fleire spørsmål knytt til mellom anna riksvegnettet og bustadområde kring Stryn sentrum.

1.6. Rammer for planarbeidet

Planarbeidet er styrt av plan- og bygningslova av 2008. Planen er utforma innanfor nasjonalt lovverk, forskrifter, statlege og regionale mål og retningslinjer. Ein har mellom anna teke omsyn til følgjande registreringar og informasjon:

- Regionalt viktig friluftsområde (FRIDA-registeret og fylkesplan for friluftsliv).
- Naturressursar som Vinsryggmorena (verneverdig kvartærgeologisk førekomst).
- Viktige kulturlandskap som t.d. seterkvier.
- Område med stort biologisk mangfald (Naturbasen).
- Landskapsformer, vegetasjon, eksponeringsgrad, vassdrag

Friluftsliv og gjeldande friluftslivpolitikk er definert i St. meld nr 39 (2000-2001).

Kapittel 2.1 legg til grunn at friluftsliv er ”opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse”. Målsetjinga er å fremje det enkle friluftslivet – for alle, i dagliglivet og i harmoni med naturen. Friluftslivpolitikken legg vekt på ein ”kjerne av ikkje konkurranseprega, ikkje motoriserte fritidsaktivitetar, som går føre seg på allment tilgjengelege, naturprega område”.

I kommuneplanen sin samfunnsdel står det at satsing på hyttebygging må skje gjennom samordna planlegging som sikrar ålmenne interesser og reiselivet generelt.

1.7. Gjeldande detaljplanar innanfor planområdet

Det er teke omsyn til gjeldande reguleringsplanar/bebyggelsesplanar/disposisjonsplanar. Dette gjeld mellom anna avgrensing av utbyggingsområda og ved utrekning av potensielt tal hytter på dei enskilde felta. Følgjande planar ligg innanfor planområdet:

Bøanedsetra hyttefelt, 2004	Fritidshus m.m.
Bøanedsetra hyttefelt, felt F1, F2 og F3. 2006.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.
Bøanedsetra hyttefelt, felt 2A og 2B. 2007.	Fritidshus
Bøanedsetra hyttegrend, del 3. 2009.	Fritidshus
Bøasetra hyttefelt. 1980.	Fritidshus. Disposisjonsplan.
Dybevoll hyttefelt, gnr.52 bnr.1. 2002.	Fritidshus
Dybevoll hyttefelt, gnr.52 bnr.1. 2007.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.
Hogdeteigane I. 2002.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.
Hogdeteigane II. 2005.	Fritidshus.
Hydla hyttegrend, endr. 2008.	Fritidshus
Kvia hyttefelt, 2009.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.
Massetak i Lida - gbnr 60/2, 2009.	Masseuttak.
Tønningsetra hyttefelt. 2007.	Fritidshus.
Tverrfjellet hyttefelt. Gnr 48/4. 2009.	Fritidshus.
Steindalen. 2007.	Alpinbakke.
Øvrebergsetra hyttefelt. 2006.	Fritidshus. Bebyggelsesplan.

1.8. Organisering

Kommuneplanarbeidet er administrativt leia av Rådmannen, som òg er bindeleddet mot formannskap og kommunestyre for å sikre den politiske forankringa av arbeidet.

Under rådmannen blir det praktiske arbeidet gjort av seksjon for plan- og næring, i ei arbeidsgruppe samansett av seksjonsleiar, plankonsulent, miljøvernleiar og landbrukssjef.

2. Analyser og vurderingar

2.1. Landskapsanalyse

Med bakgrunn i eit omfattande ønskje om vidare hytteutbygging, er det lagt stor vekt på ei analyse av landskapet, der ein over eit større område har vurdert kvar dei mest sårbare områda finst, inkludert:

- landskapsformer/vegetasjonstype
- dei gamle setrane,
- Vinsryggmorena
- elvar og vassdrag
- stiar, turdrag og turløyper, større samanhengande friluftsområde

På denne måten har ein prøvd å unngå nye utbyggingsareal med stor konfliktgrad. Analysa er konsentrert om området med størst press for utbygging, mellom Vikaelva og Svingesetvatnet.

2.1.1. Landskapsformer/vegetasjon/høgde over havet

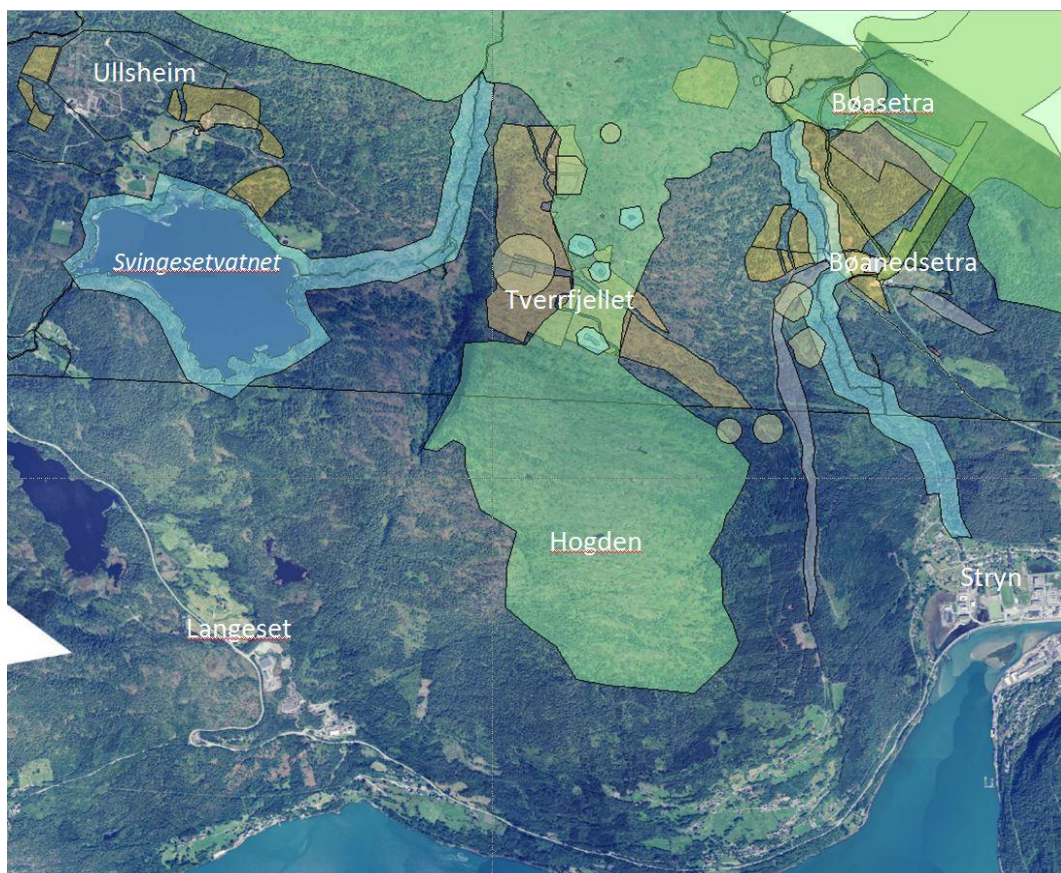
Bøanedsetra, skytebana, parkeringsplassen ved skisenteret og Hydla-området ligg rundt 325 meter over havet. Tverrfjellet og Vik/Tonningsetra ligg rundt 445 meter over havet. Skoggrensa er variabel i planområdet, men vegetasjonstettleiken endrar seg og blir åpnare når ein passerer ei tenkt line mellom Tverrfjellet og Vik/Tonningsetra. Omtrent på same stad flatar terrenget ut, og ein får overblikk over eit større område. Eventuelle bygningar vil i dette flatare og mindre vegeterte området bli meir synlege.

Overgangen frå det skrånande terrenget frå Bøanedsetra og oppover til det flatar ut, er tydeleg frå Vik/Tonningsetra og eit stykke mot Tverrfjellet.. Denne overgangen er eit skilje mellom det mange oppfattar som "nede i skogen" og oppe på det flatare området.

Kommunen har målt inn "knekklina" i terrenget, og ført den vidare etter same vurdering rundt Hogden og vestover mot Ullsheim. Austover er den dregen innom skiheisen. Lina synest å vere ei fornuftig grense mellom areal som - ut frå omsyn til landskap og eksponeringsgrad - kan nyttast til nye utbyggingsområde, og areal som bør skånast for vidare utbygging.

Illustrasjonen under viser med grøn farge det arealet som ut frå vurderinga over blir areal som bør skånast for utbygging. Markert er også vassdraga med sine 100-meters belte, sætreområda og Vinsryggmorena. Gjeldande kommunedelplan ligg under.

På denne skissa kjem også fram grunnen til at ein i planframlegget ønskjer å ta ut det tidlegare godkjende hytteområdet sørvest for Vik/Tonningsetra. Dette er plassert i eit område som ut frå landskapsomsyn blir svært eksponert, og deler opp eit samanhengande friluftareal.

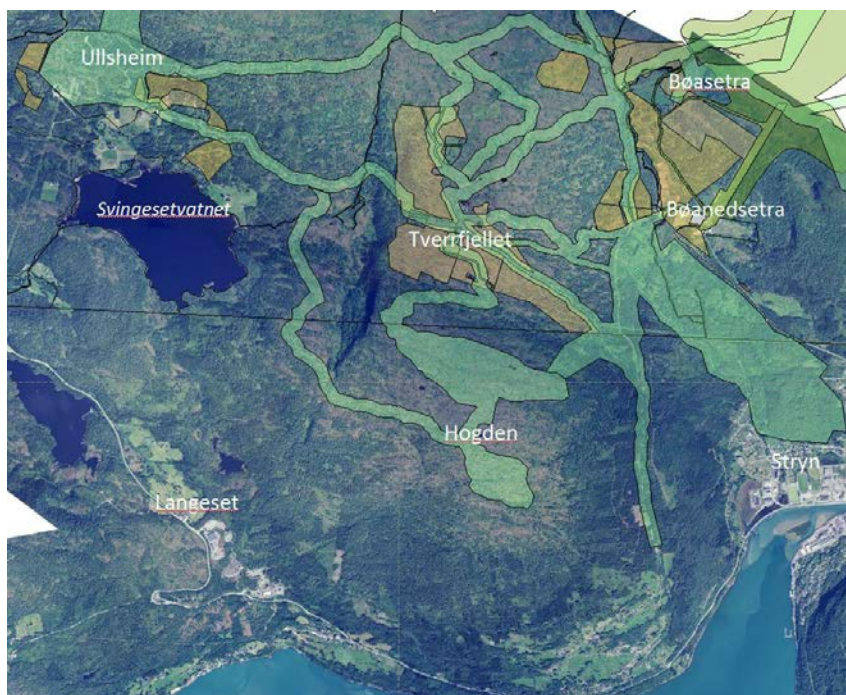


Illustrasjon av det arealet som ut frå landskapsomsyn bør skånast for utbygging. Markert er også vassdraga med sine 100-meters belte, sætreområda og Vinsryggmorena.

2.1.2. Turdrag

Området er som nemnt eit mykje brukt turområde heile året. Her er mange gamle råser, preparerte løyper på vinterstid, og nokre av desse er opparbeidde til å vere gangstiar på sommarstid. Dei viktigaste turdraga er illustrert under.

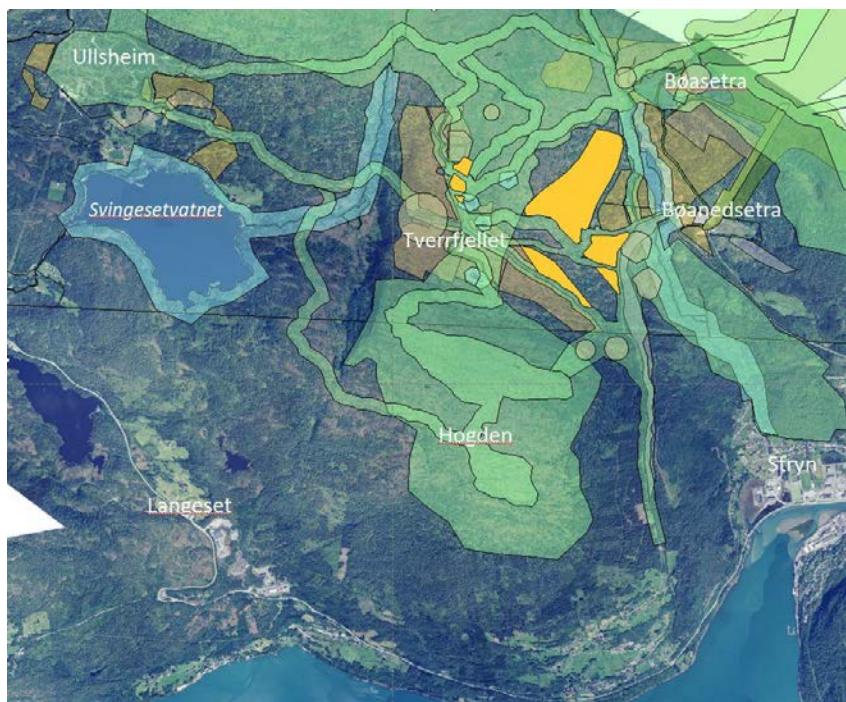
Her kjem også fram at Stryn har eit markaområde som startar heilt ved bustadfelta i Stryn og strekkjer seg opp til Bøanedsetra. Det er då svært viktig at ikkje tilkomsten vidare mot høgfjellet blir stengt av private fritidseigedommar, men at det framleis blir råd å ta seg fram til fots i eit friluftsområde utan å føle at ein trengjer seg inn på private fritidseigedommar.



Illustrasjon av viktige turdrag i planområdet.

2.1.3. Framlegg til nye byggeområde i høve til landskap og turdrag.

Illustrasjonen under viser korleis dei nye byggeområda som er føreslegne i planframlegget innpassar seg dei omsyn som er påpeika i landskapsanalysa.



Framlegg til nye byggeområde i høve til sårbare område..

2.2. Infrastruktur

2.2.1. Kapasitet samleveg

Trafikken til hyttefelta går på Setrevegen gjennom dei største bustadfelta i Stryn. Setrevegen er dimensjonert som samleveg og eit trafikktal på rundt 1500 personbileiningar i døgnet (ÅDT). I bustadfeltet Stegane er det i dag beregna ein ÅDT på 800-1000 pbe.

På Setrevegen ovanfor byggefelta er årsdøgntrafikken låg, rundt 25 p.b.e. Dette har sin bakgrunn at hytter og fritidsområde skaper relative låge trafikktal fordelt over året. Av analysen går det fram at det må byggjast 15-20 hytter for å auke ÅDT med 1 p.b.e.

Fordi hyttetrafikken er ujamn over året, og har store toppar i høgtider og feriar, kan det diskuterast om årsdøgntrafikk er godt nok mål for toleevna til Setrevegen. Dei teoretiske trafikktala tilseier at det kan byggast langt fleire hytter basert på eksisterande vegtilkomst, men det spesielle trafikkmønsteret tilseier at ei framtidig vegføring utanom byggjefelta må avklarast i samband med revisjon av kommunedelplan for Stryn sentrum.

Som nemnt under kapittel om planstrategi bør eventuelt behov for planlegging av ny eller opprusta Setreveg vurderast som eit punkt i planstrategien.

2.2.2. Eventuell heilårsveg til Tverrfjellet

Nokre partar har ønskje om heilårsveg til Tverrfjellet, andre ønskjer det ikkje. Ein slik veg er i denne revisjonen ikkje utgreia, men det synest å vere eit par alternativ som eventuelt kan vere aktuelle:

- ved opprusting av skogs-/hyttevegen frå Vinsrygg.
- frå Setrevegen/Bøanedsetra.
- ny trasé, til dømes frå Vik.

Det fyrste alternativet har minst konsekvensar, men kapasiteten på kommunal veg på Vinsrygg er dårleg, og ikkje eigna for ein vesentleg trafikkauske. Vinterbrøyta veg forbi lysløypa mellom Vinsrygg og Bøanedsetra krev også ei omlegging av turløypetraséen på vinterstid.

Det andre alternativet vil utgjere eit vesentleg terrenginngrep, men vil også auke trafikken på Setrevegen vesentleg. Før behovet for tiltak på Setrevegen er avklara og planlagt, bør ein ikkje opne for dette tiltaket.

Om heilårsveg er aktuelt, må det gjerast ei brei vurdering av dette i neste revisjonsperiode.

2.2.3. Skiløyper

Dersom vinterbrøyta vegutløysing av godkjende hytteområde krev kryssing av preparerte skiløyper i markerte løypetraséar i planområdet, skal dette skje ved at køyrevegen blir lagt under skiløypa ved bruk av undergang eller bru.

Ansvar for dette påkviler hytteutbygger, og teknisk løysing skal gå fram av reguleringsplan. Kravet er er teke inn i føresegnene.

2.3. Økonomiske tilhøve

Hyttebygginga som har føregått dei seinare åra har endra karakter sett i høve til tidlegare hytteutbygging i Stryn. Hyttene er blitt vesentleg større og tilknytt ein infrastruktur som gjer dei veileigna til bruk til alle årstider. Storparten av hyttene har eigarar som til vanleg bur utanfor kommunen, og som oppsøker Stryn i feriar og fritid. Dette representerer ein folketilvekst i periodar.

Tilveksten av personar som oppheld seg i Stryn i kortare og lengre periodar gjennom året, inneber ei økonomisk overrisling til det lokale næringslivet. Både i anleggsfasen og gjennom generell bruk blir varer og tenester i stor utstrekning handla lokalt – noko som gjev grunnlag for eit varetilbod og varespekter som det elles ville vore vanskeleg å etablere/oppretthalde.

Eksistensgrunnlaget og moglegheitene for vidareutviklinga av skianlegget på Bøanedsetra avheng også i stor utstrekning av hytteutbygginga i området. Alt i dag kan det registrerast positive effektar på dette området, og ei vidare utbygging vil forsterke dette. Det er såleis ikkje berre grunneigarane som profitterer på denne utbygginga, men også eit breiare næringsliv.

Ut frå eit reint økonomisk perspektiv er det lite som talar mot vidare utbygging av hytter. Det vil likevel kunne verke negativt dersom ei ukritisk utbygging vil redusere attraktiviteten i området overfor nye potensielle hyttebyggjarar. I eit slikt perspektiv vil ei overetablering føre til ei negativ utvikling på sikt når det gjeld utbyggingsomfanget. Det vil såleis vere viktig å verne om dei positive elementa i området som så langt har verka marknadsførande i seg sjølv. Dersom desse forsvinn eller blir reduserte, forsvinn samstundes ein del av grunnlaget for å velje Stryn framfor andre lokasjonar.

Ferdigstillinga av Kvivsvegen i 2012 vil representere eit utvida potensiale innanfor ny hyttebygging. Reiseavstandar og reisetid vil bli redusert og opne den lokale hyttemarknaden i Stryn for endå fleire.

Sett isolert frå ein kommunal-økonomisk synsstad vil ei utbygging representere betre utnytting av kommunal infrastruktur som vass- og kloakkutbygging. Behovet for vidare utbygging av hovudanlegg utover det som alt er gjennomført og/eller vedteke, vil vere avgrensa samstundes som tilknytingsinntektene vil kome. Tilsvarende vil eit auka tal abonnentar innebære at årskostnadene vil kunne fordelast på fleire, og følgjeleg representere ei innsparing for alle – om enn avgrensa. Ei tett utnytting vere fordelaktig framfor spreidd utnytting ut frå omsynet til best mogleg utnytting av kommunal infrastruktur.

Vidare vil ei framhaldande hytteutbygging gje kommunen auka eigedomsskattinntekter.

Ei økonomisk utfordring vil det likevel kunne representere dersom auka utbygging utløyser behov for ny tilførsleveg frå sentrum utanom bustadfelta. Dagens trafikkmengd ligg i hovudsak innanfor den vegklasse som er lagt til grunn for eksisterande veg. Ei massiv utbygging vil kunne endre på dette.

3. Endringar i revidert framlegg til kommunedelplan

Dette kapitlet summerer opp dei viktigaste endringar som er gjort i kommunedelplanen i høve gjeldande plan.

NB! Kapittel 3 gjeld opprinneleg framlegg til plan etter rådmannen si tilråding. Endringar gjort som følgje av politiske vedtak kan gjere at opplysningar i kapittel 3 er utdatert, sjå difor også kapittel 6, som omtalar endringar som følgje av politiske vedtak.

3.1. Endringar som følgje av ny plan- og bygningslov

Sidan førre revisjon er ny plan- og bygningslov vedteken, med reviderte forskrifter for kart og plan- utforming. Endringa gjeld nye krav til utforming av plankartet, og gjeld m.a:

- Nokre arealføremål har endra namn og fargekoding. Forskrifta fastset korleis områda skal tekstast, alle romartal i gjeldande plan er bytta ut med bokstavkoding for formål + løpenummer.
- Innføring av omsynssoner. Sikringssoner, støysoner, faresoner og sone med særlege omsyn (friluftsliv, landskap, bevaring naturmiljø og bevaring kulturmiljø) skal no markerast med omsynssone. Dette gjeld til dømes for dei gamle setrane, som no er markert på ein einsarta måte med omsynssone med restriksjonar i høve bygging.

3.2. Oppretting av plan som følgje av betre kartdata

Planen er justert der mellom anna betre kvalitet på kartdata viser at gjeldande plandata er unøyaktige. Dei viktigaste endringar i denne kategorien er følgjande:

- Turløyper mellom Bøanedsetra, Tønningsetra og Ullsheim er innmålt og korrigeret.
- "Kyrkjeråsa" mellom Hynnjelsbruna og Tverrfjellet er plassert meir korrekt etter oppmåling/flyfoto
- Vannkontur er kartlagt i betre målestokk, og plandata er langt på veg oppdatert i samsvar med dette.
- Der eigedomsgrenser har hatt betydning for plassering av plan-liner, er desse sjekka og justert.

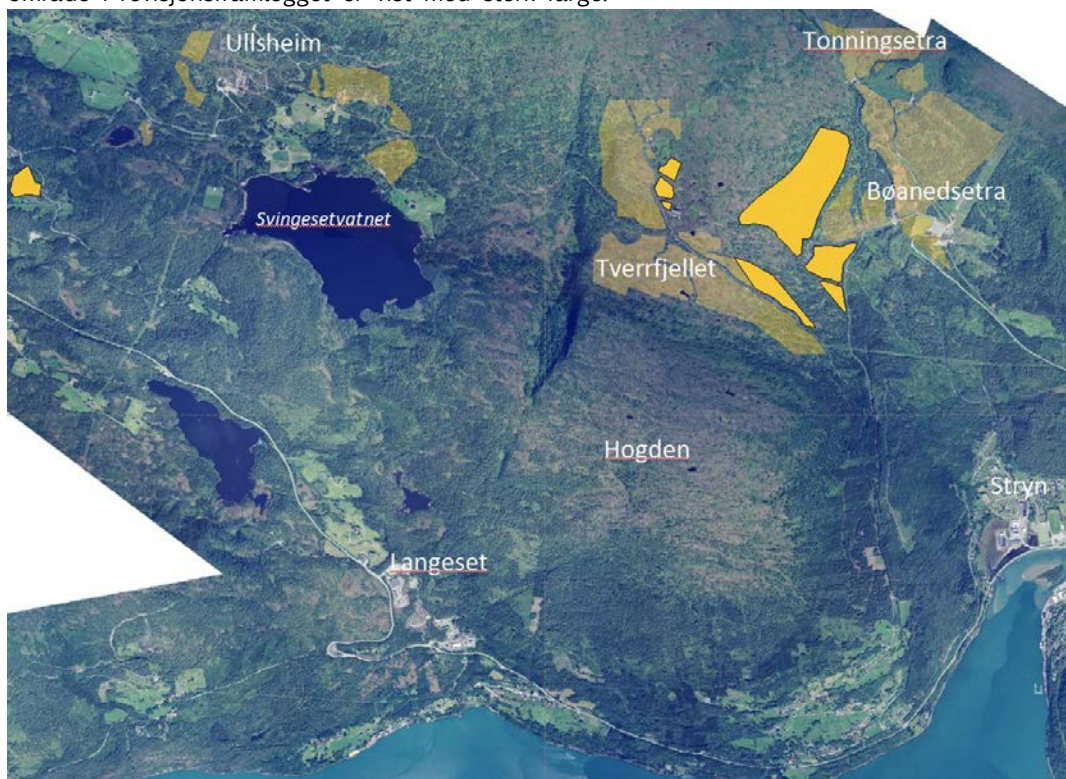
3.3. Område for fritidsbustader

3.3.1. Nye byggeområde

På bakgrunn av innspel frå private grunneigarar er det i framlegget til revidert plan lagt inn nye område for hyttebygging, areala for desse utgjer i sum rundt 520 dekar.

Dei fleste nye byggeareala er plassert i området mellom Bøanedsetra og Tverrfjellet, og har nemningane F005, F006, F007, F012, F013, F014 og F015. I tillegg er eit areal avsett på Hatledal (F048).

Illustrasjonen på neste side viser hytteområde i gjeldande plan med svak farge, medan nye område i revisjonsframlegget er vist med sterk farge.



Illustrasjonen viser hytteområde i gjeldande plan med svak farge, og nye områda med sterk farge

3.3.2. Justeringar av byggeområde:

Nokre hytteområde har fått justeringar av arealavgrensinga. Det gjeld:

- Områda F002/F003 (ved Øvrebergsetra) er justert noko fordi hyttetomt i gjeldande reguleringsplan er plassert i ein av løypetraséane. Løypetraséen er lagt om i kommunedelplanen.
- Område F004 er justert i høve til løypetrasé og i høve til omsynssone mot Lundesetra
- Område F008 (Hogdeteigane) er justert i høve til dagens løypetrasé og i høve til omsynssone kring Lundesetra.
- Område F011 er justert i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- Område F019 og F020 rett vest for Vikaelva er trekt noko lenger vekk frå Vikaelva av omsyn til vassdraget. Arealet er erstatta i område F013.
- Mindre justeringar av områda F027/F028 (Vik/Tønningsetra), i samsvar med godkjent reguleringsplan.
- Mindre justeringar i områda F042/F043 (Dybevoll), etter reguleringsplan/faktisk utbygging.

3.3.3. Sletting av byggeområde

Eitt hyttefelt er teken ut av kommunedelplanen av omsyn til eksponert landskap og for å ta vare på eit større samanhengande område for utøving av friluftsliv. Det gjeld område IV i

gjeldande kommuneplan som ligg i fellesområdet til Vik/Tonning sørvest for Tonningsetra, på motsett side av Vikaelva.

3.4. Dagens tal på hytter - og framtidig potensiale

I samband med planarbeidet er det sett nærare på dagens tal hytter i planområdet Bøasetra-Ullsheim samt potensiale i høve gjeldande plan og denne revisjonen.

	Dagens tal hytter	Ubygde hytter etter gjeldande plan	Nye tomter i denne revisjonen	Potensiale: Utbygging etter revisjonen
Tverrfjellet/Vinsrygg (F001-F012 + setrene)	70	175	25	270
Vik/Tonning (F013-F020 + F027-F028)	83	60	170	313
Bø (F021-F026, F029-F030 og Bøasetra)	180	95	0	275
Ullsheim (F040-F048)	32	95	15	142
Sum	365	425	210	1000

Forklaring til tabellen:

- Dagens tal hytter er eksisterande hytter samt dei som har fått byggjeløyve.
- Ubygde hytter etter gjeldande plan er potensialet for utbygging i dag. Tal hytter er estimert ved å nytte 0,3 hytter pr. daa på Tverrfjellet (F001-F012) og 0,45 hytter pr. daa for resten av planen. Dette er i tråd med eksisterande utbygging, og er noko mindre enn det som er mogleg å bygge ut i høve føresegnene.
- Nye tomter i denne revisjonen er potensialet for bygging i dei nye byggeområda (F005-F007, F012-F015 og F048). Potensialet for tal hytter er utrekna på same måte som for dei eksisterande områda som ikkje er regulert (0,3 hytter pr. daa for F005-F007 og F012, og 0,45 hytter pr. daa for F013-F015 og F048). Ein har i tillegg teke ut hytteområde IV (30 hytter).
- Potensialet for tal hytter i planområdet er utbygging i høve planframlegget. Dette talet er summen av dei tre føregåande summene. Dette betyr at ved full utbygging er det mogleg å bygge om lag 1000 hytter i planområdet.

4. ROS-analyse

4.1. Innleiing

Kommunen som planmynde har ansvar for at samfunnstryggleiken vert ivareteken i planar etter plan- og bygningslova. Det skal takast omsyn til risiko og sårbarheit som kan true liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdiar. Det er krav om ei risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) ved utarbeiding av planar for utbygging, jf. pbl § 4-3. Analysen skal femne om alle risiko- og sårbarheitsforhold som er avgjerande for om areal er eigna til utbygging og kva eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå akseptabel risiko. Klimaendringane er forventa å påverke framtidig risiko og sårbarheit, og ROS-analysen må difor vurdere også konsekvensen av klimaendringane.

På kommuneplannivå skal potensiell risiko og sårbarheit identifiserast. Det er berre dei områda som er vurdert som framtidig utbyggingsområde eller LNF med spreidd utbygging, og som omfattar ei endring i høve gjeldande plan, som skal utredast.

Dei områda som er vurdert til å vere potensielle fareområde eller har registrerte verdiar er lagt inn som omsynssone (§ 11-8).

4.2. Avgrensing av analysen

Kommunen har teke utgangspunkt i Sogn og Fjordane fylkeskommune si sjekkliste for å velje ut hendingar som må analyserast vidare. Tema som treng nærare utgreiing er omtalt i neste kapittel. Det er nytta prosa i analysen, ikkje matrise.

Uønskt hending	Relevant?	Kommentar/tilvising
Natur- og miljøforhold		
Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko eller auka påkjenningar for:		
• Snø- eller steinskred/-sprang?	Ja	Kap. 4.3.1
• Flodbølger som følgje av skred?	Nei	
• Kvikkleire eller anna ustabilitet?	Nei	
• Flaum/flaumskred?	Ja	Kap. 4.3.2
• Overvatn?	Nei	
• Radon?	Nei	
• Skog-/lyngbrann?	Nei	
• Stormflo?	Nei	m.o.h.
• Vind?	Nei	Skjerma mot vest.
• Sårbar flora?	Ja	Kap. 4.3.3
• Verneområde?	Nei	
• Vassdragsområde?	Nei	
• Kulturminne/-miljø?	Ja	Kap. 4.3.4

Verksemdsrisiko		
Er det i området:		
• Anlegg/verksemder som kan utgjere ein risiko?	Nei	
• Lager med farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei	
Medfører planen/tiltaket:		
• Anlegg/verksemder som kan utgjere ein risiko?	Nei	
• Lagring av farlege stoff (væsker, gassar, eksplosiv mv)?	Nei	
• Auka risiko eller andre påkjenningar for sårbare bygg, infrastruktur, aktivitetar?	Nei	
Forureining		
Er det i området:		
• Fare for akutt forureining?	Nei	
• Permanent forureining?	Nei	
• Støy og støv (industri, trafikk m.v.)?	Ja	Kap. 4.3.5
• Forureina grunn?	Nei	
• Høgspenlinjer?	Nei	
• Anlegg for avfallsbehandling?	Nei	
Medfører planen/tiltaket:		
• Fare for akutt forureining?	Nei	
• Fare for permanent forureining?	Nei	
• Støy og støv?	Ja	Kap. 4.3.5
• Høgspenlinjer?	Nei	
• Anlegg for avfallsbehandling?	Nei	
Beredskap		
Er det i området:		
• God tilkomst for utrykkingskøyretøy?	Delvis	Kap. 4.3.6
• Tilstrekkeleg sløkkevasskapasitet?	Delvis	Kap. 4.3.6
Medfører planen/tiltaket:		
• Behov for nye/auka beredskapstiltak (brann, helse m.v.)?	Nei	Kap. 4.3.6
Infrastruktur		
Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre auka risiko for:		
• Trafikkulykker?	Ja	Kap. 4.3.7
• Manglande kapasitet i kraftforsyninga?	Ja	Kap. 4.3.8

• Manglande kapasitet i tele-/ dataforsyninga?	Nei	
• Manglande kapasitet i VA-system?	Ja	Kap. 4.3.9
Andre forhold		
• Fare for sabotasje/terror?	Nei	
• Fare for annan kriminalitet?	Nei	
• Vatn med fare for usikker is?	Nei	
• Terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup, skrentar m.v.)?	Nei	
• Gruver, opne sjakter, steintippar m.v.?	Nei	

4.3. Risiko for moglege hendingar

4.3.1. Snø- eller steinskred/-sprang

Omsynssoner som viser potensiell ras- og skredfare er lagt inn i plankartet. Sonene er samanfallande med NGU sitt aktsemdskart over utløpsområde for snøskred. Sonene er svært generelle, og ved dokumentasjon gjennom meir detaljert geolograpport kan det vere mogleg å redusere utløpsområda.

Det kan nemnast at NGL har utarbeidd rapporten ”Tønningsetra – Steindalen, Skred og konsekvenser i forbindelse med planlagt skitrekktbygging” i 2006. Hovudvekta i rapporten er vurdering av skredfaren knytt til utviding av skianlegget i Steindalen med parkeringsareal nord for Tønningsetra, men det er òg gjort vurderingar i høve til eksisterande og planlagd hyttebygging.

4.3.2. Flaum/flaumskred

Erfaringar frå 2011 i Steindøla sitt nedbørfelt, syner at klimaendringar kan føre til flaum/flaumskred. Ekstreme nedbørmengder kan føre til at Vikaelva ikkje tek unna vatnet utan skade langs elva. Det er ikkje lagt inn nye hytteområde i høve gjeldande plan som fører til auka risiko. Det er lagt inn ein buffer mot elva til eksisterande hytteområde F029.

4.3.3. Sårbar flora

Byggeområde for fritidsbustad ved Tønningsetra og Bøasetra kan føre til risiko eller auka påkjenningar for setrane sine naturbeitemarker. Dei to registrerte lokalitetane er difor lagt inn som omsynssone i plankartet.

4.3.4. Kulturminne-/miljø

Byggeområde for fritidsbustad kan føre til risiko eller auka påkjenningar for setrane/stølene i området. Det er difor lagt inn omsynssoner rundt desse i plankartet med tilhøyrande føresegn.

4.3.5. Støy

To eksisterande støykjelder i området er motorkrossbana på Krokane og skytebana på Bøanedsetra.

Støysoner for 70 dBA er lagt inn som omsynssone i planen med føresegn om at det ikkje kan førast opp bustader eller andre støyømtålige bygningar eller uteareal innanfor desse.

Ny hyttebygging planlagd i området vil i seg sjølve føre til støy av betydning for utøvarar av tradisjonelt friluftsliv. Verknader i høve dette er skildra i konsekvensvurderinga for friluftsliv.

4.3.6. Beredskap brann

Sommar:

Tilkomst til kvar enkelt hytte i Hydla og Bøanedsetra. Godt med vatn frå kommunalt vassverk. (Brannkummar i veg).

Tilkomst langs veg frå Vinsrygg til Tverrfjellet.: Ikkje tilkomst til kvar hytte. Sløkkjevatn kun medbrakt på bil og i badedammen. Ikkje brannkummar. Lang innsatstid.

Tilkomst til Ullsheim. Ikkje tilkomst til kvar hytte. Sløkkjevatn medbrakt. Lang innsatstid.

Vinter:

Tilkomst til kvar enkelt hytte i Hydla, og med 4x4 brannbil (ikkje tankbil) til Bøanedsetra.

Kumlokk til brannkummar som regel overfylt med grus, og fastfrosne. Tek lang tid å tine.

Ikkje tilkomst til området ved Lundesetra.

Tilkomst til Ullsheim, men ikkje til kvar hytte. Truleg tilkomst berre til felles parkeringsplassar.

Medbrakt vatn. Lang innsatstid.

Konklusjon:

Hyttefolket kan i alle fall vinterstid vanskeleg pårekne tidleg nok hjelp frå brannvesenet til å berge ei hytte som har teke fyr.

Det som er viktigast her, er at røykvarslerar/alarmanlegg er intakt, og at bebuarar får så tidleg varsel at dei kjem seg ut.

Hyttene skal vere utstyrte med pulversløkkjar (ABC-pulver), gjerne fleire. Gassanlegg bør vere montert av fagfolk.

4.3.7. Trafikkulykker

Hovudtilkomstveg til hytteområdet på Bøasetra og Tonning/Vik går gjennom fleire bustadfelt ved Stryn sentrum, og nær 2 skuleområde og idrettshall. Vi har ingen ulykkespunkt langs vegen, men auka hyttetetal på fjellet gjev auka trafikk og dermed auka fare for trafikkulykker.

Kapasitetsvurdering av tilkomstvegen til hytteområdet og eventuelle avbøtande tiltak vil verte tema i kommunal planstrategi 2012.

4.3.8. Manglande kapasitet i kraftforsyninga

Manglande nettkapasitet ut og inn i kraftforsyningsområdet har vore ei utfordring, som også er omtala i Energiutgreiing for Stryn kommune 2011. Auke i hyttebygginga i forsyningsområdet vil ved utfall av 60 kV til Bø sekundærstasjon kunne gje utfordringar i forsyninga.

4.3.9. Manglande kapasitet i VA-system

Eksisterande og planlagde hytter i området vil i hovudsak bli knytt til godkjent kommunalt avlaupsnett. Vassforsyning til planlagde hyttefelt er relativt kurant, då hovudvassleidninga passerer i området.

Dei nyaste hyttefelta ved Bøanedsetra og Hydla er kopla til kommunalt avlaupsanlegg. 200 mm leidning er lagt langs Setrevegen og kopla til same leidningsnett som bustadfelta ovanfor sentrum. Anlegget toler ein god del større belastning enn det har i dag. Dei svakaste punkta er samlelummane/pumpestasjon ved Bøanedsetra, samt deler av leidningsnettet gjennom

Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

bustadfelta ovanfor sentrum. Pumpestasjonen kan oppgraderast, medan det kan bli naudsynt å legge ei ny hovudleidning forbi deler av bustadfelta.

Det er viktig at kommunalteknikken i dei private hyttefelta blir planlagt og bygd i samsvar med ein utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggar.

For området på Tverrfjellet må det finnast løysingar som ikkje fører til ureining av jordsmonn eller vatn.

5. Konsekvensutgreiing

5.1. Forskrift om konsekvensutgreiing

Krav om konsekvensutgreiing er heimla i plan- og bygningslova § 4-2; "For regionale planar og kommuneplanar med retningsliner eller råmer for framtidig utbygging og for reguleringsplanar som kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn, skal planskildringa gje ei særskild vurdering og skildring – konsekvensutgreiing – av planen sine verknader for miljø og samfunn".

I § 2 i forskrift om konsekvensutgreiingar, sist revidert 1. juli 2009, er det lista opp kva planar og tiltak som alltid skal handsamast etter forskrifta. Planen fell inn under punkt b, kommunedelplanar der det blir lagt ut område for utbyggingsføremål, og skal difor konsekvensutgreiast.

5.2. Utgreiingstema

På bakgrunn av tema fastsett i planprogrammet, samt innspel i høyringa av denne, er følgjande tema omfatta av konsekvensutgreiinga:

- Landskap
- Naturmangfald
- Landbruk
- Kulturminne og kulturmiljø
- Friluftsliv

Når det gjeld skytebanestøy vert dette vurdert under ROS-analysen. Markaområde Stryn sentrum, miljøretta helsevern og barn og unges oppvekstvilkår blir vurdert under friluftsliv. Naturmangfald omhandlar både biologisk mangfald og natur. Tilførselsveg frå RV 15 vil bli vurdert i den komande planstrategien og framtidige planar.

Det er nytta følgjande skala til å gradere konsekvensane av planen:

Svært store negative - Store negative - Små negative - Ingen - Små positive - Store positive
- Svært store positive.

5.3. Landskap

5.3.1. Eksisterande tilhøve

Det store landskapet i planområdet består av eit delvis inneslutta landskapsrom mellom høge fjell, men med opning mot vest og sør.

Grov planteskog av gran dominerer nedanfor planområdet. I midtre del av planområdet finn ein til dels tettvaksen furuskog opp til høgde med Tonningsetra. På høgde med Vinsryggsetra, på oversida av Vinsryggmorena finn ein større, opne myrflater. Over den tette skogen får ein ganske betydelege areal med glissen furuskog, med fjellform, og lite omfang av bjørkeskog. Mellom Bøanedsetra og Bøasetra finn ein blandingsskog av fure og bjørk.

I den bratte lia nord for Vinsrygg ligg det to parallelle sidemoreneryggar. Morenerygane er store, spisse og uvanleg velforma, og er av nasjonal verdi. Vinsryggmorena vest for Vikaleva er framleis eit viktig landskapselement, medan det meste av morena aust om Vikaelva er nedbygd av skytebana, skisenteret, parkeringsplassen ved anlegget og eit stort dyrkingsfelt.

Ei anna landskapsform som må nemnast er "Hidehågjen", som ligg i det opne landskapet mellom Øvrebergsetra og Tønningsetra. Det er ikkje planlagt hyttebygging nær denne.

Eksisterande hyttebygging er gjort på noko ulikt vis. Utbygginga ovanfor Bøanedsetra er gjort gjennom høg utnyttingsgrad (om lag 0,5 hytte pr. dekar) og store hytter, der ein har fjerna dominerande tre som landskapselement. Dette har ført til at hyttene har vorte det dominerande landskapselementet. Hyttebygginga ved Øvrebergsetra har lågare utnyttingsgrad (om lag 0,3 hytter pr dekar, og hyttene er mindre og lågare). Dette gjer at området blir i mindre grad dominert av hyttene.

5.3.2. Konsekvensar

I vurderinga av kvar nye hytteområde kan plasserast med minst skadeverknad, er det lagt stor vekt på analyse av landskapsform, vegetasjonstype/høgde over havet, eksponeringsgrad, jf. kapittel 2.1.

Dei planlagde nye hyttefelta er delvis plassert i relativt tettvaksen skog, og vil kunne "kamouflerast" i landskapet slik tilgrensande hyttefelt er utført. Også vegar i terrenget kan verte mindre dominerande.

Hyttefelt F015 og F016 er plassert i område med noko mindre skog og i meir myrlendt terreng. Byggegrunnen kan gjera det vanskeleg å plassere hyttene best mogleg i landskapet, og hyttene kan av den grunn også verte meir dominerande. Ein legg opp til å ikkje berøre Vinsryggmorena med ny hytteutbygging eller vegbygging i tilknytning til slik utbygging.

Framføring av straum kan gjere at hyttene får større betydning som landskapselement ved at lys frå hyttene pregar landskapet.

Slik nye utbyggingsområde er plassert vil dei ha små negative konsekvensar for landskapet.

5.4. Naturmangfald

5.4.1. Eksisterande tilhøve

Omgrepet biologisk mangfald dekker både plante- og dyreriket og naturtyper.

Strynemarka er relativt interessant som leveområde for fleire viltarter. Orrfugl og lirype har ikkje like stor utbreiing i området etter ei betydeleg utbygging. Storfugl (røy og tiur) kan sporadisk registrerast i området, men har lite tilhald aust om Hogden. I planområdet er det registrert hekking av ein sjeldan art av vadefugl, dvergspett samt musvåk i området.

Det er i naturbasen til DN registrert 2 lokalitetar i planområdet med naturtypen naturbeitemark. Kartlegginga har avdekt at naturbeitemarka som omfattar vesentlege deler av Bøasetra er "svært viktig", spesielt på grunn av funn av fleire arter av beitemarkssopp som er karakterisert som sårbare. Naturbeitemarka Tønningsetra vart vurdert som "lokalt viktig" og består av deler av setervollen som enda ikkje har blitt bygd ned av hytter og som fortsett har ein del grasrik beitemark.

Det er elles registrert eitt område med barskog søraust for Svingesetvatnet. Dette er ein fuktig, høgstamma blåbær/småbregne-furuskog som har fått verdi som viktig. Lokaliteten er avmerka med omsynssone i plankartet. Det vil ikkje vere noko konsekvensar for dette området i planframlegget.

5.4.2. Konsekvensar

Beitemarkssoppene og fleire andre kulturlandskapsartar er avhengige av husdyrbeiting. Med aukande tal hytter vil det verte vanskelegare å ha beitende dyr. Så sjølv om naturbeitemarka på Bøasetra og Tønningsetra ikkje får nye direkte inngrep, kan føresetnadane for plantesamfunnet verte dårlegare med auka hyttebygging.

Med bakgrunn i gjeldande definisjonar av kvalifisert villmark og villmarksprega natur, vil meir hyttebygging og vegbygging i området ikkje ha verknader på slike verdier.

Ettersom det allereie er tyngre tekniske inngrep i området vil ikkje planen føre til bortfall av inngrepsfrie naturområder (INON).

Ny planlagt hytteutbygging vil ha små negative konsekvensar for naturmangfald.

5.5. Landbruk

5.5.1. Eksisterande tilhøve

Området er tradisjonelt beiteområde for sau og storfe for gardane i Bø, Tønning og Vik, og gardane på Bergsida. I dag er det ikkje dyrehald i Bø, Tønning eller Vik, men området er framleis nytta av Bergsida beitelag. Eigedomane til Bergsida ligg i det vestlege delen av planområdet, og m.a. Lundesætra, Øvrebergsetra og Vinsryggsætra høyrer til desse. Tilkomsten i sommarhalvåret til beiteområdet for grunneigarane er via vegen frå Vinsrygg.

I 2011 var det sleppt 760 sauer og lam frå 7 bruk på Bergsida på beite i området. Dette er ein auke på 27 dyr frå året før. Det kan også vere dyr frå gardar aust for planområdet som beitar i området delar av beitesesongen. Stort sett held dyra seg ovanfor det som er aktuelle hytteområde, men det normale er at dei føl snøkanten og beiter seg oppover etter som graset kjem til. Store tapstal har vore eit problem i dette området.

Når det gjeld skogbruk har det til no vore råd å kome ut i terrenget for å ta ut tømmer når føret har vore høveleg. Spesielt i den sørvestlege delen av planområdet er det ein del skog, for det meste furu, men også litt gran og lauvskog. Det er planlagt og godkjent opprusting av vegen frå Vinsrygg til Vinsryggsetra, som skogsbilveg til heilårsbruk.

5.5.2. Konsekvensar

Dyreeigarar meiner at aktiviteten i området allereie no er av eit slikt omfang at det påverkar dyra si beiteåtferd. Den klassiske konflikten mellom beitebruk og hytte/fritidsbruk er gjerdehald, kven som har ansvar for dette og kvar det skal settast opp gjerde. Korleis dette skal regulerast må avklarast i detaljplanar. Utbygging av områda vil også sjølvstøtt fortrenge dyra bort frå dei nedbygde beiteareala, og tilgjengeleg beiteområde vert redusert. Di større område som blir utbygde, di vanskelegare vert det for sauene å kome seg til fjells utan å verte uroa i beitinga. Det kan medføre at dyra søkjer nedover i skogen og heim til innmark.

Redusert beiting og dyretrakk vil i løpet av få år medføre at det naturlege stinettet blir borte. Likeeins vil ein få auka attgroing av kratt og småskog, noko som vil gjere det vanskelegare å ta seg fram i området, både for turfolk og andre.

Ei utbygging i samsvar med føreslegne plan vil i stor grad redusere det tilgjengelege arealet for beiting. Konflikhtar mellom dyreeigarar og hytteeigarar vil truleg oppstå.

Ved aukande hyttebygging blir skogsområda avskorne av hytter, og vegar til hyttene. Det er difor viktig at ein mellom hyttene set av korridorar der det er mogeleg å ta seg opp til skogen med skogsbilvegar og større skogsmaskiner. Vegane til hytte-/skogsområda må vere dimensjonerte for tømmertransport med vogntog. Ein må unngå at skiløyper vert lagde i same traseen.

Det er eit spørsmål om tålegrensa er nådd når det gjeld tilhøvet til beiting i området, og resultatet kan bli at dyrehaldet i området blir avslutta, det vil seie store negative konsekvensar.

Dersom det blir teke omsyn til moglegheiter for uttransport av tømmer/ved gjennom året vil konsekvensane for skogbruket vere små negative.

5.6. Kulturminne og kulturmiljø

5.6.1. Eksisterande tilhøve

Føreliggande registreringar syner eitt automatisk freda kulturminne i planområdet. Dette er eit gravminne frå jernalderen som ligg ved Svingeset. Lokaliteten er avmerka i plankartet med ein @.

Innanfor planområdet er ni setrar/støler avmerka med omsynssone bevaring kulturmiljø. Felles for desse er at det er gamle og særmerkte stølsområde med kulturlandskap utan større tekniske endringar. Dette gjeld Maursetsetra, Grendasetra, Holsetra, Øvrebergsetra, Lundesetra, Vinsryggsetra (inkludert Ingebrigten), Vikanedsetra og Tonningnedsetra samt deler av Bøasetra.

Tonningsetra er ikkje avmerka med omsynssone då setra har mista sitt særpreg i og med at det er bygd fleire nye hytter på setra.

Det er ein del bygningar i planområdet som er SEFRAK-registrerte, dette gjeld mellom anna fleire sel og gardsbygningar. Dette er i hovudsak registrerte kulturminne som er eldre enn 1900, men som ikkje er freda. Ein del av desse er bygningar eldre enn år 1850, og er i følgje kulturminnelova § 25 meldepliktige ved riving/ombygging. Dette betyr at kommunen må sende søknad om riving eller vesentlig endring av slike bygningar til vedkomande mynde, som er fylkeskommunen.

Den gamle kyrkjeråsa går gjennom planområdet og er avmerka på plankartet som ein turveg. Råsa går frå Markane, via Lundesetra, om hynnelsbrua (mellom Tonningnedsetra og Vikanedsetra) og vidare langs med gamle setrevegen til kyrkja i Nedstryn.

Den Trondhjemske postveg går gjennom Markane og delvis innfor vestre del av planområdet.

5.6.2. Konsekvensar

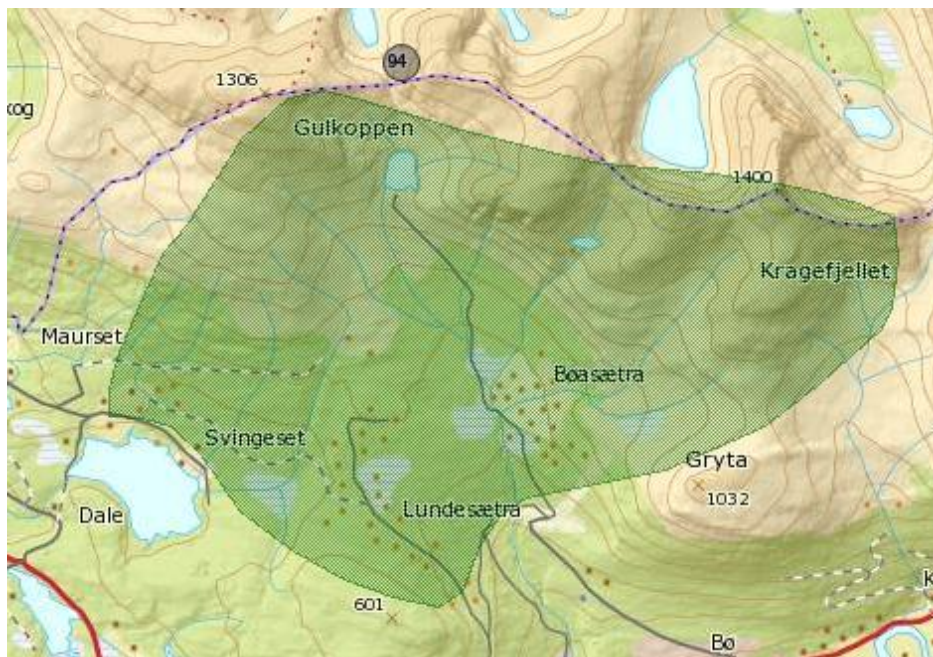
Aktuelle nye utbyggingsområde ligg utanfor stølsområda, og det er halde avstand mot utbygging inntil Kyrkjeråsa.

Det vil vere små negative konsekvensar for kulturminne og kulturmiljø.

5.7. Friluftsliv

5.7.1. Eksisterande tilhøve

Ein stor del av planområdet har status som "regionalt viktig friluftsområde" i fylkesplan for friluftsliv for Sogn og Fjordane. Ved kommuneplanrevisjonen frå 2006 vart dette området vedteke innsnevra.



Regionalt viktig friluftsområde, kjelde Fylkesatlas

Planområdet inngår også i det vi vil kalle det naturlege Markaområdet til Stryn sentrum. «Marka» som omgrep er nytta på større, samanhengande friluftsområde som grensar inn mot større tettstader og byar. Kommunen har ikkje innført denne statusen for Bøasetra-Ullsheim, men det bør takast med i vurderingane i planen fordi det ikkje finns fullverdige alternativ med like stor betydning for friluftsliv. Strynemarka har liten arealutstrekning. Grensa for det naturlege utfartsområdet i nord er Gullkoppen-Natakupa, i aust Natakupa-Bubergskardet og mot vest Hogden-Svingesetvatnet.

Innfallsportane til "Strynemarka" er ulike til ulike årstider. I grove trekk vil vi beskrive dei slik: For friluftslivaktivitetar på ski er Stryn Vinterski sitt anlegg med parkering på Bøanedsetra den viktigaste innfallsporten. Dei fleste køyrer bil opp til parkeringa og går på ski ulike stader i området. Spesielt langs dei mange preparerte løypene. Den nest viktigaste innfallsporten til området vinterstid er Ullsheim i Markane. Mange køyrer bil frå Stryn sentrum eller andre stader i kommunen og anna omland. Årsaka til oppstart av turen på Ullsheim er at det er tilrettelagt for mange typer aktiviteter for alle aldersgrupper herifrå. Stryn Vinterski sin parkering på Bøanedsetra vert også nytta i barmarkssesongen, men fleire køyrer då til parkeringsplassar ved Bøasetra og Tønningsetra langs privat, bompengefinansiert veg.

Friluftslivsaktiviteten består i hovudsak av fotturar mot Gryta eller mot Gullkoppen via Holvatnet. Andre driv friluftsliv i fjellpartiet Hogden frå vegen opp til Vinsryggsetra og Lundesetra (vegen er ikkje vinterbrøytt). Ein god del menneske går også opp frå bustadfelta ved sentrum langs vegen til skisenteret og går ut i terrenget ulike stader her oppe.

Den minst nytta innfallsporten til området er kanskje den mest opplagte av dei alle når det gjeld fottur på barmark; nemleg å gå opp frå Stryn sentrum langs Vikaelva, forbi Hynnelsbrua og vidare opp til Tonningnedsetra og vidare opp i terrenget enten mot Vik/Tonningsetra eller til Vinsryggsetra. Denne innfallsporten er mykje nytta av skular og barnehagar i undervisning, men til ålment friluftsliv er dette området sannsynlegvis ikkje teke i bruk i samsvar med det ein skulle forvente utifrå folketalet i området.

Stryn sentrum har to større område som fungerer til nærfriluftsliv og dermed kan nåast utan bruk av bil. Det gjeld området Visnes-Årheimsetra på sørsida av dalen og området Kamben-Bøanedsetra-Tverrfjellet og vidare opp i nærliggande fjellområde. Hogden kan vera eit alternativ til Bøanedsetra-Tverrfjellet, men kan ikkje seiast å ha ein slik funksjon i dag.

I Bøasetra-Ullsheim-området vert det utøvd både idrett, rekreasjon og friluftsliv. I dei godt tilrettelagte løypene for skiaktivitet dominerer idrett og rekreasjon som aktivitet. I skogområdet frå Stryn sentrum opp til Hydla, i området opp mot Gryta og Gullkoppen dominerer det tradisjonelle friluftslivet. Det same gjeld for Hogden.

Dei friluftslivaktivitetane som dominerer i Strynemarka er tradisjonell turgåing til fots og på ski. Skulane og barnehagane utøver friluftsliv i form av leiraktivitet. Området har også vore nytta litt til Mountain Bike. Litt fiske i Vikaelva. Dei mange nye hytteeigarane frå andre deler av Vestlandet, vil kunne setje i gang nye typar aktivitetar. Nokre av desse aktivitetane vil sannsynlegvis krevje ein del tilrettelegging og det kan også verte arealkrevjande.

Bøanedsetra-Tverrfjellet inngår i Strynedalen Nord Småviltjaktområde. Dette er det einaste tilbodet om småviltjakt som er ope og tilrettelagt for ålmenta i Stryn kommune. Alle hytteområda og område med preparerte løyper er ueigna for småviltjakt i dag. Storviltjakta skjer ikkje lenger i setrehøgde, men føregår lågare i terrenget på eit viktig hjortetrekk gjennom området.

5.7.2. Konsekvensar

Eksisterande hytteutbygging mellom Vikaelva og Vinsryggsetra har innsnevra potensialet for utøving av tradisjonelt friluftsliv i betydeleg grad. På austsida av Vikaelva er området tett utbygd med hytter og anna infrastruktur. Stiane opp langs vestsida av Vikaelva er uforandra, men med hytter i kort avstand frå stiane. Bruksverdien er dermed redusert.

Mellom Vinsryggsetra og Vikaelva er det i dag ein korridor fri for hyttebygging. Gjennom dette området har Turløyper Stryn ein av sine mest brukte skiløypestrekningar, over til Tverrfjellet. Parallelt med denne i sør går ein turveg, som tidlegare fungerte som kyrkjeveg mellom Markane og Strynedalen. Turvegen er lite nytta på ein skilde strekningar.

Området sin bruksverdi for rekreasjon og idrett er, i motsetnad til det tradisjonelle friluftslivet, svært godt ivareteke fram til i dag. Tilrettelegginga med skiløyper om vinteren og trimaktivitet på "flisløypene" i barmarkssesongen har veldig stor betydning for mange brukarar.

Det nye framlegget til revisjon av kommunedelplanen for Bøasetra-Ullsheim legg opp til ein høg utnyttingsgrad av området til hyttebygging på bekostning av friluftslivet. Om vi slår ein sirkel som omfattar alle byggeområda på Bøasetra, Tonning-/Viksetra og Tverrfjellet, vil mindre enn 40 % av arealet ligg igjen som LNF-område. Ein del av dette arealet kan tene friluftslivet på ein reelt god måte, men med såpass stor utnyttingsgrad som det er lagt opp til, vil ein risikere at område tiltenkt friluftsliv ikkje lenger er funksjonelle.

Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

Med den nye planlagde utbygginga av hytter vil den opne, hyttefrie korridoren mellom Tverrfjellet og Vikaelva verte sterkt innsnevra. Det som er lagt igjen som LNF-område vil i liten grad vera eigna til utøving av allsidig friluftsliv, men vil gjera at ein framleis har ein open korridor frå Stryn sentrum opp til det opne fjellområdet ovafor byggefelta. Bruken av denne korridoren, som alternativ til tapte bruksområde i andre delområde, er avhengig av ein del tilrettelegging som til dømes stiar.

Konsekvensen av den nye vegen til hyttefelta F020, F019 og F013, saman med hyttebygginga, kan verte at fleire potensielle friluftslivutøvarar finn området uinteressant, på grunn av nærleiken til hyttene og alle inngrepa i området. Alternativ trase for å gå tur opp i fjellområdet er då via Tverrfjellet og gjennom tilrettelagt løypenett nordover.

Hytteområdet F013 vil legge beslag på svært store areal i øvste barskogbandet inn mot snauare fjellområde. I dette området er det i dag eit svært stort potensiale for mange friluftslivaktivitetar. Dette er ein del av kjerneområdet for friluftsliv i dag. Tapet av området vil vera betydeleg. Dei tilrettelagte skiløypene går utanom og vert ikkje berørt. Verknaden av hyttebygging i område F013 vert noko redusert ved at ein slettar planlagt hyttefelt Vik/Tonning. Dette feltet låg som ein "satellitt" i eit elles urørt område og ville saman med F013 føre til at også dei tilrettelagte skiløypene stort sett berre gjekk langs hyttefeltgrenser.

Hyttefeltet F012 på Tverrfjellet vil ha negativ betydning for friluftslivet ved at det snevrar inn den hyttefrie korridoren nord-sør, men tapet av areal er mindre enn for områda austover mot Vikaelva og ein unngår nærføring til eksisterande turtrasear (kyrkjevegen og skiturløypa).

Hyttefelta F005, F006 og F007 ligg nært inn til det store hyttefeltet vest for vegen til Øvrebergsetra og mellom dei oppkørde turløypene i området. Skal friluftslivet få behalde ein del av kvalitetane i desse små felta er det viktig å unngå for mange hytter i kvart område.

Ein konsekvens av framlegget til ny hyttebygging på Bøasetra-Tverrfjellet er at vi må endre grense for regionalt viktig friluftsområde. Eit eventuelt framtidig Markaområde til Stryn sentrum vert også berørt av dette.

For utøvarar av idrett og rekreasjon vil den nye hyttebygginga det er lagt opp til i moderat grad forringe bruksverdien. For denne målgruppa har dagens utbygging erfaringsvis fungert godt, og vil venteleg også gjera det med utbygging etter den nye planen. Mest negativt er at ein får parallellføring av skiløype/flisløype og tilførselsveg til hyttefelt. Naturopplevinga vert mindre av dette. I høve hyttene er det lagt inn ei buffersone langs skiløypene for å ta vare på løypekvaliteten.

Dess fleire hytter som vert bygd i området, dess fleire potensielle betalalar får ein til å dekke utgiftene med å opparbeide og preparere turløyper for skigåing. Vi kan dermed rekne med eit betydeleg oppsving både for rekreasjons- og idrettsaktiviteten i alpinanlegget og i langrennsskitraseane etter at hytteutbygginga er fullført.

Med den vidare utbygginga som er planlagt vil moglegheita for småviltjakt verte noko dårlegare.

Hytteutbygginga det er lagt opp til i framlegg til plan har ein potensiell kapasitet på rundt 950 hytter og seterhus. Sett i høve til storleiken på naturleg friluftsliv- og rekreasjonsområde er dette veldig tett utbygging. Vi må rekne med at ein stor del av hytteeigarane har ulike typar aktivitetar i friluft når dei er på hytta. Og dei fleste vil nytte sitt nærområde. I høgtider som påske og fellesferie om sommaren kan det bli slik for mange at dei må gå langt, eller i verste fall køyre langt for å kome til den ro og avslapping som dei etterlyser når dei er på ferie. For den som eig hytte i området kan dette verte negativt. Men like

negativt kan det verte om det råkar den fastbuande i Stryn sentrum, som etterspør friluftslivområde i det same fjellpartiet.

Med full utnytting av det arealet som no er avsatt til hyttebygging får vi eit hyttetal i området der vi ganske sikkert har nådd eit metningspunkt. *Nye hyttefelt må leggest til nye område, med andre og større friluftsområde i nærmiljøet.*

Planlagt hyttebygging får *svært store negative konsekvensar* for det tradisjonelle friluftslivet. Markaområdet til Stryn sentrum vert på det næraste avsnørt mellom Vinsrygg og Bøanedsetra, og berre god tilrettelegging kan gjera det mogleg å halde ved like turmoglegheitene mellom Stryn sentrum og fjellpartiet overfor planområdet. Det er likevel svært viktig at ein beheld ein mindre korridor mellom hyttefelta der det er mogleg å leggje til rette for det tradisjonelle friluftslivet som erstatning for løyper som ikkje lenger vert attraktive..

Med dei nye hyttefelta som er lagt inn i planane, vil vilkåra for idrett og rekreasjon i dei tilrettelagte løypene lite forringa, ved at ein får eit større brukspotensiale gjennom fleire hytteeigarar, mot at ein motsatt veg får noko redusert kvalitet på løypenettet ved at dei går i hyttefelt, og stadvis har parallellføring til veg.

5.8. Samanstilling av konsekvensvurderinga

Samanstilling av konsekvensar ut frå konsekvensutgreiinga:

Tema	Konklusjon
Landskap	Små negative
Naturmangfald	Små negative
Landbruk	Store negative (beite)/små negative (skogbruk)
Kulturminne og kulturmiljø	Små negative
Friluftsliv	Svært store negative

Innspela kommunen har fått til planarbeidet speglar dei to hovudinteressene i planområdet; hyttebygging mot friluftslivinteresser.

Sett frå friluftslivinteressene sin ståstad nærmar planframlegget seg tålegrensa for ein fleirbruk. Konsekvensutgreiinga og ROS-analysen, vedlagt planframlegget, gjev til kjenne kva konflikt planframlegget utløyser.

Det er i planframlegget lagt vekt på å bevare det relativt flate, og meir eksponerte arealet mellom Tønningsetra og Hogden.

Som ein konsekvens av planframlegget er det regionalt viktige friluftsområdet (H530_10) som låg i kommuneplanen 2006-2015 endra. Grensene for området er trekt slik at dei nye byggeområda F013, F014 og F015, saman med alle eksisterande og nye byggeområde på Tverrfjellet vert liggande utanfor friluftsområdet.

5.9. Naturmangfaldlova

Som planmynde er kommunen forplikta til at alle saker som berører naturmangfaldet skal vurderast etter Naturmangfaldlova (NML) §§ 8-12, jf. § 7. Omsyn til naturmangfaldet er vurdert i landskaps-analyse, ROS-analyse og konsekvensutgreiinga. Som ein følgje av dette er nokre moment teken inn i føresegnene og retningslinene til planen.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8) i planområdet er vurdert som tilstrekkeleg, så det er ikkje behov for å ta i bruk føre-var-prinsippet (§ 9).

Etter § 10 "Økosystemtilnærming og samlet belastning" skal ein påverknad av eit økosystem vurderast ut frå den samla belastninga som økosystemet er eller vil bli utsett for.

Konsekvensutgreiinga for planen syner at konsekvensane for naturmangfaldet vil vere små negative. Dersom ein tek omsyn til at det er planlagd fritidsbustadar på relativt store areal i planområdet vil truleg den samla belastninga for området bli høgare.

§ 11 i NML seier at "kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshavar". Tiltakshavar kan påleggast tilbakeføring av terrenget etter inngrepet mot mest mogleg naturleg tilstand. Dette prinsippet er teken inn i dei generelle føresegnene til planen.

I § 12 i NML står det følgjande om miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar: "For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som gir de beste samfunnsmessige resultater". Utbyggingsområde for fritidsbustadar er ikkje samanfallande med omsynssoner for friluftsliv, landskap eller naturmiljø.

6. Politisk handsaming

6.1. Vedtak i Formannskapet 07.12.11

Formannskapet behandla rådmannen sitt framlegg til revidert plan (datert 29.11.11) på møte 07.12.11. Saka blei sendt tilbake til administrasjonen for vidare utgreiing/sakshandsaming med følgjande punkt:

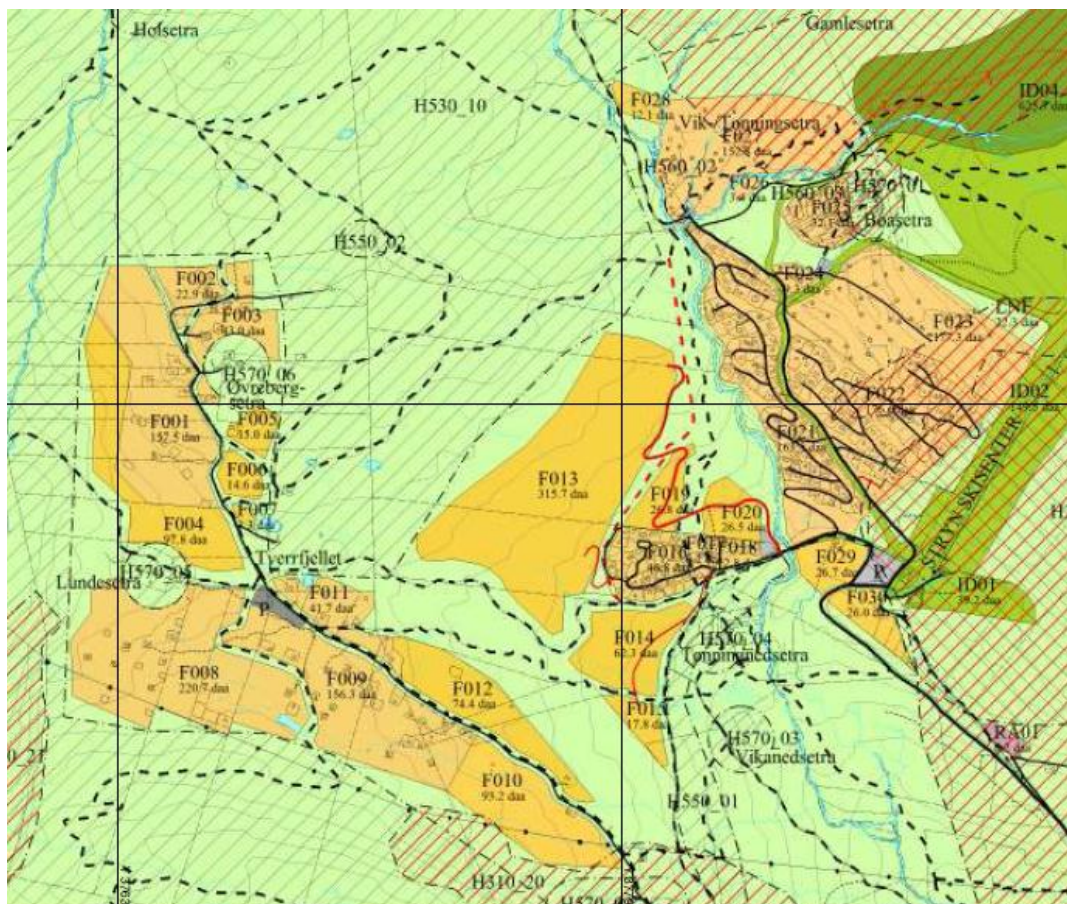
- Talet på hytter vert auka (150 – 200 hytter)
- Finne ei betre løysing for korridorproblematikken
- Ta inn att felt IV frå gjeldande kommunedelplan– Tonning/Vik

6.1.1 Justert planframlegg

Auke av tal hytter

Ein har auka talet på nye hytter i området både ved å ta i bruk nye område for utbygging, og ved å opne for høgare utnytingsgrad i nokre felt.

Auken av areal er gjort der det er innspel/ønskje om byggeareal. Etter endringa har grunneigarar i større grad fått innfridd sine innspel om utbyggingsareal. Alle nye areal er plassert frå Tverrfjellet og austover. Dette området såg slik ut i rådmannen sitt opphavelge planframlegg:



Kommunedelplan for Bøasetra-Ullsheim

Auka byggeareal er plassert ved utviding av byggeområda på Vinsrygg (områda F012 og F015), på Tverrfjellet (områda F005, F006, F007, F009 og F011, samt Vik (områda F013, F014 og F032). Dette aukar potensialet for nye hytter med ca. 125.

Dei områda som har fått høgare utnyttingsgrad er områda F010 og F012. I føresegnene er utnyttingsgraden føreslege auka frå 0,35 hytter pr. dekar til 0,50 hytter pr. dekar. Dette aukar potensialet med 30 hytter.

I sum er potensialet for tal hytter i området auka med 155 i høve rådmannen sitt opphavelige planframlegg, frå 1000 til 1155 hytter. Når felt IV Tønning/Vik i tillegg blir teke inn att i planen, er det teoretiske potensialet i planområdet på 1181 hytter.

	Dagens tal hytter	Ubygde hytter etter gjeldande plan	Nye tomter i denne revisjonen	Potensiale: Utbygging etter revisjonen
Tverrfjellet/Vinsrygg (F001-F012 + setrene)	70	175	112	357
Vik/Tønning (F013-F020, F027, F028, F031 og F032)	83	60	264	407
Bø (F021-F026, F029-F030, Bøasetra)	180	95	0	275
Ullsheim (F040-F048)	32	95	15	142
Sum	365	425	391	1181

Tabellen er utarbeidd etter same mal som den opphavelige i kapittel 3.4.

Korridor ved ski-/turløyper

Formannskapet vedtok at administrasjonen skulle finne ei betre løysing for korridorproblematikken. I dette ligg det eit ønskje om smalare buffer frå løypene til hytteområda, slik at meir areal kan nyttast til hyttebygging.

Avstanden frå stiar og løyper til hytteområda varierer. I nokre område har ein nytta gjeldande reguleringsplan, i andre har ein gjort innmålingar av terrenget der terrengformer tilseier ein særskilt avstand mellom løype og hyttefelt. Dette siste er særleg tilfelle for løypa som går sør for område F013.

Som følgje av vedtaket er korridorar gjort smalare for nokre løyper og stiar. Døme på avstandar i revidert planframlegg:

Løypa mellom Bøanedsetra og Tverrfjellet:	2x15 – 2x50m
Vegen frå Vinsryggsetra – Tverrfjellet:	ca 2x15 meter
Løypa mellom F008 og F009:	ca 2x10m
Mellom ulike felt på Tverrfjellet:	ca 2x15 m
«Kyrkjeråsa»:	2x6 - 2x13m

Felt IV – Tonning/Vik

Felt IV Tonning /Vik hyttefelt ligg i gjeldande plan frå 2006. Dette området var opphavleg teke ut fordi det i følgje landskapsanalyse er plassert i eit område som ut frå landskapsomsyn bør skånast for utbygging.

I samsvar med formannskapet sitt vedtak hytteområdet igjen teke inn i planframlegget, som F031. på grunn av den eksponerte plasseringa av feltet, har rådmannen gjort framlegg om noko lågare utnyttingsgrad for dette feltet enn dei andre felta, 0,25 hytter pr. dekar. Dette gjev feltet eit potensielle på 26 hytter. Dette talet kjem i tillegg til auken på 155 hytter.

6.1.2 ROS

Ved å leggje ut enda fleire område til fritidsbustadar vil ein auke utbyggingsarealet.

Ut frå gjennomført ROS-analyse på det som er lagt ut som framtidig utbyggingsområde kan ein ikkje sjå at dei nye hytteområda vil auke den potensielle risikoen og sårbarheita for planområdet. Ein visar elles til ROS-analyse, jamf. kap. 4.

Største utfordring for det auka talet hytter vil gjelde infrastruktur og tilkomstveg, jamfør kapittel 2.2.

6.1.3 Konsekvensutgreiing

Det blir vist til konsekvensutgreiinga kapittel 5. Konsekvensane ved å leggje ut ytterlegare areal til fritidsbustadar er vurdert i høve dei ulike utgreiingstema:

- Landskap
- Naturmangfald
- Landbruk
- Kulturminne og kulturmiljø
- Friluftsliv

Landskap

Auka tettheit av hytter og utviding av hyttefelta, slik det er lagt opp til, vil gje store negative konsekvensar i høve landskapet. Dette skjer fordi det må byggast tettare, og hyttene vert dermed vanskelegare å kamuflere i terrenget. På den måten vil hytter dominere over alle naturelement som blikkfang for den som går i området. Spesielt vil ein merke dette i øvre del av felt F013. F031 ligg i eit svært ope terreng og hyttene vil dominere som landskapselement. Vinsryggmorena vil også verte prega av tette hyttefelt i bakkant.

Konsekvensen vil auke frå Små negative til Store negative,

Naturmangfald

Dei nye tilrådde hyttefelta i tråd med vedtak i formannskapet vil ikkje berøre omtalte område med stort biologisk mangfald direkte. Men det auka talet med hytter i området vil til dømes beitemarkssopp få dårlegare vilkår på grunn av manglande husdyrbeiting.

Dei negative konsekvensane vil auke, men framleis små negative konsekvensar.

Landbruk

Ved å bygge ut heile området mellom Vinsryggmorena og setrevegen frå Vinsrygg, stengjer ein den korridoren som kunne vore nytta som «ferdselsåre» for husdyr som beitar seg opp gjennom utmarka. Dersom hyttefeltet vest for vegen også blir fortetta, er det berre setrevegen som kan nyttast til flytting av dyr til og frå beite. Tilgjengeleg beiteareal vert også redusert. I praksis kan området verte ueigna for beitedyr.

Konsekvensane for landbruk vert etter dette alternativet svært store negative.

Kulturminne og kulturmiljø

Fortetting i fleire hyttefelt og til dels utviding av hyttefelt vil redusere verdien av fleire stølsområde som kulturmiljø. Kyrkjeråsa vil få sterkt redusert opplevingsverdi fordi det kjem hytter på begge sider av råsa langs ei lang strekning, og fleire tilførselsveggar vil krysse råsa.

Konsekvensen vert endra frå små negativ til stor negativ.

Friluftsliv

Tillegget på ca. 155 hytter utover fyrste planframlegg vil fjerne fleire av dei små felt der tradisjonelt friluftsliv framleis kunne utøvast og fjerne korridoren mellom Stryn sentrum og Gulkoppen med tanke på eit eventuelt framtidig Markaområde. Å ta inn i planen igjen område F031, samt å heve grensa for hyttebygging i F013 vil gje lite spelerom for tradisjonelt friluftsliv med utgangspunkt frå Tverrfjellet og Vik/Tonningsetra.

Det preparerte skiløypenettet får mindre buffersoner mot hyttefelt fleire stader, slik at aktivitet langs desse løypene i stor grad vil opplevast som å gå i byggefelt meir enn å gå i natur.

Det utvida løypenettet er ein direkte konsekvens av hytteutbygging. Nye løyper/stiar er positivt for uteaktivitet.

Konsekvensen Svært store negative vert ståande som høgste grad av konsekvens.

6.1.4 Oppsummering

Samanstilling av konsekvensar etter revidert planframlegg

Tema	Konklusjon
Landskap	Store negative
Naturmangfald	Små negative
Landbruk	Svært store negative (beite)/små negative (skogbruk)
Kulturminne og kulturmiljø	Store negative
Friluftsliv	Svært store negative

Auken på tal hytter medfører større konsekvensar på alle utgreiingstema.

6.2. Vedtak i Formannskapet 16.05.12

Formannskapet behandla innkomne merknader etter offentlig gjennomsyn i sak FO 077/12. Blant merknadene var ei motsegn frå Fylkesmannen. Fleire endringar av planen vart vedtekne, og revidert plan må på nytt leggast ut til offentlig gjennomsyn.

6.2.1 Endringar av planen i revisjon B

I samsvar med vedtaket i sak 077/12 er plankart og føresegner justert.

Plankartet er endra på følgjande punkt:

- a. Område F031 er teke ut av planen
- b. Det er oppretta ein korridor mellom områda F011/F012 og F015/F032
- c. Område F013 er mot nordvest redusert med 52,2 daa.
- d. Kyrkjeråsa mellom Vikaelva og Tverrfjellet er lagt i ei omsynssone på ca 20 meters breidde.
- e. Det er lagt omsynssone rundt setrevollen på Tonningssetra. Denne påverkar ikkje utbyggingspotensialet i gjeldande reguleringsplan for Tonningssetra.
- f. Avgrensinga av område F004 er trekt noko sørover, slik at korridoren mellom område F004 og F008 er på 2 x 21 meter.
- g. Mindre justeringar er gjort i område F003 og F005.

Føresegnene til planen blir endra på følgjande punkt:

- a. Utnyttingsgrad i områda F010 og F012 er endra frå 0,5 til 0,35 hytter pr. dekar.
- b. I føresegner til omsynssone- bevaring av kulturmiljø er teke inn krav om at tiltak som medfører endring på, eller fare for øydelegging eller skjemming av SEFRAK-registrerte bygg skal leggast fram for fylkeskommunen til vurdering.

Desse tiltaka reduserer utbyggingsarealet for hytter med 256 dekar. Samla utbyggingspotensiale blir redusert med om lag 130 hytter i høve til forrige planframlegg.

6.2.2 Konsekvensutgreiing

Det er gjort ei enkel vurdering av i kva grad dei siste endringane påverkar tidlegare konsekvens-analyser:

Landskap

Med eit redusert totalomfang av hytter, og størst endringar gjort i dei mest sårbare område, vurderer rådmannen konsekvensgraden for landskapet no er tilbake til det nivå som vart sett i rådmannen sitt opprinnelege framlegg.

Konsekvensen er redusert frå Store negative til Små negative.

Naturmangfald

Uendra.

Landbruk

Gjenoppretting av ein korridor mellom Vinsryggmorena og setrevegen frå Vinsrygg, er eit positivt bidrag, sjølv om korridoren er ein del smalare enn i rådmannen sitt opprinnelege framlegg. Fortettinga vest for setrevegen er reversert.

Konsekvensane for landbruk vert redusert frå svært store negative, men er framleis store negative.

Kulturminne og kulturmiljø

Konsekvensen for kulturmiljø vart etter forrige planending skalert opp, på grunna av omsyn til kyrkjeråsa, samt fortetting og utviding av fleire hyttefelt. Med omsynssone langs kyrkjeråsa og kring Tønningsetra, og med redusert omfang av hyttebygging, vurderer vi konsekvensane til å vere tilbake på same nivå som i opprinneleg framlegg. Konsekvensen vert endra frå stor negativ til små negativ.

Friluftsliv

Konsekvensane for tradisjonelt friluftsliv var allereie i rådmannen sitt framlegg vurdert som svært store negative, og får dermed ikkje endra nivå i dette planframlegget.

Vi tek med formannskapet sitt innspel om at eit utvida løypenettet er ein positiv konsekvens av hytteutbygging, og at nye løyper og stiar er positivt for uteaktivitet.

6.2.3 Oppsummering

Samanstilling av konsekvensar etter revidert planframlegg datert 21.05.12

Tema	Konklusjon
Landskap	Små negative
Naturmangfald	Små negative
Landbruk	Store negative (beite)/små negative (skogbruk)
Kulturminne og kulturmiljø	Små negative
Friluftsliv	Svært store negative

6.3. Vedtak i Formannskapet 05.12.12

Formannskapet behandla innkomne merknader etter 2. gongs offentleg gjennomsyn i sak FO 230/12. Følgjande vedtak vart gjort:

- "1. Framlegg til kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim blir endra i samsvar med rådmannen sine tilrådingar, vist på revisjon C av plankartet dagsett 24.10.2012.
2. Kommunedelplanen utarbeidast slik at det gis prioritet for å bygge på 68 stk tomter på Hydla II, slik som tidligare godkjent til framlegg for offentlig gjennomsyn den 21/8-12.
3. Reviderte plandokument blir å legge ut til eit avgrensa offentleg gjennomsyn i 6 veker. Uttale skal innhentast frå offentlege instansar som er råka av dei siste endringar."

Til møtet låg føre eit planframlegg kalla revisjon C, som illustrerer nokre av endringane. Nytt plankart og planhefte med revisjonsbokstav D, fangar også opp endringar som følgjer av punkt 2 i vedtaket.

6.3.1 Endringar av planen i revisjon D

Plankartet er endra på følgjande punkt:

- Område F005 er utvida frå 15,2 til 20,4 dekar. Mindre justering av skiløypa.
- I område F007 er 5,8 dekar flytta frå vestre til austre del av feltet.
- F014 og F032 er trekt saman til eit samanhengande byggeområde, samt at nordre avgrensing av byggeområda er trekt noko nærare turløypa. I sum utgjer dette ein auke av byggeareal på 10 dekar.
- Endra utforminga av område F013:
 - utviding mot nord, herav 52 dekar som kompensasjon for uttaket av 104 dekar i F031 (tidlegare felt 4 som ligg i gjeldande plan).
 - reduksjon av areal på midtre del av F013 (-15 daa)
 - Mindre justeringar i søndre del av F013 (+ 5 daa)
- Samla justeringar i revisjon D medfører ein auke i utbyggingsareal på 65 daa.

Endring i **føresegnene** til planen:

- Endra ordlyd i punkt 2A, vedrørande utnyttingsgrad:
"I område for fritidsbustad kring Tverrfjellet skal utnyttingsgraden ikkje overstige eit gjennomsnittstal på 0,35 hytter pr. dekar, og storleiken på kvar hytte skal vere maksimalt 120 m² BRA. Dette gjeld områda F001 - F012. (For øvrige område må maksimal storleik på hyttene fastsetjast i reguleringsplan.)"

For øvrige område for fritidsbustader (F013 – F048) skal utnyttingsgraden ikkje overstige eit gjennomsnittstal på 0,50 hytter pr. dekar. Unntak frå denne regelen:

- Område som allereie er omfatta av gjeldande detaljplan med anna utnyttingsgrad og maksimal hyttestorleik.
- Den del av område F013 som ligg på gnr.46 bnr.113 kan utbyggast med inntil 68 hyttetomter, jamfør framlegg til reguleringsplan for Hydla 2 utlagt til offentleg gjennomsyn 21.08.12."

Oppsummering

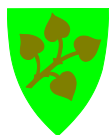
Framlegg til kommunedelplan som var utlagt til 2. gongs offentleg gjennomsyn hadde eit teoretisk potensiale på 1051 nye hytter. Revisjon D av planen har auka dette talet til 1097. Mykje av auken har samanheng med forhandlingar med sikte på å sikre avtalar for allmenn bruk av friluftslivsområde og løypenett. Dette arbeidet vil også bli følgt opp vidare etter godkjenning av kommunedelplanen.

6.4. Vedtak i Kommunestyret 25.02.13

I samband med behandling av innkomne merknader etter 3. gongs offentleg gjennomsyn hadde Rådmannen lagt til følgjande under pkt. 8 i føresegnene: *I tillegg til NGU sine aktsemdskart må ein vurdere NGI sine stein- og snøskredkart der desse er utarbeidd.*

Formannskapet vedtok Rådmannen si tilråding med følgjande endring under pkt. 1C siste ledd: *Naturinngrep over 550 m.o.h. som er synlege på barmark skal ikkje gjennomførast. Unntaket frå denne hovudregelen er panoramaløypa som går frå Holsetra via Grendesetra mot Hornindal kommune. Det kan i denne traséen gjerast tiltak som ikkje verkar skjemmaende i barmarksesongen. Større tiltak krev godkjenning før iverksetting.*

Kommunestyret vedtok planen med desse endringane 25. februar 2013 – KS-006/13.



Stryn kommune Kommunedelplan for Bøasetra – Ullsheim

Føresegner og retningslinjer

Føresegner og retningslinjer gjeld for område innanfor planavgrensing i plankartet og er heimla i lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (Plan- og bygningslova – PBL). Juridisk bindande føresegn er ramma inn, dei andre er retningslinjer. Retningslinjene er ikkje juridisk bindande, men er av forklarande og rettleiande karakter og skal leggjast til grunn ved vidare planlegging og sakshandsaming.

Tidlegare godkjende reguleringsplanar skal framleis gjelde så langt dei ikkje er i strid med kommunedelplanen.

Arealføremål i kommunedelplanen:

- Bygningar og anlegg (PBL § 11-7 2.ledd nr.1)
 - Fritidsbusetnad
 - Råstoffutvinning
 - Nærings bygningar
 - Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7 2.ledd nr.2)
 - Parkering
- Landbruks-, natur- og friluftsføremål (PBL § 11-7 2.ledd nr.5)
 - LNF-føremål
 - LNF-føremål med spreidde bustader
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone (PBL § 11-7 2.ledd nr. 6)
 - Drikkevatn
 - Friluftsområde

Omsynssoner i kommunedelplanen:

- Sikringssoner (PBL 11-8 a)
 - Nedslagsfelt drikkevatn
- Støysoner (PBL 11-8 a)
 - raud sone etter rundskriv T-1442
- Faresoner (PBL § 11-8 a)
 - Ras- og skredfare
- Sone med særlege omsyn (PBL § 11-8 c)
 - Friluftsliv
 - Landskap
 - Bevaring naturmiljø
 - Bevaring kulturmiljø

GENERELLE FØRESEGNER

1 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)

A. Miljøkvalitet

Fritidsbustader skal lokaliserast slik at dei tek i vare grenseverdiane for støy i T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging". Støysituasjonen og eventuelle avbøtande tiltak skal dokumenterast i samband med regulering eller ved søknad om tiltak.

B. Estetikk

Det skal planleggjast for ein heilskapleg arkitektur innanfor kvart hyttefelt og prinsippet om god arkitektur skal følgjast.

Bygg skal utformast og i høgde plasserast slik at dei i størst mogleg grad følgjer terrengforma, tek opp naturlege høgdeskilnader og gjev minst mogleg endring i eksisterande terreng. Terrenghandsaming skal dokumenterast i reguleringsplan med snitt som viser plassering i terreng og inngrepet i terreng før og etter tiltaket.

Den nye bygnaden må kunne innpassast i og underordne seg eksisterande struktur når det gjeld bygningshøgde, uteareal, volum, grad av utnytting mv.

C. Natur, landskap og grønstruktur

Inngrep i naturen skal avgrensast mest mogleg. Ved lokalisering og utforming av tiltak på det einskilde felt, skal det takast omsyn til naturelement som for eksempel naturleg vegetasjon, kollar og bekkedrag, bygg skal til dømes ikkje plasserast oppe på kollane.

Ved utbygging skal det takast vare på mest mogleg av eksisterande vegetasjon og vegetasjonslag. Terrenginngrep skal som hovudregel re-vegeterast med naturleg vegetasjon ved bruk av innblanding av eksisterande vegetasjonsdekke i vekstlaget. Ein skal nytte stadeigne arter ved tilplanting.

Naturinngrep over 550 m.o.h. som er synlege på barmark skal ikkje gjennomførast. Unntaket frå denne hovudregelen er panoramaløypa som går frå Holsetra via Grendesetra mot Hornindal kommune. Det kan i denne traséen gjerast tiltak som ikkje verkar skjemmande i barmarksesongen. Større tiltak krev godkjenning før iverksetting.

Ein kan opparbeide og preparere skiløyper i planområdet med motorkøyretøy. Løypene kan nyttast av ålmenta til konkurransar og til ervervskøyring i medhald av nasjonal føresegn til motorferdselslova.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER FOR EINSKILDE OMRÅDE

2 Bygningar og anlegg

A. Fritidsbusetnad (PBL §§ 11-9 nr. 1, 4, 5, 6 og 11-10 nr.1)

Føremålet gjeld byggeområde sett av til fritidsbustadar med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og fellesareal. Omfattar område F001-F032 og F040-F043 og F045-F048.

For ein del område avsett til framtidig fritidsbusetnad skal det utarbeidast reguleringsplan (detaljregulering) før tiltak som krev søknad og løyve etter PBL §§ 20-1 og 20-2 vert tillate. Plankravet gjeld for følgjande område: F004, F005, F006, F007, F009, F010, F012, F013, F014, F015, F019, F020, F029, F030, F032, F040, F041, F043, F045, F046 og F048

Tilbygg og ombygging av eksisterande hytter og nybygg på tidlegare frådelt tomter er unnateke plankravet, der høve til lovverk er ivareteke.

Kommunen ved kommunestyret kan krevje ein utbyggingsavtale mellom utbyggjar og kommunen, jf. PBL § 17-2.

Kryssing av skiløyper

Dersom vinterbrøyta vegutløysing av godkjende hytteområde krev kryssing av preparerte skiløyper i markerte løypetraséar i planområdet, skal dette skje ved at køyrevegen blir lagt under skiløypa ved bruk av undergang/bru. Teknisk løysing skal gå fram av reguleringsplan.

Utnyttingsgrad

I område for fritidsbustad kring Tverrfjellet skal utnyttingsgraden ikkje overstige eit gjennomsnittstal på 0,35 hytter pr. dekar, og storleiken på kvar hytte skal vere maksimalt 120 m² BRA. Dette gjeld områda F001 - F012. (For øvrige område må maksimal storleik på hyttene fastsetjast i reguleringsplan.)

For øvrige område for fritidsbustader (F013 – F048) skal utnyttingsgraden ikkje overstige eit gjennomsnittstal på 0,50 hytter pr. dekar. Unntak frå denne regelen:

- Område som allereie er omfatta av gjeldande detaljplan med anna utnyttingsgrad og maksimal hyttestorleik.
- Den del av område F013 som ligg på gnr.46 bnr.113 kan utbyggast med inntil 68 hyttetomter, jamfør framlegg til reguleringsplan for Hydla 2 utlagt til offentleg gjennomsyn 21.08.12.

Det skal utarbeidast felles reguleringsplan for følgjande område:

- F006 og F007.
- F014, F015 og F032.
- F019 og F020.

B. Råstoffutvinning

Føremålet gjeld byggeområde sett av til råstoffutvinning med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Omfattar masseuttaket ved Lida, RÅ01.

C. Næringsbygningar

Føremålet gjeld område sett av til næringsverksemd med tilhøyrande tekniske anlegg, vegar, parkering og anna fellesareal. Omfattar sagbruket på Flore, N001 og N002.

D. Idrettsanlegg

Føremålet gjeld byggeområde sett av til idrettsanlegg med tilhøyrande vegar, bygningar og anlegg. Omfattar skytebana på Bøanedsetra, ID01, Stryn skisenter, ID02, ID03 og ID04, motorkrossbana på Krokane, ID09, og Ullsheim, ID20.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A. Parkering

Føremålet gjeld område avsett til parkering på Tverrfjellet, ved Stryn skisenter, ved Bøasetra og Vik-/Tonningsetra.

4 Landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF)

A. LNF-føremål (PBL § 11-11 nr. 1)

Føremålet gjeld område for landbruk, natur og friluftsliv.

I LNF områda er det bare tillét å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnærings. Inn under stadbunden primærnærings vert rekna næringsverksemd basert på garden sine egne ressursar.

Bygningar og anlegg kan førast opp etter enkeltvise søknader på følgjande vilkår:

1. Det kan gjevast løyve til naudsynte tiltak for landbruket og gardstilknytta næringsverksemd.
2. Nye bygg skal primært plasserast i tilknytning til driftssenteret og bygningsmessig gli inn som ein del av den eksisterande tunskipnaden. Unntak gjeld for samdriftsfjøs.
3. Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus (våningshus). Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittståande uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet.

B. LNF-føremål med spreidde bustader (PBL § 11-11 nr. 2)

Føremålet gjeld område sett av til landbruk, natur og friluftsliv, der spreidd busetnad er tillate. Omfattar eit areal på Hatledal, LNFB01.

I dette området er det tillate med frådelling og bygging for spreidd bustadbygging. Det kan oppførast inntil 4 bustadhus. Løysing for vatn og kloakk skal vere avklart før bygging tek til.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

A. Drikkevatn

Føremålet er drikkevasskjelde med vedtekne klausular for bruk. Omfattar Holvatnet, DRV01.

Drikkevatnet med nedslagsfelt er markert i plankartet med omsynssone og har egne føresegner.

B. Friluftsområde

Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona. Omfattar Svingesetvatnet, FRV01, samt mindre vatn i planområdet.

FØRESEGNER OG RETNINGSLINER TIL OMSYNSSONER

6 Sikringssone for drikkevatt (PBL § 11-11 nr. 3)

Sikringssone for sikring mot forureining av vatn som er drikkevatt. Omfattar Holvatnet med sitt nedslagsfelt, H110_01.

Holvatnet er klausulert etter gjeldande forskrift om vassforsyning og drikkevatt (Drikkevassforskrifta). Tiltak i området må vera i samsvar med klausuleringa.

7 Støysoner (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssone for sikring mot fare og støy frå skytebane. Skytebana på Bøanedsetra, H210_01, og motorkrossbana på Kroken, H210_02, med tilhøyrande anlegg og sikringssone vert synt med omsynssone i kartet. Sona er i tråd med raud sone etter rundskriv T-1442 (70 dBa)

Innanfor restriksjonssone for støy over 70 dB kan det ikkje førast opp bustader eller andre støyømtåle bygningar eller uteareal.

8 Faresoner (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssone som syner potensielt ras- og skredfare i planområdet. Sonen er samanfallande med NGU sitt aktsemdskart over utløpsområde for snøskred. Omfattar H310_10 til H310_17.

Ved planlegging av tiltak innanfor ein/fleire av faresonene må tiltakshavar få kompetente fagfolk til å vurdere den reelle skredfaren, og om naudsynt iverksetting av tiltak for å redusere faregraden. I tillegg til NGU sine aktsemdskart må ein vurdere NGI sine stein- og snøskredkart der desse er utarbeidd.

9 Soner med særlege omsyn

A. Friluftsliv (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssone som syner område med store lokale og regionale friluftslivsverdiar, H530_10. Det skal takast vare på eit større samanhengande naturområde fritt for hytter og andre større terrenginngrep.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur eller friluftslivsinteressene er ikkje tillate.

B. Landskap (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssoner som gjeld område med store verdiar for landskapet. Omfattar Vinsryggmorena, H550_01, og Hidehågjen, H550_02.

I område som er viktig for landskapet skal ikkje utbygging, masseuttak eller større terrenginngrep, samt frådelling til slike formål, finne stad.

C. Bevaring naturmiljø (PBL § 11-9 nr. 6)

Omsynssoner som gjeld område med viktige naturtypar og sårbare og truga artar av nasjonal eller regional verdi. Omfattar H560-01 (barskog sørvest for Svingesetvatnet), H560_02 og H560_03 (naturbeitemark på Vik-/Tonningsetra og Bøasetra).

I område som er registrert som viktige naturtypar skal ikkje utbygging, masseuttak eller større terrenginngrep, samt frådelling til slike formål, finne stad.

D. Bevaring kulturmiljø (PBL § 11-9 nr. 7)

Omsynssoner som gjeld dei gamle, særmerkte stølsområda, "Ingebrigten" og "kyrkjeråsa". Omfattar delar av Bøasetra (H570_01), Vinsryggsetra og Ingebrigten (H570_02), Vikanedsetra (H570_03), Tonningnedsetra (H570_04), Lundesetra (H570_05), Øvrebergsetra (H570_06), Holsetra (H570_07), Grendasetra (H570_08), Maursetsetra (H570_09), Tonningsetra (H570_10) og "kyrkjeråsa" (H570_11).

Endring av eksisterande byggverk på stølsområda, oppussing og rehabilitering skal ta omsyn til historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi.

Oppføring av bygg som ikkje inngår i dei stølsområda og har annan bruksfunksjon skal ikkje plasserast innanfor omsynssonene. Unnateke frå dette er hyttepunkt i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Tonningsetra, godkjent 13.11.07.

Ein skal søkje å unngå bygging av landbruksveg heilt fram til stølsområdet for å sikre rekreasjonsverdien og dei estetiske kvalitetane i stølsområdet. Veg til stølen bør avsluttast utanfor omsynssonene kring stølane.

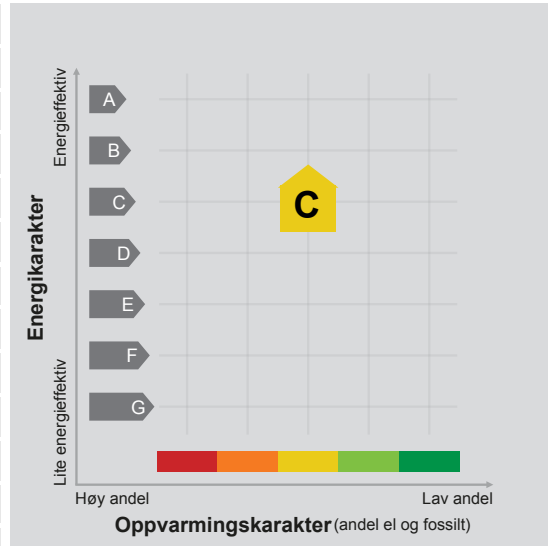
Ved eventuell bygging utanom gamle tufter, skal nybygget passe inn i byggesystemet på stølen og elles følgje retningslinene for utvendig utsjånad. Form, storleik, farge, materialval (utsjånad utvendig) skal vere i pakt med tradisjonane på stølen, og dokumentasjon av dette skal følgje byggemeldinga.

Tiltak som medfører endring på, eller fare for øydelegging eller skjemming av SEFRAK-registrerte bygg skal leggast fram for fylkeskommunen til vurdering før byggjeløype vert gjeve.

Innafor omsynssona langs "kyrkjeråsa" skal det ikkje gjerast fysiske inngrep. Unnateke frå dette er kryssingspunkt for tilkomstveg i samsvar med arealdelen. Kryssing skal gjerast på skånsom måte i høve råsa og landskapet, og med avbøtande tiltak som gjer det lett for gåande på råsa å krysse tilkomstvegen.

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre-Hydla 36
Postnummer	6783
Sted	STRYN
Kommunenavn	Stryn
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	306
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300943906
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	53c1e8c0-cca3-4725-9ccf-62113a839a95
Dato	26.10.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre-Hydla 36
Postnummer: 6783
Sted: STRYN
Kommune: Stryn
Bolignummer: H0101
Dato: 26.10.2023 13:08:58
Energimerkenummer: 53c1e8c0-cca3-4725-9ccf-62113a839a95

Kommunennummer: 4651
Gårdsnummer: 46
Bruksnummer: 306
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300943906

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekåp har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 4 100

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 7 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt

Kr 11 500

PLUS kostar kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUS

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.



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.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler

benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnummer: 01010723 Kontaktperson: Tommy Sylte
Adresse: Nedre-Hydla 36, 6783 STRYN Tlf: 982 39 657

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 tillegg 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 (aksepsfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert 01.11.2023
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



Legal Eigedomsmekling

Vikegata 9 | 6150 Ørsta

legaleigedom.no

Tommy Sylte

Eiendomsmegler MNEF

Tlf 982 39 657 | tommy@legaleigedom.no