

KJØPEKONTRAKT

MELLOM

Ås Eiendom Stord AS
OG

Hordaland Fylkeskommune

VEDRØRENDE SALG AV

EIENDOMMEN

Gnr. 27 Bnr. 811 i Stord kommune



1. SALGSGIENSTAND

Ås Eiendom Stord AS, org.nr. 889079312 ("Selger") er eier av eiendommen

- Gnr. 27 Bnr. 811 i Stord kommune ("Eiendommen"). Areal 14 655,4 kvm.

Selger og Hordaland Fylkeskommune, org.nr. 938626367, ("Kjøper") er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som beskrevet i denne kontrakt.

2. KJØPESUMMEN OG OPPGJØRET

2.1 Kjøpesummen

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK **24 621 072,-** ("Kjøpesummen").

Kjøpesummen betales innen Overtakelse, jf. punkt 6 og ellers i samsvar med oppgjørsinstruks etter punkt 2.4.

2.2 Omkostninger/dokumentavgift

2.3 Dokumentavgift på skjøte til staten (2.5%): kroner 615 520,-

2.4 Tinglysingsgebyr for skjøte kroner 525,-
Kjøpesum inkludert omkostninger 25 237 117,-

Det presiseres at fullt oppgjør inklusive omkostninger må være disponibelt på vår klientkonto og pantedokumenter for tinglysing må være oss i hende 2 virkedager før overtakelse. Kjøper er ansvarlig for at innbetalinger er meglert i hende i rett tid.

Kjøpesum og omkostninger innbetales til meglert, Fana Sparebank Eiendom AS, Østre Nesttunvei 1, 5221 Nesttun, sin klientkonto 3411.08.60783 og merkes med KID-kode 114007227886

Skriftlig bekreftelse mailes til: oppgjor@fsb.no

Det tas forbehold om endringer av det offentliges gebyrer.

2.3 Forsinkelsesrente

Ved forsinket betaling gjelder lov om forsinket betaling.

2.4 Oppgjør, herunder selskapsrettslige disposisjoner

Partene er enige om at oppgjøret mellom partene og overdragelse av Eiendommen skal gjennomføres i henhold til en særskilt oppgjørsinstruks som partene skal utarbeide før Overtakelse. [Oppgjørsinstruksen følger vedlagt.]

3. SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen overtas i den stand som den var i ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel

• dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt,

• dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

• dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så er Selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer (utvendige og innvendige) skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av Kjøper som grunnlag for mangelskrav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av kjøpesummen.

4. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde Eiendommen per Overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (c) til og med (d) gjelder ved kontraktssigneringen:

(a) At Selger er eier og hjemmelshaver til Eiendommen.

(b) Eiendommen overtas uten heftelser..

(c) At Selger ikke er kjent med at det foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen som ikke er utført, betalt eller lignende.

(d) At Selger er ikke kjent med krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse, utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad og gjeldende offentlige planer, herunder kommunedelplan, reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.

(e) At Eiendommen i perioden fra signering av denne kontrakt til Overtakelse drives på sedvanlig måte, herunder at ingen vesentlige avtaler inngås, heves, endres eller sies opp, og at det i samme periode ikke treffes andre for Eiendommen vesentlige avgjørelser uten Kjøpers skriftlige samtykke.



5. BEGRENSNINGER I MANGELS- OG GARANTIANSVARET

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder garantikrav etter punkt 4, tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne kontrakt.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter punkt 4) gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse, dog slik at fristen utvides fra 1 år til 3 år for garantibrudd som omfattes av punkt 4(a).

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)). Tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) skal likevel anses som direkte tap.

Reguleringen i dette punkt 5 medfører ingen begrensning i Kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten.

6. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av Kjøper snarest mulig etter 12.06.14, men etter nærmere avtale mellom partene. Dog ikke senere enn 01.09.14 ("Overtakelse").

Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4).

7. EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir til det tidspunkt Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest 14 dager etter overtagelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse.

8. OFFENTLIGE TILLATELSER

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen, herunder eventuelle konsesjonskrav.

9. MEDELSELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas per rekommandert brev, telefaks eller e-post til følgende adresser:

For Selger: Magne Jostein Mikkelsen

For Kjøper: Guro Klyve



10. FORBEHOLD

Kjøper har tatt forbehold om politisk godkjenning av transaksjonen, herunder vilkårene og denne kontrakten.

Om politisk godkjenning ikke oppnås skal begge parter anses ubundet av avtalen om kjøp av eiendommen. Ingen av partene kan i så fall rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part.

11. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne kontrakt, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer, skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren på Stord.

Voldgiftsforhandlingene skal holdes i på Stord, og voldgiftsspråket skal være norsk.

Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette.



12. BILAG

Vedlagt følger

1. Firmaattest – Selger [Oversikt over "selger" – firmaattester mv.]
2. Grunnboksutskrifter
3. Matrikkel- eller målebrev
4. Oppgjørsinstruks
5. Reguleringsplan
6. VA-tegninger

13. UNDERSKRIFT

Denne kontrakt er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Fana Sparebank Næringsmegling beholder ett hver.

Sted Stord, den 21/5-2013

for [Selgeren]



for Ås Eiendom Stord AS

for [Kjøperen]



for Hordaland Fylkeskommune



Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Vedlegg 1

KOPPI

Organisasjonsnummer: 889 079 312

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 07.12.2005

Registrert i Foretaksregisteret: 07.01.2006

Foretaksnavn: AS EIENDOM STORD AS

Forretningsadresse: Natrutekaiaen 35

Kommune: 5411 STORD

Land: 1221 STORD

Postadresse: Norge

Postboks 6

5401 STORD

Telefon: 53 40 20 30

Aksekapital NOK: 200 000,00

Daglig leder/
adm.dirrektør: Kurt Arne Tyse

Styre: Leif Trygve Nilssen

Styrets leder: Dalen 18

5416 STORD

Styremedlem: Kurt Arne Tyse

Varamedlem: Endre Sørstrømmen

Signatur: Styrets medlemmer hver for seg.

Revisor: Godkjent revisjonselskap

Organisasjonsnummer 966 289 945

MARTIN KILTRAVÅG AS

Hatlandmyro 9 Heliane

5406 STORD

Vedtektsfestet formål: Ele gnr 27 bnr 811 i Stord kommune, videreutvikle eiendommen for salg, samt eventuelt oppsett av bygningmassen på tomten.

Kol B

Kommunenr: 1221 STORD
Gnr: 27 Bnr: 811

Registrert til og med: 27.03.2014
Utskriftsdato: 31.03.2014

Vellegg 2

HJEMMELSOPPLYSNINGER

416964 04/09/2006 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 2.100.000
AS EIENDOM STORD AS
ORG.NR: 889079312

PENGEHEFTELSE

1031502 13/12/2007 **PANTEDDOKUMENT**
BELØP: NOK 25.000.000
PANTHAVER: DANSKE BANK
ORG.NR: 977074010

167078 27/02/2014 **PANTEDDOKUMENT**
BELØP: NOK 25.000.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET/AVGIVEREINDOMMEN. FOR FESTEUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert

GRUNNDATA

2460 15/03/2002 **REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1221 GNR:27 BNR:1

954759 17/11/2011 **AREALOVERFØRING**
AREAL OVERFØRT FRA: KNR:1221 GNR:27 BNR:1
VEDERLAG: 225.160

Kar
E

Vedlegg 3

23/05/13 15:28

STORD* (1221, Hordaland) - 1221/27/811//

WE21114105 Matrikkelopplysninger

Aktiv

Matrikkel:
Type: Best. grunn eiendom
Bruknavn: Etableringsdato: 20.02.2002
Areal: 14 655,4 kvm
Arealkilde: Areal hentet fra eiendomsbase

Tinglyst:
Matrikkelart: Ja
Har fested grunn: Ja
Skyld: Nei
Næringsgruppe: Nei

Landbruk:
Antall telger: 1
Seksjonert: Nei

Eiendomskoordinater:
Koordinat sys.nr: 6666179.23
Koordinat: -32194.34

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:	Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning: Matrikkelart:	03.10.2011 16.11.2011	Avgiver Berørt Mottaker	1221/27/1 1221/27/845 1221/27/811	-1 732,8 0,0 1 732,8
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelart:	20.02.2002	Avgiver Mottaker	1221/27/1 1221/27/811	-12 922,0 12 922,0

14655 m²

STORD* (1221, Hordaland) - 1221/27/811// Adresse:

WE01119004 Oversikt eiere

ID/Fact	Navn	Andel	Adresse	Postadresse	Rolle
889079312	AS EIENDOM STORD AS	1 / 1	Natrukeaien 35	5411 STORD	HJEMMELSHAVER

WE21292111 Siste omsetning

Tingst dato	Kjøpesum	Omsetningstype	Dokumenttype	Gjelder hele eiendommen	Gjelder flere eiendommer
2006-09-04	2 100 000	Fritt salg	HJEMMEL TIL GRUNN	Ja	Nei

WE21114105 Matrikkelopplysninger

Matrikkel:	Type:	Best. grunnleiidom	Tingst:	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:			Matrikkelført:	Antall telger:	1
Etableringsdato:	20.02.2002		Har festegrunn:	Seksjonert:	Nei
Areal:	14 655,4 kvm		Skyld:		
Arealkilde:	Areal hentet fra eiendomsbase		Næringsgruppe:		
Eiendomskoordinater :					
Koord.sys.nr		Koord.x	Koord.y		
23		6666179.23	-32194.34		

Det finnes ytterligere matrikkelopplysninger. Klikk fanen Fullstendig informasjon for å se disse.

WE21114103 Matrikkelens adresser

Matrikkelenh:	Gårdsnr 27, Bruksnr 811	Kommune:	1221 Stord
Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.			

WE21114107 Matrikkelens bolig og bygningsoupplysninger

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.



Vedlegg 4

**OPPGJØRSAVTALE
MELLOM
ÅS EIENDOM STORD AS,
HORDALAND FYLKESKOMMUNE
OG
FANA SPAREBANK NÆRRINGSMEGLING**



1 BAKGRUNN

- (a) Ås Eiendom Stord AS, org. nr. 889079312 ("Selgeren") eier og er registrert som hjemmelshaver til eiendommen med Gnr. 27 Bnr. 811 i Stord kommune i ("Eiendommen").
- (b) Mellom Selgeren og Hordaland Fylkeskommune, org.nr. 938626367, ("Kjøperen") er detj inngått avtale ("Avtalen") om overdragelse av eiendomsretten til Eiendommen fra Selgeren til Kjøperen.
- (c) Ord med stor forbokstav i denne avtalen ("Oppgjørsavtalen") skal bety det samme som i Avtalen. Selgeren og Kjøperen benevnes heretter "Partene".
- (d) Partene har i fellesskap engasjert [Oppgjørsansvarlig], org.nr [org.nr Oppgj.], ("Oppgjørsansvarlig") for å gjennomføre oppgjøret som beskrevet nedenfor.

2 BETALING AV KJØPESUM OG UTSTEDELSE AV SKJØTTE MV.

2.1 Eksisterende heftelser og kjøpesum

- (a) Eiendommen leveres uten pengeheftelser. På de vilkår som fremgår av Oppgjørsavtalen, skal Kjøperen ved Overtakelse betale kjøpesummen for Eiendommen med tillegg for omkostningene nevnt i Avtalen punkt [2.2]. Denne summen ("Vederlaget"), skal av Kjøperen betales til kontonr. 3411.05.60783 ("Oppgjørskontoen") slik at Vederlaget blir synlig på kontoen senest kl. 11.00 ved Overtakelse.
- (b) Oppgjørskontoen skal stå i navnet til Oppgjørsansvarlig og kan bare disponeres av Oppgjørsansvarlig i henhold til Oppgjørsavtalen. Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent etter Overtakelse skal utbetales til Selgeren, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøperen. Partenes krav mot hverandre ved mislighold reguleres uttømmende av Avtalen.
- (c) Ved Overtakelse går eiendomsretten til Kjøpesummen over fra Kjøperen til Selgeren, men Kjøpesummen skal ikke utbetales fra Oppgjørskontoen før vilkårene i punkt 4 for utbetaling av Kjøpesummen til Selgeren er oppfylt. Ved Partenes underskrift på denne Oppgjørsavtalen pantsettes Selgerens rett til utbetaling av Kjøpesummen til sikkerhet for Kjøperens krav på tilbakebetaling av Kjøpesummen i henhold til Oppgjørsavtalen og Avtalen. Denne pantedretten



opphører å gjelde straks vilkårene i punkt 4 for utbetaling av kjøpesummen til Selgeren er oppfylt eller frafalt.

2.2 Utstedelse av skjøte. Egenerklæring om konsesjonsfrihet

- (a) Selgeren skal utstede et skjøte på Eiendommen til Kjøperen umiddelbart etter undertegning av Oppgjørsavtalen. Skjøtet skal oppbevares hos Oppgjørsansvarlig inntil tinglysing finner sted.
- (b) Partene skal straks etter undertegning av Oppgjørsavtalen undertegne en egenerklæring om konsesjonsfrihet som skal leveres til Oppgjørsansvarlig som i god tid før Overtakelse skal innhente kommunens bekreftelse på egenerklæringen.

3 REGISTRERING AV HEFTELSER FØR OVERTAKELSE

3.1 Sikringsdokument

- (a) Selgeren skal straks sørge for at det utstedes et sikringsdokument på Eiendommen pålydende kr 25.500.000,- til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for del(t) krav som Oppgjørsansvarlig kan komme til å få mot Selgeren eller Kjøperen, og som springer ut av Oppgjørsavtalen. I den utstrekning det ikke er til foretrekk for Oppgjørsansvarliges rettigheter iht. sikringsdokumentet skal denne tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøperen, og som springer ut av Avtalen.
- (b) Sikringsdokumentet skal inneholde en urådighetserklæring som forbyr Selgeren å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.

4 GJENNOMFØRING AV OPPGJØRET

- (a) Forutsatt at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt:
 - (i) Vederlaget er synlig på Oppgjørskontoen,
 - (ii) Oppgjørsansvarlig har mottatt skjøtet, og egenerklæringen om konsesjonsfrihet er signert og bekreftet i samsvar med punkt 2.2,
 - (iii) sikringsdokumentet er tinglyst (dagbokført) i samsvar med punkt 3.1,
 - (iv) det er dekning på Oppgjørskontoen for de betalinger som Oppgjørsansvarlig foreta,



skal Oppgjørsansvarlig tidligst ved Overtakelse bekrefte til Partene at vilkårene for å gjennomføre Overtakelse er oppfylt.

- (b) Straks vilkårene i punkt 4(a) er oppfylt eller frafalt, skal Oppgjørsansvarlig:
- (i) sende skjøtet til tinglysing sammen med egenerklæringen om konsesjonsfrihet og annen nødvendig dokumentasjon til tinglysingsmyndighetene, og
 - (ii) besørge betaling av tinglysingsgebyr og dokumentavgift ved tinglysing av skjøtet.
- (c) Straks skjøtet er tinglyst (dagbokført), skal Oppgjørsansvarlig kontrollere om det i strid med Avtalen er tinglyst utlegg eller andre heftelser på Eiendommen. Hvis
- (i) skjøtet er korrekt tinglyst (dagbokført),
 - (ii) det er dekning på Oppgjørskontoen for de betalinger som Oppgjørsansvarlig skal foreta,
- (d) skal Oppgjørsansvarlig utbetale
- (i) det som gjenstår av Vederlaget inklusive påløpte renter på Oppgjørskontoen til Selgerens konto med nr. [●].
- (e) Hvis ett eller flere av vilkårene i dette punkt 4(a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjørret, bortsett fra i de tilfelle som er omtalt i punkt **Feili Fant ikke referanseskilden. og Feill Fant ikke referanseskilden.**, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen [30] dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom Partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig kreve at Långiveren besørger sletting av eventuelle pantedokumenter tinglyst i samsvar med punkt **Feill Fant ikke referanseskilden.** og overføre eventuelt mottatt lånebeløp til Långiveren så fremt Långiveren sender pantedokumentene til sletting.¹ Det overskytende beløp på Oppgjørskontoen som ikke skal overføres til Långiveren, skal

¹ Hvis Oppgjørsansvarlig besitter pantedokumentene og slettefullmakt iht. punkt **Feil! Fant ikke referanseskilden.**, bør setningen endres til å lyde: "Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av denne fristen, skal Oppgjørsansvarlig besørge sletting av eventuelle pantedokumenter tinglyst i samsvar med punkt **Feil! Fant ikke referanseskilden.** og overføre eventuelt mottatt lånebeløp til Långiveren."



samtidig tilbakebetales til Kjøperen. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak levere skjøtet og egenerklæringen tilbake til Selgeren og sørge for sletting av sikringsdokumentet.

5 AVSLUTNING AV OPPGJØRET

Så snart betalingene i punkt **Feil! Fant ikke referansekliden.** til 4(d)(i) er innbetalt til mottakernes konti, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting med mindre Kjøperen gir instruks om noe annet.

6 TVISTER

Dersom det oppstår konflikt mellom Partene som Oppgjørsansvarlig anser å være av betydning for gjennomføring av oppgjøret, kan Oppgjørsansvarlig ansvarsfritt avslutte oppgjøret, si fra seg oppdraget og deponere eventuell mottatt betaling hos Norges Bank iht. gjeldende regler om slik deponering. Eventuelle mottatte originaldokumenter skal ved en slik avslutning av oppdraget leveres tilbake til den part som ga Oppgjørsansvarlig dokumentene.

Denne avtalen er utferdiget i tre eksemplær, ett til Selger, Kjøper og Oppgjørsansvarlig.

skurd 11/3 2014
[Sted], [signeringsdato]

for Ås Eiendom Stord AS


[Selgers repr.]

for Hordaland Fylkeskommune


[Kjøpers repr.]

for, Fana Sparebank Næringsmegling

Vedlegg:

1. Sikringsobligasjon

Vedlegg 5

**REGULERINGSPLAN FOR ÅS, FRUGARDSSKOGEN OG FRUGARDESELVA.
REGULERINGSFØRESEGNER.**

§ 1. REGULERINGSFØREMÅL.

1 Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

2. Arealet innanfor plangrensa er regulert til:

BYGGEOMRÅDE

område for bustader

område for industri, kontor, forretning

område for offentlege bygg

område for ålmenne føremål

LANDBRUKSOMRÅDE

område for jord- og skogbruk

TRAFIKKOMRÅDE

område for offentlig veg/parkering

område for køyrbar gangveg

- område for gang-/sykkelveg

FRIOMRÅDE

område for park og idrett

FAREOMRÅDE

område for 22 KV kraftlinje
(kombinert med andre føremål

SPECIALOMRÅDE

område for akvakultur

- område for forminne

- område for friluftsområde

- område for frisiktsone
(kombinert med andre føremål

FELLESOMRÅDE

område for felles privat avkjørsle

3. Disse føresegnene kjem i tillegg til Plan- og bygningslova og gjeldande føresegner for Stord kommune. Bygningsrådet kan når særlege grunnar ligg føre, dispensera frå reguleringsføresegnene til planen.
4. Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande, er det ikkje høve til å inngå privatrettslege avtalar som strir i mot føresegnene til planen.

§ 2. FELLES FØRESEGNER.

- 1 Som retningslinjer for byggeplanar gjeld reguleringsplan med tilhøyrande føresegner og utgreiing.
- 2 Byggegrenser er vist i planen
3. Ubygde deler av tomta skal ikkje nyttast lagring.
- 4 For område IKF 1-2, 01-2, Å 1 og SA 1 skal det saman med byggemelding leggjast fram utanomhusplan som syner utnytting av ubyggd areal. Dette gjeld gjerde, støttemurar, parkeringsareal, tilplanting m.m.

5. Arealnytting.

- 5.1 - Bustadfeltet B 1 er delt i 2 tomtar. Tillatt bygt tomteareal (BYA) skal tilsvare grunnflata på dei eksisterande bygg som planen viser på desse tomtene.
 - For dei andre bustadområda i planen er tillatt bygd tomteareal BYA = 20%, med unntak av tomt (eiendom) 27/671, der BYA = 25%.
 - felte IKF 1-2, O 1-2 og Å 1 er BYA = 40%
 - felt SA 1 er BYA = 25%

- 5.2 For alle byggeområda gjeld maksimalt 2 etasjar.

Det skal nyttast saltak. I bustadområda skal takfallet på nybygg liggja mellom 27 og 40°. Bygnings-sjefen fastset takform i kvart einskild høve.

Eksisterande vegetasjon skal vernast mest mogeleg. Nærare pålegg for kvar einskilt tomt vert gjeve av bygningsssjefen.

6. Parkering.

- 6.1 Talet på parkeringsplassar innanfor planen skal når anna ikkje er fastlagt reknast etter følgjande normer:

Bustader:

For nybygg skal det i tillegg til garasje vera minst ein biloppstillingsplass på eigen grunn.



Industri, kontor og forretning:

Det skal opparbeidast parkeringsplassar etter til ei kvar tid gjeldande normer fastsett av bygningsrådet.

Offentlege og ålmenne bygg:

Det skal opparbeidast parkeringsplassar etter normer som gjeld for dei føremål bygga skal nyttast til.

§ 3 OMRÅDE FOR BUSTADER.

1. Områda skal byggjast ut med frittliggjande einbu-stader. Endeleg plassering av bygningane på dei ein-skilde tomtene vert fastsett av bygnings sjefen.
2. Ingen tomt må gjerast inn/innhegnast, eller plantast til på ein måte som kan verka sjenerande for nabo eller ålmen ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei tiltalande utforming. Bygningsrådet kan gje pålegg i kvart einskild høve.
3. Gjerdemateriale og høgd på gjerde skal vera godkjent av bygningsrådet. Gjerde, hekk og mur langs offent-leg veg skal godkjennast av bygnings sjefen i kvart einskild høve, jfr. § 93 pkt. e i Plan- og bygnings-lova.
4. Garasje skal vera tilpassa bustadhuset med omsyn på materialval, form og farge. Frittliggjande garasje kan innanfor føresegnene i byggeforskriftene førast opp i nabogrense. Endeleg plassering skal fastset-jast av bygnings sjefen. Plassering av garasje skal vera vist på situasjonsplan som ligg ved byggemeld-inga for bustadhuset, sjølv om garasjen ikkje skal førast opp samstundes.

§ 4 OMRÅDE FOR INDUSTRI, KONTOR, FORRETNING.

1. Områda skal nyttast til industri, kontor og forretningsverksemdar.
2. Områda kan oppdelast etter dei ein-skilde verksemdar si trong.

§ 5 OMRÅDE FOR OFFENTLEGE BYGG.

1. Områda skal nyttast til offentlege bygg. Felt 01 skal nyttast til barnehage, førskule og/eller barne-skule. Felt 02 skal nyttast til institusjon for barn og ungdom. Ellers viser planen 4 små areal som skal nyttast til trafo.

§ 6 OMRÅDE FOR ÅLMENNE FØREMÅL.

1. Felt A1 skal nyttast til bedehus med tilhørende parkeringsanlegg for stiftelsen Leirvik Bedehus. Deler av bygget kan nyttast til kontorføremål.
2. Feltet merka "klubbhus" skal nyttast til gardarobe kontor og forsamlingslokale for Stord Turn og Idrettslag.

§ 7 LANDBRUKSOMRÅDE.

1. Arealet skal nyttast til jord- og skogbruksføremål

§ 8 TRAFIKKOMRÅDE.

1. Mindre endringar i vegføringar kan tillattast når detaljplanlegging gjer det ynskjeleg.
2. **Køyreveg.**
Offentlege køyreveggar og parkeringsplassar skal vera dimensjonert som vist i planen.
3. **Køyrbar gangveg.**
Køyrbare gangveggar skal gjennomførast som vist i planen.
4. **Gangveg.**
Gang- og sykkelveggar skal gjennomførast som vist i planen.

Gangvegen langs Frugardselva må tilpassast terrenget og opparbeidast som grusveg. Eventuell belysning langs elva må godkjennast av Viltkonsulenten i Fylkesmannens Miljøvernavdeling. Gangvegen kan nyttast til tømmertransport. Eigar av tømmeret må rydda og reparera gangvegen etter slik bruk.

§ 9 FRIOMRÅDE.

- 1 Eksisterande vegetasjon i friområda skal i størst mogeleg grad vernast. Tre kan berre fellast etter løyve frå bygningsrådet.
2. Friområda skal opparbeidast etter eigen plan godkjent av bygningsrådet.
 - 2.1 Felt F1 skal nyttast til idrettsføremål. Større anlegg som fotballbanar skal plasserast og dimensjonertast som vist i planen. Mindre endringar kan tillattast når detaljplanlegging gjer dette ynskjeleg.
 - 2.2 Felt F2 kan nyttast til leik og akebakke

- 2.3 Felt F3 skal liggja som naturskog. Skogen skal forvalttast etter skjøttelsesplan vedteken av komite for miljø og kultur 07.04.92.

§ 10 FAREOMRÅDE.

1. Område for 22 kV kraftline.

- 1.1 Arealet vil i planen vera kombinert med andre reguleringsføreemål.
- 1.2 Sikringssone er 6 m frå næraste leidning på kvar side av spennet, jfr. forskrifter for elektriske anlegg.

§ 11 SPESIALOMRÅDE.

1. Område for akvakultur.

Arealet skal nyttast til setjefiskproduksjon.

- 1.2 Tilkomst til området skal skje via eksisterande veg i aust (utanfor planen).

2. Område for forminne.

Arealet omfattar Gildeskålsbakken og tuftene etter gildeskålen. Tuftene er freda etter kulturminnelova. Alle inngrep i eller nær det avgrensa området må på førehand avklarast med Fylkeskulturavdelinga.

3. Område for friluftsområde.

Omsynet til friluftslivet tel sterkest i forvaltning av desse areala. Karaktertrekka i landskapet skal i størst mogeleg grad bevarast. Vassbruksplan for Ådlandsvassdraget vedteken av kommunestyret 07.09.94 inneheld følgjande føresegner som med dette vert gjort gjeldande for området langs Frugardselva:

"I 30 meter sona må skogen skjøttast etter prinsippa for veksestadtilpassa skogbruk. Samstundes må skogbruket ta omsyn til andre brukarar av areala. Lokalitetar med sjeldsynte eller særst verdfulle artar må skjermast. Det må utarbeidast skogbruksplan, der ein ved ei fagleg rett forvaltning av kantonar - særleg mot vassdraget - tek omsyn til miljø og biotop for planter og dyr."

3.2 Landbruksaktivitetar er tillate innafør følgjande

rammer:

Trelagskifte er i strid med planen. Plukkhogst og/eller flatehogst inntil 2 daa er tillate.

Arealet mellom hogstflatene skal vera minst like stort som sjølve hogstflata. Flatehogst i 30 meter-sona langs begge sider av Frugardselva er ikkje tillatt. Treklynger langs elvekanten må oppretthaldest.

Nye skogsvegar må meldast i bygningrådet.
Enkle skogstiar kan leggjast som vist i planen.

3.4 Landbruksavdelinga skal sjå til at friluftsområdet vert forvalta i samsvar med jord- og skoglova og reguleringsføresegnene § 11 pkt 3.

4. Område for frisksone.

Areallet vil i planen vera kombinert med andre reguleringsføresmål.

4.2 Frisiktsonene skal opparbeidast samstundes med dei tekniske anlegga. Det kan ikkje førast opp innretningar med høgd større enn 0,5 m over veg. Areal som ligg høgare, skal planerast ned til 0,5 m over veg.

§ 12 FELLESOMRÅDE.

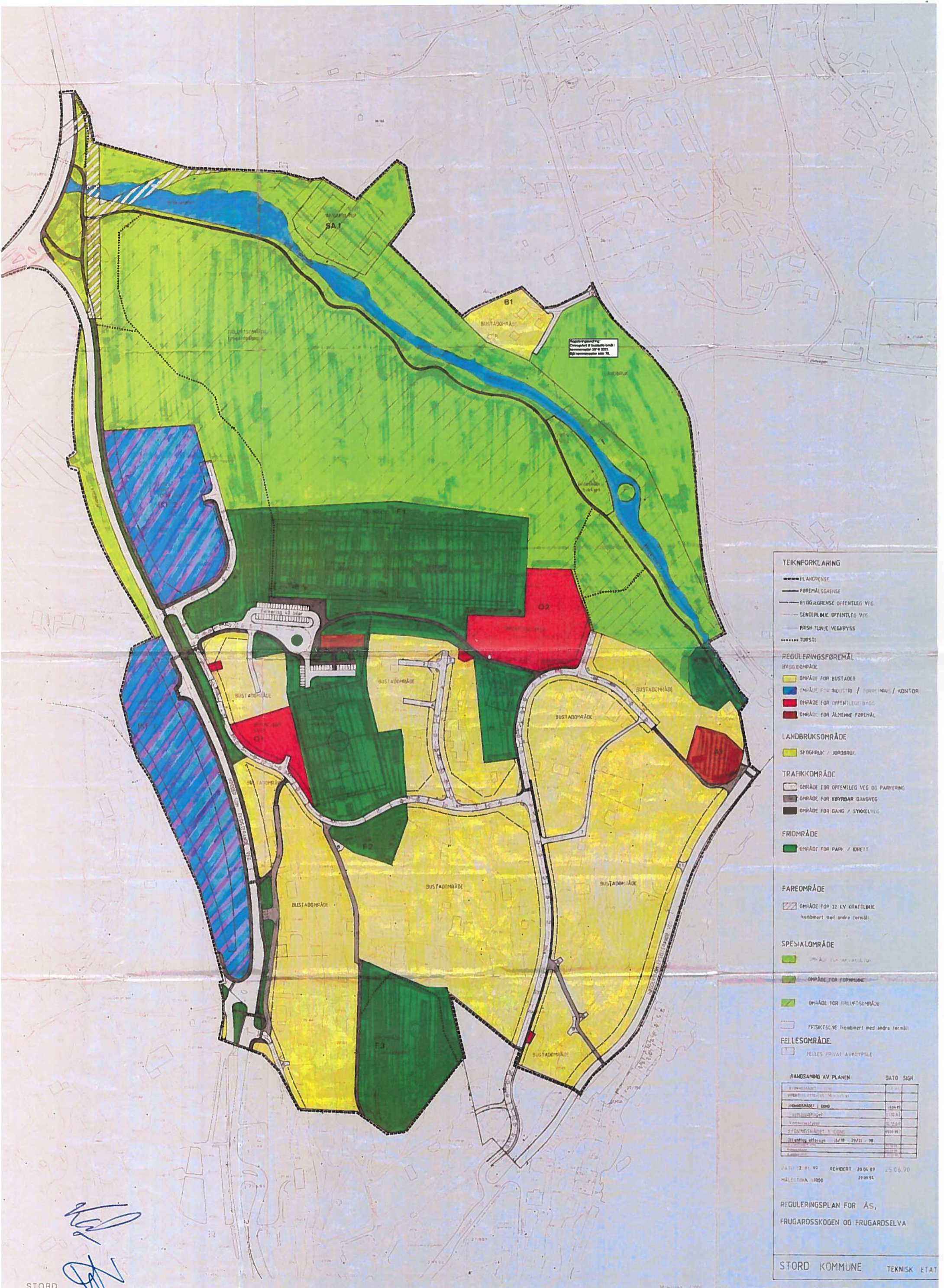
1. Avkøyrslar til ubygde bustadareal skal godkjennast av bygningrådet.

2 Der 2 eller fleire bustadeigedomar soknar til same avkøyrslar frå offentleg veg, skal felles privat avkøyrslar nyttast som vist i planen. Avkøyrslene er nummerert på plankartet og gjeld følgjande eigedomar:

Veg nr	Eigedom (gnr/bnr)
1	27/633 (bustaddel), 27/597, 27/177, 27/178
2	27/499, 27/501, 27/239, 27/446
3	27/671
4	27/741, 27/242
5	27/321, 27/278, 27/217, 27/39, 27/255, 27/250, 27/184, 27/360, 27/325, 27/324, 27/166, 27/183, 27/62, 27/290, 27/556
6	27/400, 27/414
7	27/317, 306, 27/258, 27/157, 27/64, 27/73 27/367, 27/7, 27/707.
8	27/87
9	27/184, 27/235, 27/101
10	27/209, 27/453, 27/219, 27/454
11	27/5, 6, 27/455, 27/439, 27/246, 27/305
12	27/379, 27/204.

DATO:

Teknisk etat,	02.01.1989
Revidert	20.04.1989
Revidert	25.07.1990
Revidert	29.09.1994



- TEIKNFORKLARING**
- PLANGRENSE
 - FØREMÅLSGRENSE
 - BYGGELGRENSE OFFENTLEG VEG
 - SENTRIPUNKT OFFENTLEG VEG
 - FRISK TILNJE VEGKRYSS
 - TURSTI
- REGULERINGSFØREMÅL**
- BYGGELGRENSE**
- OMRÅDE FOR BUSTADER
 - OMRÅDE FOR INDUSTRI / FORRETNING / KONTOR
 - OMRÅDE FOR OFFENTLEG BYGG
 - OMRÅDE FOR ALMENNE FØREMÅL
- LANDBRUKSOMRÅDE**
- SPØGGRUK / JØRDBRUK
- TRAFIKKOMRÅDE**
- OMRÅDE FOR OFFENTLEG VEG OG PARKERING
 - OMRÅDE FOR KØYRBAR GANGVEG
 - OMRÅDE FOR GANG / SYKKELVEG
- FRIDOMRÅDE**
- OMRÅDE FOR PARK / IDRETT
- FAREOMRÅDE**
- OMRÅDE FOR 22 kV KRAFTLINJE kombinert med andre formål
- SPESIALOMRÅDE**
- OMRÅDE FOR AVFALL
 - OMRÅDE FOR FORRETNING
 - OMRÅDE FOR FRILUFTSOMRÅDE
 - FRISIKTSØNE (kombinert med andre formål)
- EELLESOMRÅDE**
- HELLES PRIVAT AVKØPSLE

HANDSAMING AV PLANEN **DATE SIGN**

FORBEREDELSE	2004	
UTVALGTTILBEHOV	2004	
UTVALGTTILBEHOV	2004	
UTVALGTTILBEHOV	2004	
UTVALGTTILBEHOV	2004	
UTVALGTTILBEHOV	2004	
UTVALGTTILBEHOV	2004	
UTVALGTTILBEHOV	2004	

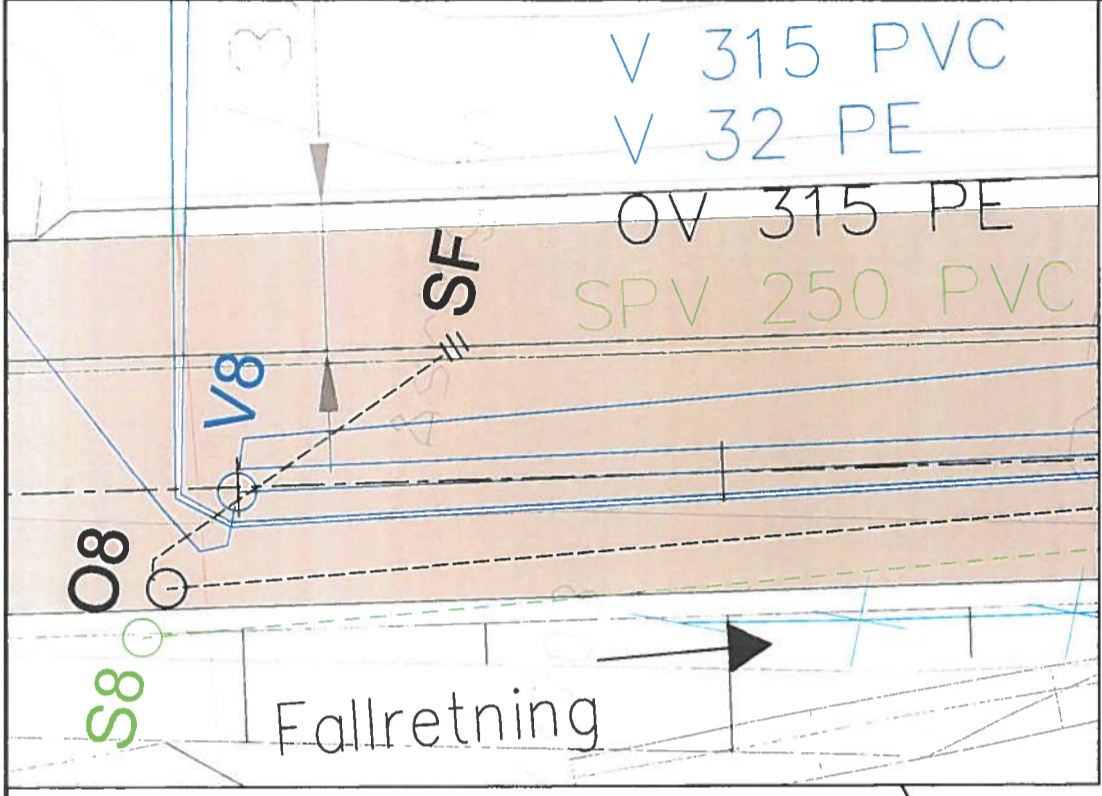
MAST 2 01 45 REVIDERT 20 04 09 25 06 70
 MÅLSTOKK 1:1000 200906

REGULERINGSPLAN FOR ÅS,
 FRUGARDSSKOGEN OG FRUGARDELVA

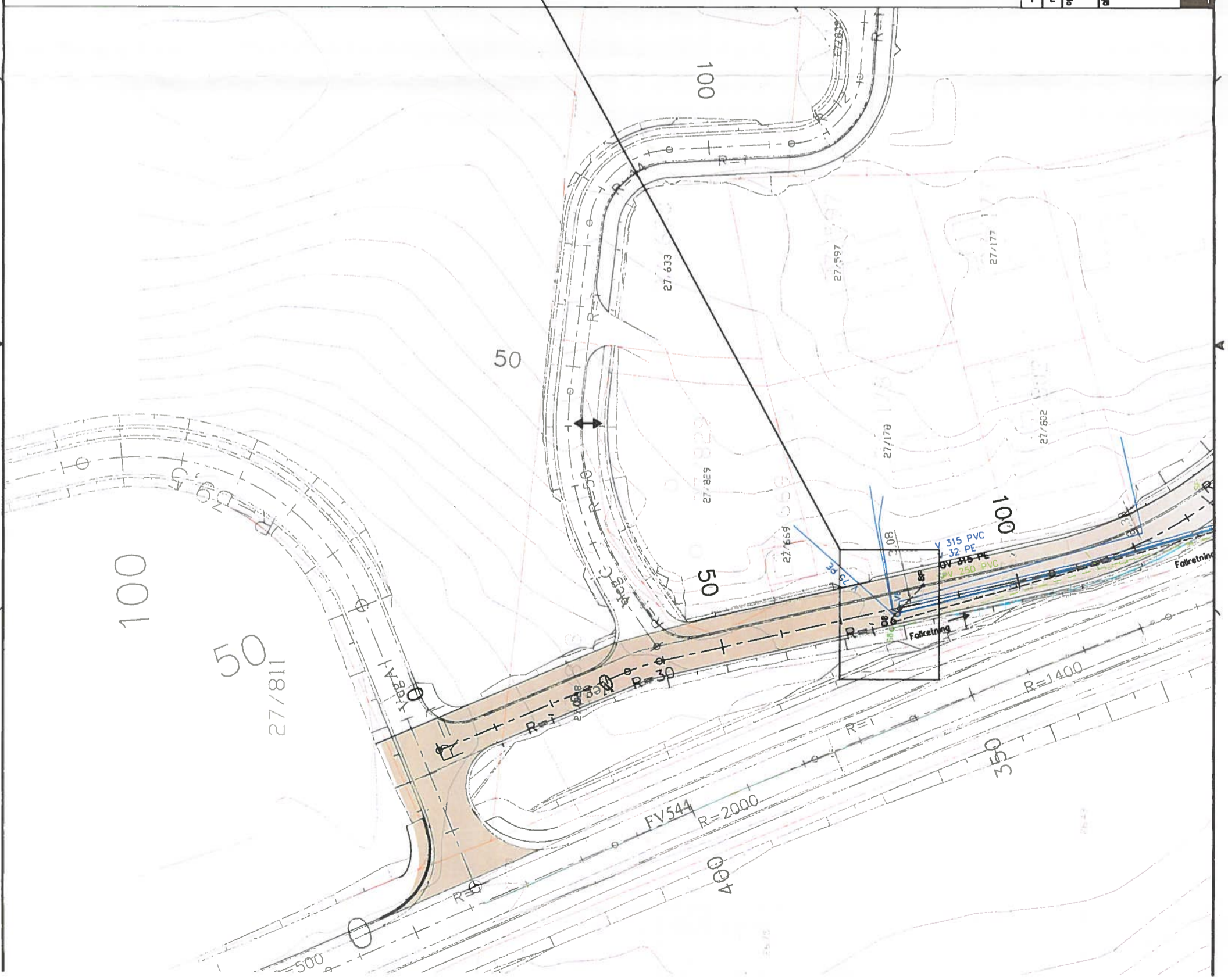
STORD KOMMUNE TEKNISK ETAT

Vedlegg 6

Kad
Z



Utdrag plan K8



nr.	dato:	rev. gjelder:	skj.	godkjent
oppdragsnr.	20.03.2014			
geolider:	ml	1:500	svn	godkjent
			rev. nr.	
			A2	
oppdragsnr.			tegn. nr.:	
FRONTA EIENDOM AS			942010-10/20	
Industriområde Sæ			Boks 131, 3401, STORD	
Orienteringsplan VA-anlegg			Tlf: 53 41 34 00	
			Fax: 53 41 34 00	
			e-post: jtu@jtu.no	
			J. TUFTELAND AS	
			RÅDGIVENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER	