Store Elvegate 47A, 4514 MANDAL



PROPR.NO

Selger
Jo Andre Isaksen
90241176

Prisantydning
1 790 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4205 Gnr. 160 Bnr. 1098 Snr. 5

Sentral, attraktiv og stilren 3-roms selveierleilighet, med ildsted. God planløsning - Bud Mottatt!

PRISANTYDNING
kr 1 790 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 363 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
71kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
71kvm

BRUKSAREAL (BRA)
71kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
341kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1800



Utsikt fra stuevindu





soverom 1




IDA
PIPELI







soverom 2





kjøkken med belysning i tak og under skap





bad med ventilator





Nyt frokosten med flott utsikt til elva



Romslig stue







Plantegning er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Om boligen

Stilfull og
innholdsrike leilighet med fin beliggenhet midt i Mandal sentrum. Leiligheten er meget innbydende med stilrene fargevalg, detaljer og store vinduer mot Mandalselven.
Leiligheten har en praktisk og romslig planløsning med følgende primærrom:
- Bad/vaskerom, Stue/kjøkken og 2 soverom.
Beliggende midt i Mandal Sentrum har man nærhet til alle
fasiliteter og alt Mandal kan by på. Kort avstand til gågate,
restauranter og kjøpesenter med nærbutikk m.m. Rett utenfor dørstokken har man promenaden langs Mandalselva, her kan man nyte en flott spasertur ut til innseilingen med strender og attraktive Furulunden.
Vi ønsker velkommen til visning og gleder oss til å vise frem leiligheten!

Beliggenhet

Sentral beliggenhet med nærhet til strand, sjø og kjøpesenter/treningssenter.

Omkostninger

7 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
44 750 kr (Dokumentavgift)
585 kr (Tinglysing av pantedokument)
585 kr (Tinglysing av skjøte)

---

53 820 kr (Omkostninger totalt)

---

1 843 820 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

540 kr (Panterett med urådighet)

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 en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør 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.

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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter/heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Store Elvegate 47 A, 4514 MANDAL

LINDESNES kommune

gnr. 160, bnr. 1098, snr. 5

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 71 m²



Befaringsdato: 18.10.2023 **Rapportdato:** 20.10.2023 **Oppdragsnr.:** 20835-1410 **Referansenummer:** XJ6797

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Gyldig rapport
20.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

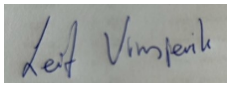
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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 bygningssakkyndige 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.

LINDESNES TAKST AS

Takstmann & Byggmester Kristian Torland mob: 992 76 076
Takstmann & Byggmester Leif Vinsjevik: 412 30 081
Org nr 925 369 047 mva epost: Lindesnestakst@lindesnestakst.no

Rapportansvarlig



Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i leilighetsbygg i Mandal sentrum. Ligger med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter samt korte avstander til skoler og idrettsanlegg.
Det er også kort vei til Furulunden med utallige turstier.
Innholdsrik leilighet med 2 soverom samt romslig kjøkken/stue.
Komplekset er omsøkt kommunen i 1995 og det antas at installasjoner som vinduer, rør og el-anlegg er fra den tiden.
Innvendige overflater er i følge tidligere rapporter overflatebehandlet de siste 3 årene.

Det er ikke innhentet kommunale opplysninger til denne rapporten.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

-Vinduer er snart 30 år og henger noe i karmen på enkelte plasser.
-Det er noe høydeavvik på gulver.

Viktig momenter for interesserte kan være:

-De fleste overflater er nyoppusset de siste årene
-Umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter og gangavstand til skoler og Furulunden.
-2 soverom
-Romslig stue og kjøkken.
-Nytt belegg og servant bad i 2019.
-Nymontert brukt kjøkken i 2021.
-Nytt toalett i 2023.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	71	71	0
Sum	**71**	**71**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

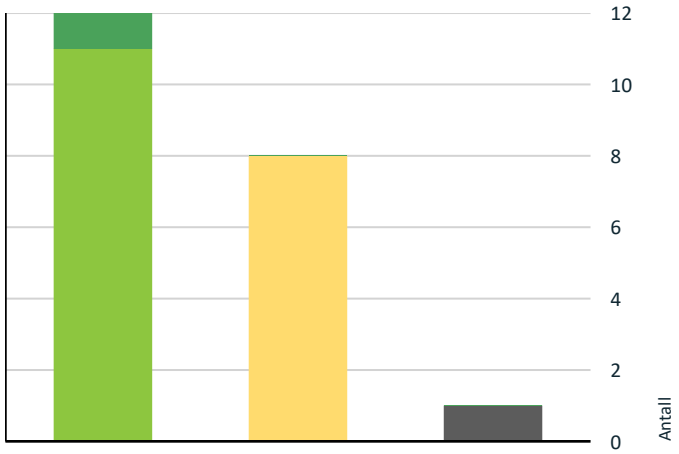
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

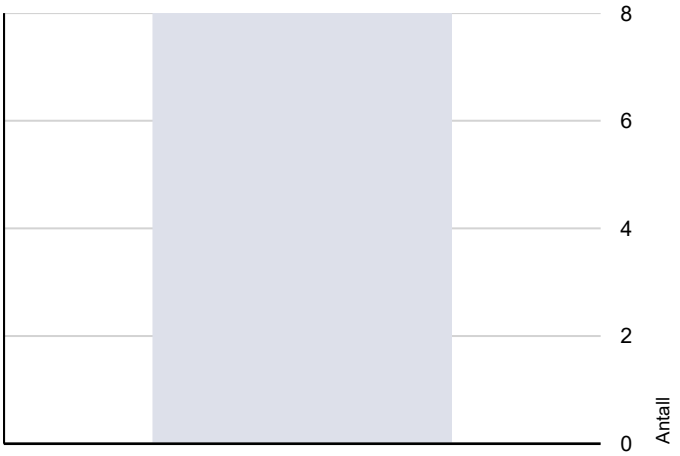
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder tilstandsvurdering av leilighet i Mandal sentrum.
Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom.
Areal og høydemålinger er utført med lasermåler.
Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.
Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger.
Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noe oppsprekt kitt på enkelte vinduer samt enkelte vinduer skraper mot karmen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Skjøt på benkeplate har noe dårlig overgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent alder men antatt fra 1995.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1800

Kommentar
Ref. tidligere rapporter.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Nytt belegg bad samt baderomsinnredning.
2021	Modernisering	Montert nytt kjøkken. Kjøkken er kjøpt brukt og er opprinnelig fra 2008.
2021	Modernisering	Alle veggflater har nye overflater de siste 3 år samt nye teppefliser i stue. Andre gulvflater er nymalt de siste 3 år.
2022	Modernisering	Nymalte veggflater på bad/vaskerom med våtromsmaling.
2023	Modernisering	Nytt toalett.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Trevinduer med koblet 1+1 glass. vinduer er søkt og godkjent i 1995 i følge kommunale papirer. Leiligheten ligger i bevaringssone for Mandal sentrum som gir føringer for skifte av vinduer.
Det er påvist at enkelte vinduer henger mot karmen.

Årstall: 1995 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noe oppsprekt kitt på enkelte vinduer samt enkelte vinduer skraper mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Utvendig kitt anbefales å sjekkes og foreta eventuelt ny kitting der hvor dette trengs.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

TG 1

Malt hoveddør fra felles gang og inntil leilighet. Dør er antatt fra 1995 ved seksjonering
Dør ligger i skjul for vær og vind og har lite slitasje.
Hoveddør på gatenivå er felles anliggende og blir ikke kommentert.

Årstall: 1995 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulver med nyere teppefliser i stue samt nyere malte furubord i resterende rom.

Veggflater med nyere malt panel og ny tapet i flere rom.

Malt innvendig himling.

Ifølge tidligere rapport er alle overflater nye de siste 3 årene og er ok.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Ukjent skjult etasjeskille men antatt av trebjelkelag med furubord som bærende underlag.
Bygget er renovert på 1990 tallet og det forventes at dimensjonering og brann og lydskille er
etter forskrifter fra renoveringstiden.
Det er registrert ca. 15 mm høydeavvik på gulver gjennom leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

Radonsperre var ikke aktuell mht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

TG 1

Tilstandsrapport

Mursteinspipe med vedovn i stue.
Ifølge eier og gårdseier er det feieluke i kjeller men denne er ikke undersøkt.
Det ligger godkjenning for nytt innerrør i pipe i 2002.
Nåværende eier forteller at det nylig har vært branntilsyn på pipen uten avvik.

Innvendige dører

TG 1

Malte innvendige dører antatt fra 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte vegger og himling med belegg inne i dusjsone.
Ifølge tidligere rapport er vegger utenom dusjsone malt med våtromsmaling i 2022.
Belegg inne i dusjsone er nytt i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

TG 1

Belegg på gulv med oppkant på minimum 50 mm på vegger.
Ifølge tidligere rapport er belegg nytt i 2019.
Det er flatt gulv fra dør til dusjsone samt 20 mm fall inne i dusjhjørne.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Plastsluk i dusj med belegg bak klemring.
Det er belegg på vegger inne i dusjsone.
Belegg er nytt i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med underskap, toalett, dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin.
Servant er ny i 2019. Toalett er nytt i 2023 og dusjvegger er noe eldre og ukjent alder.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte samt tilluftsløsning i topp karm ved dør.
Ifølge eier fungerer avtrekk ok.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
Aktuell dusjsone ligger mot annen leilighet og mot felles gang.
Det er ikke påvist symptomer på fukt i våtsonen og membran er synlig for inspeksjon til enhver tid.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Glatt kjøkken med laminat benkeplate.
Kjøkken er kjøpt brukt og montert i leilighet i 2021.
Innredning er opprinnelig fra 2008.
Laminert benkeplate er ny i 2021.
Hvitevarer av kjøl/frys, komfyr , mikroovn samt oppvaskmaskin.
Mikroovn er ny i 2021 mens andre hvitevarer medfølger resten av kjøkkenet og er antatt fra
2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skjøt på benkeplate har noe dårlig overgang.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Viktig at slike fugeoverganger er tette for å unngå vannsøl inn i skap. følg nøye med på overganger og skift ut
fuger om nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

TG 2

Ventilator av eldre ukjent alder men antatt fra 1995 ved seksjonering.
Ventilator er også en del av baderomsvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilator er av eldre ukjent alder men antatt fra 1995.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilator fungerer idag men har oppnådd en alder hvor skader plutselig kan oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber . Ifølge tidligere rapport så er ledningsnett fra 1995.
Stoppekran lokalisert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 2

PVC avløpsnett fra antatt 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon i leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

TG 1

VVS tank på ca. 60 liter plassert i hjørnet ved kjøkkenbenk.
Tank ligger skjult og er ikke videre inspisert men er ifølge tidligere rapporter ny i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El -anlegg fra antatt på 1995 med el skap plassert i felles oppgang. El -.skap er delt med annen leilighet.
Det er lagt opp ny kurs til oppvaskmaskin i 2019.
Ifølge tidligere rapport så foreligger det el-tilsyn fra 2019 uten avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Branntekniske forhold

TG 0

Nytt brannslukningsapparat samt 3 røykvarslere i leiligheten hvorav 2 stk. er seriekoblet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	71	71	0	Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , 2 Soverom	
Sum	71	71	0		

Kommentar

Felles trappegang er ikke medregnet i arealoversikt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Les videre i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Lindesnes Takst AS
Doneheia 104
4516 MANDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2023	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Jo Andre Isaksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	1098		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Store Elvegate 47 A

Hjemmelshaver
Isaksen Jo Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Mandal sentrum som en del av ett leilighetskompleks

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Ligger langs Mandalselva i Mandal sentrum.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 690 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		OK	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. 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 omsluttede 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. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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 valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/XJ6797

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Store Elvegate 47A, 4514 MANDAL

13 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Store Elvegate 47A	Store Elvegate 47A	H0202

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok 2. februar 2023.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

8 mnd og 11 dager

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Isaksen, Jo Andre

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier:Hjortland Rør: Montering av baderomsinventar Nymalt: Flytet gulv og montering av belegg Dette ble gjort i 2019.Nytt belegg - krever derfor ikke membran.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hjortland rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Reilers Elsikkerhet AS utførte tilsyn på vegne av AE. De fant en jordingsfeil på den ene stikkontakten på kjøkkenet. Dette ble fikset av EL-service AS og godkjent 10.1.22.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EL-service AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslagetet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

Ikke relevant for denne boligen.

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93000897

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Isaksen, Jo Andre	**2023-10-13**

Identification

bankID Isaksen, Jo Andre

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Isaksen, Jo Andre	13/10-2023 12:32:45	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 160, Bruksnummer 1098, Seksjonsnummer 5 i 4205 LINDESNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	13.10.2023 kl. 12.03
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	13.10.2023 kl. 12.01

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/121606-1/200 02.02.2023 12:41 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 690 000
Omsetningstype: Fritt salg
ISAKSEN JO ANDRE
FØDT: 19.05.1976
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1995/4924-2/39 20.12.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**
Panterett til sameiet for kr 10.000, som sikkerhet for
fellesutgifter
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/4924-3/39 20.12.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**
Disposisjonsrett til loftet for snr 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/121607-1/200 02.02.2023 12:41 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 690 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1995/4924-1/39 20.12.1995 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/468

1996/730-1/39 27.02.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4205 GNR: 160 BNR: 1446

2020/860160-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1002 GNR: 160 BNR: 1098 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

LINDESNES KOMMUNE

Trond Larsen
Torjusheigata 35
4514 MANDAL

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00865-2	Jan Inghard Thorsen	01.12.2020

Bekreftelse på retting av feil i antall matrikkelførte bruksenheter - Store Elvegate 47A, seksjon -1-5

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	160 / 1098
Innsender:	Trond Larsen
Hjemmelshaver:	Sigrid Boldvik
Hjemmelshaver:	Elsa Franz-Pohlmann
Hjemmelshaver:	Ottar Larsen

Viser til innkommet mail av 30.10.2020

Vi vil først beklage at det har tatt noe tid å besvare din henvendelse, dette skyldes delvis stor saksmengde og delvis den pågående situasjonen med hjemmekontor osv.

Vi har nå endret matrikkelopplysningene på eiendommen Store Elvegate 47A , gnr. 160, bnr. 1098, slik at den nå er registrert med totalt 5 bruksenheter hvorav 2 er boenheter.

Seksjon nr. 1 (forretning) er lokalisert til betongbygget som vender ut mot elva. Øvrige seksjoner, to forretninger (seksjon 2 og 3), samt to boenheter (seksjon 4 og 5) er registrert i trebygget som ligger langs store Elvegate.

Teknisk drift ved Lisbeth H. Berthelsen blir informert gjnnom kopi av dette brevet og vil ordne med kreditering av det som eventuelt er innbetalt for kommunale avgifter for vann og avløp for boligseksjonene, fra 1.1.2020.

Øvrige seksjonseiere informeres om feilrettingen gjennom kopi av dette brevet.

Dersom noen av seksjonseierne har merknader til ovenstående informasjon om feilretting, ber vi om tilbakemelding senest innen 3 uker.

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen
avdelings ingeniør byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
LINDESNES KOMMUNE
Sigrid Boldvik
Elsa Franz-Pohlmann
Ottar Larsen

Mandal kommune, teknisk etat
Postboks 3
4501 Mandal

6.november 2002

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr. 02/1838 Dok.nr. 7
18 NOV 2002
Saksbeh. SHA
Ark.kode P 160/1098
Ark.kode S

SØKNAD OM OPPFØRING AV SKORSTEIN (pipe)

Byggeadresse:	Gnr.	Bnr.	Telefon privat:
Store Elvegate 47 A	160	1098	
Tiltakshaver (Huseier)	**Adresse:**		**Telefon arbeid:**
Roar og Terje Laustsen	Elvegate 47 A, Mandal		

Type bygg: Nybygg ☐ Ombygging ☐ Tilbygg ☐ Rehabilitering ☒

Type skorstein Element, ett-løps ☐ Element, to-løps ☐ Tegl, ett-løps ☐ Tegl, to-løps ☐ Stålpipe ☐

Produktnavn:		Tillatt innfyrt effekt (i kW):
Brannteknisk godkjenningsnr.:		Røkløpets tverrsnitt:
Antall meter skorstein totalt:	8 m	Antall meter over øverste ovn:

Vedlegg:

- ☐ Typegodkjenning — Vedlegg nr. .....
- ☐ Monteringsanvisning — Vedlegg nr. .....
- ☐ Plantegning av alle etasjer og snitt-tegning — Vedlegg nr. .....
- ☐ Søknad om godkjenning av foretak — Vedlegg nr. .....
- ☐ ..... — Vedlegg nr. .....

Feiervesenet i Mandal 776 02

VED REHABILITERING UTFYLLES FØLGENDE:

Skorsteinstype som rehabiliteres:	Tegl		
Eksisterende tverrsnitt:	40 cm innvendig	Nytt tverrsnitt:	2 stk. diam. 16
Nytt produktnavn:	Plewa prefix	Brannteknisk godkjenning:	se vedlegg

Søker:	Adresse:	Underskrift:
Valdal Byggtjeneste AS	Gyldenløvesgt 34, 4614 Kristiansand	S

Utførende: Murerfirma Svein-Tore Tveite
Underskrift: Svein Tore Tveite
Adresse: Tveite, 4720 Hægeland
Telefon: 93 23 42 28
☒ Har sentral ansvarsrett. Godkjenning vedlegges.
☐ Søker lokal ansvarsrett. Søknad om godkj. av foretak vedlegges.

Kontrollerende for utf.: Murerfirma Svein-Tore Tveite
Underskrift: Svein Tore Tveite
Adresse: Tveite, 4720 Hægeland
Telefon: 93 23 42 28
☒ Har sentral ansvarsrett. Godkjenning vedlegges.
☐ Søker lokal ansvarsrett. Søknad om godkj. av foretak vedlegges.

KOMMUNENS VEDTAK
(Gebyrfaktura for søknad og ansvarsrett ettersendes):

☐ Godkjent ☐ Avslag, se vedlegg

....
Dato: Saksbehandler

KONTROLL AV UTFØRELSE

Skorstein er kontrollert og funnet i orden.

....
Dato: Kontrollansvarlig

MANDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Postboks 3 - 4501 Mandal

Ekspedisjon teknisk etat: 38 27 34 00
Telefax teknisk etat: 38 27 34 01

Postgiro 0814 5635404
Bankgiro 3040.07.09900
Org.nr. 964 968 519 MVA

Melding om vedtak

Murerfirma Svein-Tore Tveite
Tveite

4720 HÆGELAND

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh: Svein Johan Frigstad	Arkivkode:	Dato:
	02/01838-8	Tlf. 38 27 34 14	160/1098/4,5	25.11.02

SØKNAD OM REHABLITERING AV SKORSTEIN - GNR. 160 BNR. 1098 STORE ELVEGATE 47A - TILTAKSHAVER: ROAR/ TERJE LAUSTSEN

Det vises til deres søknad av 06.11.02, om rehabilitering av skorstein med 2 stk. keramiske foringsrør (Plewa Prefix). Det vises videre til vårt brev av 05.11.02.

I henhold til plan- og bygningsloven § 93e godkjennes rehabilitering av skorstein med foringsrør som omsøkt.

Installasjoner må utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med veiledning og i samsvar med pipeprodusentens monteringsanvisning.
Murerfirma Svein-Tore Tveite er godkjent som ansvarlig for tiltaket, godkjenning av 05.11.02.

Når tiltaket er ferdig/ønskes tatt i bruk, må anmodning om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse innsendes, jfr. PBL § 99 og SAK § 30.

Saken er behandlet av byggesakssjefen og den har fått saksnr. 776/02

Med hilsen

Sveinung Haaland
byggesakssjef

Svein J. Frigstad
avd. ingeniør

Kopi til:
Feiervesenet
Lyngdal Fyringssentral AS 4580 LYNGDAL
Terje/ Roar Lautsen Store Elvegate 47 A, 4514 MANDAL
Valdal Byggtjeneste AS Gyldenløvesgt. 34, 4614 KRISTIANSAND S

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Postboks 3 - 4501 Mandal

Ekspedisjon teknisk etat: 38 27 34 00
Telefax teknisk etat: 38 27 34 01

Postgiro 0814 5635404
Bankgiro 3040.07.09900
Org.nr. 964 968 519 MVA

Se søknad fra murerfirma S.I. Vasten.

Melding om vedtak

Lyngdal Fyringssentral As

4580 LYNGDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh: Svein Johan Frigstad	Arkivkode:	Dato:
	02/01838-3	Tlf. 38 27 34 14	160/1098/4,5	24.09.02

GODKJENT SØKNAD OM OPPFØRING AV PIPE - GNR. 160, BNR. 1098, SNR. 4 OG 5 STORE ELVEGATE 47A
TILTAKSHAVER: TERJE OG ROAR LAUSTSEN

Det vises til deres søknad mottatt 19.09.02, om rehabilitere skorstein med to løp Kopeks foringsrør av syrefast stål. Det skal monteres 1 løp for hver leilighet.

I henhold til plan- og bygningsloven § 93 godkjennes rehabilitering av skorstein med foringsrør som omsøkt.

Installasjoner må utføres i henhold til Tekniske forskrifter 1997 med veiledning, og i samsvar med pipeprodusentens monteringsanvisning.

Lyngdal Fyringssentral AS godkjennes som ansvarlig utførende/kontroll. for hele tiltaket.

Når tiltaket er ferdig/ønskes tatt i bruk, må anmodning om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse innsendes, jfr PBL § 99 og SAK § 30.

Saken er behandlet av byggesakssjefen og den har fått saksnr. 631/02

Med hilsen

Sveinung Haaland
byggesakssjef

Svein J. Frigstad
avd. ingeniør

Kopi til:
Feiervesenet
Terje/ Roar Laustsen Store Elvegate 47 A, 4514 MANDAL

MÅLEBREV

☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
1002 Mandal	121/95	51-048	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	160	1098	
	Bruksnavn/adresse: Store Elvegate 47a		
Areal	341.3 m²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	04.05.95
Rekvirent	Mandal Kommune
Bestyrer	Vidar Mønsås
Forretning	Kart/ og delingsforretning over gnr. 160 bnr. 1098. Under kartforretningen ble grunn til promenade samt grensen ut i elva så langt eiendomsretten til enhver tid gjelder, fradelt. Målebrevet viser nåværende grenser for gnr. 160 bnr. 1098 etter kart/ og delingsforretningen. Målebrev KF-123 går herved ut og erstattes av nytt målebrev P51-048.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Mandal	29/03-1996	Hanna Sofie Nystad Hanna Sofie Nystad	Vidar Mønsås Vidar Mønsås

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

MÅLEBREV FERDIG
Registrert i GAB
Dato 2/4-96 Sign. M. Sivert

Gnr.	Bnr.	Festenr.
160	1098	

Representasjonspunkt
X 3409. Y -54783. Z

Kartblad	X	Landsnett
BE001-1-20		

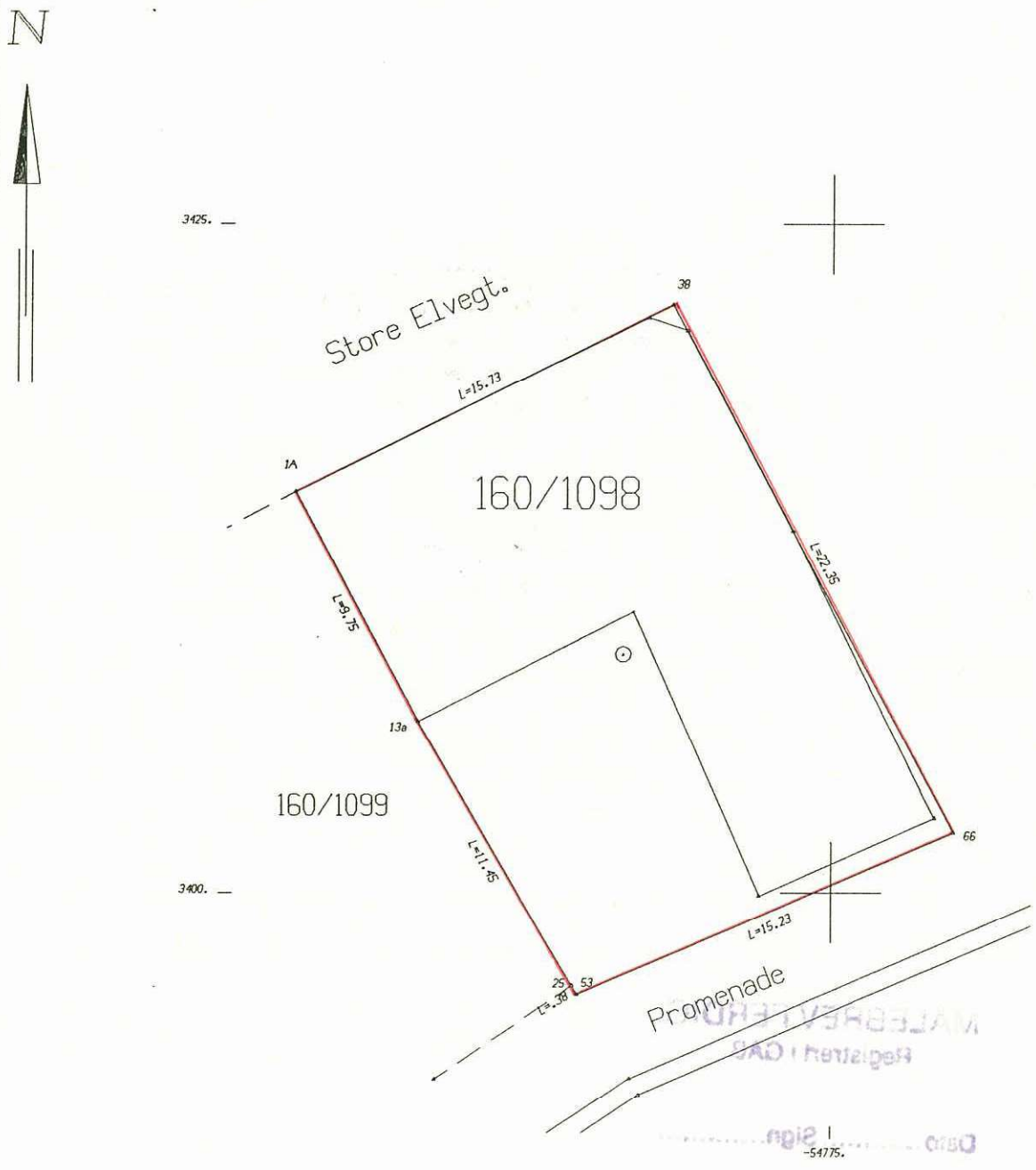
Målestokk	Areal
1 : 250.	341.3 m²

MÅLEBREVKART

Jnr. 121/95

Målebrev nr. 51-048

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
38	UM	3421.97	-54780.96		
				15.73	
1A	HUSHJ	3414.98	-54795.05	9.75	
13a	HUSHJ	3406.39	-54790.44	11.45	
25	UM	3396.51	-54784.67	.38	
53	UM	3396.18	-54784.47	15.23	
66	UM	3402.22	-54770.48	22.35	



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MANDAL SENTRUM

INNHOLD

Side 3 § 1.0 FORMÅL
§ 1.1 INNDELING AV PLANEN

Side 4 § 2.0 FELLESBESTEMMELSER SOM GJELDER I PLANOMRÅDET

Side 6 § 2.1 KRAV TIL BEBYGGELSESPLAN
§ 2.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§ 3.0 BYGGEOMRÅDER, BOLIG MED TILHØRENDE ANLEGG

Side 7 § 4.0 BYGGEOMRÅDE, FORRETNINGSOMRÅDE
§ 5.0 BYGGEOMRÅDER, OFFENTLIG BEBYGGELSE
§ 6.0 BYGGEOMRÅDER, ALLMENNYTTIG FORMÅL
§ 7.0 BYGGEOMRÅDER, HERBERGE/BEVERTNING/HOTELL (TURISME)
§ 8.0 BYGGEOMRÅDER, BENSINSTASJON

Side 8 § 9.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
§ 9.1 ELVEPROMENADEN
§ 9.2 TRAFIKKFORMÅL UNDER BAKKENIVÅ I: KONKOIHEIA (KK), MØLLEHEIA (MH) OG STANGHEIA (SH)
§ 10.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE I ELVA
§ 11.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, SMÅBÅTANLEGG

Side 9 § 12.0 MARINA/SJØRETTET VIRKSOMHET
§ 13.0 FRIOMRÅDER
§ 13.1 FRIOMRÅDE I SJØ
§ 14.0 SPESIALOMRÅDER, FRISIKTSONER
§ 15.0 SPESIALOMRÅDE, KULTURELT BEVARINGSOMRÅDE

Side 10 § 15.1 Riving
§ 15.2 Utbedring og reparasjon/endring av eksisterende bebyggelse
§ 15.3 Til-/påbygg og nybygg

Side 11 § 15.4 Innvendige arbeider
§ 15.5 Forretningsområdene, fasadeutforming
§ 15.6 Fargebruk
§ 15.7 Utvendige konstruksjoner, gjerder o.l.
§ 15.8 Bevaring av smau, byggelinje mot vei

Side 12 § 15.9 Utvendig lagring
§ 15.10 Bestemmelser for Industrigata 2, området SPO1
§ 15.11 Bestemmelser for Jens Dedekamsvei 4, området SPO2
§ 15.12 Bestemmelser for Jens Dedekamsvei 10, "Tårnhuset", området SPO3
§ 15.13 Bestemmelser for Giert Giertsensgt. 1A, "Løvenberg", området SPO4
§ 16.0 SPESIALOMRÅDE, NATURVERNOMRÅDE, SN
§ 17.0 SPESIALOMRÅDE, KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET
§ 18.0 KOMBINERT FORMÅL, FELLESBESTEMMELSER DER FORRETNINGSOMRÅDE INNGÅR SOM KOMBINERT FORMÅL

Side 13 § 18.1 Forretning, herberge/bevertning/hotell
§ 18.2 Forretning, herberge/bevertning/hotell, bolig
§ 18.3 Forretning, garasjeanlegg/bensinstasjon
§ 18.4 Forretning, kontor, herberge/bevertning/hotell
§ 18.5 Forretning, kontor, bolig

Side 14 § 18.6 Forretning, bolig, kontor, offentlig formål
§ 18.7 Forretning, kontor, bolig, trafikk, offentlig formål
§ 18.8 Forretning, trafikkanlegg, kontor, offentlig formål under bakkenivå i Uranienborg (UB) og Kronheia (KH)
§ 18.9 Forretning, bolig
§ 18.10 Forretning, bolig, industri, kontor

Side 15 § 18.11 Forretning, bolig, industri, kontor, allmennyttig formål
§ 18.12 Forretning, kontor
§ 18.13 Forretning, bolig, kontor, allmennyttig formål
§ 19.0 INDUSTRI KOMBINERT MED FLG. FORMÅL
§ 19.1 Industri, bolig
§ 19.2 Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig
§ 19.3 Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, forretning

Side 16 § 19.4 Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, fellesområde
§ 19.5 Industri, kontor og bolig
§ 19.6 Industri, kontor og bolig, forretning
§ 20.0 BOLIG, KONTOR
§ 21.0 BOLIG, KONTOR, HERBERGE/BEVERTNING/HOTELL

Side 17 § 22.0 BOLIG, KONTOR, OFFENTLIG FORMÅL
§ 23.0 FRIOMRÅDE/TRAFIKKOMRÅDE

§ 1.0 FORMÅL

Målsettingen med reguleringsplanen er å legge til rette for en langsiktig utvikling av sentrum sammen med en byfornying som opprettholder enheten i sentrum uten unødig miljøødeleggelser. Byens egenart skal opprettholdes ved å ta vare på det gamle bygningsmiljøet.

Høydedragene skal beholdes som svært viktige landskapselementer i byen.

I forbindelse med planlegging av tunnel skal det utarbeides en plan for å gjenskape det gamle gateløpet og den gamle bebyggelsen i Brobakken.

Mandal skal være et sted der mennesker kan møtes og trives.

Planen med tilhørende bestemmelser skal derfor:
- avklare arealbruken i sentrum
- sikre bedre forhold for fotgjengere og syklister, bl.a. ved stengning av gater for bilkjøring, etablering av gatetun og utarbeidelse av gatebruksplaner
- sikre arealer for et fremtidig vegsystem
- legge til rette for en fornuftig bilbruk og parkering i sentrum
- sikre de gamle bygningsmiljøene gjennom fortsatt bevaringsplan og videreføre dimensjonene og materialbruken i bevaringsområdene
- sikre og bevare større sammenhengende grønt-/parkarealer
- i størst mulig grad sikre estetiske krav til bygningsmessige arbeider

§ 1.1. INNDELING AV PLANEN

Byggeområder:
Boliger B1-B29 (§ 3)
Forretninger, F1 (§ 4)
Offentlig bebyggelse, OFF1-OFF9 (§ 5)
Allmennyttig formål, A1-A10 (§ 6)
Herberge/bevertning/hotell, HBH1-HBH3 (§ 7)
Bensinstasjon, BS1-BS2 (§ 8)

Offentlige trafikkområder:
Kjørevei (§ 9)
Gate med fortau (§ 9)
Annen veigrunn (§ 9)
Gang-/sykkelvei (§ 9)
Gangvei (§ 9)
Torg (§9)
Parkeringsplass (§ 9)
Bussholdeplass (§ 9)
Elvepromenade (§ 9)
Trafikkområde under bakkenivå (§ 9.2)
Trafikkområder i sjø/vassdrag (§ 10)
Småbåtanlegg, SH1-SH3 (§ 11)
Marina, sjørettet virksomhet, M1 (§ 12)

Friområder:
Park/lekeområder/balløkker FR1-FR3 m.fl. (§ 13)
Friområde i sjø, (§ 13.1)

Spesialområder:
Frisiktsone (§ 14)
Kulturelt bevaringsområde (§ 15)
Naturvernområde, SN (§ 16)
Kommunalteknisk virksomhet (§ 17)

Kombinerte formål:
Forretning, herberge/bevertning/hotell, FH (§18.1)
Forretning, herberge/bevertning/hotell, bolig, FHB (§18.2)
Forretning, garasjeanlegg/bensinstasjon, P1 (§18.3)
Forretning, kontor, herberge/bevertning/hotell, FKH (§18.4)
Forretning, kontor, bolig, FKB1-FKB 9 m.fl. (§18.5)
Forretning, bolig, kontor, offentlig formål, FKBO (§18.6)

Forretning, kontor, bolig, trafikk, offentlig formål, T1 (§ 18.7)
Forretning, parkeringsanlegg i fjell, kontor, off.formål, UB og KH (§18.8)
Forretning, bolig, FB1-FB4 m.fl. (§18.9)
Forretning, bolig, kontor, industri, FBIK (§18.10)
Forretning, bolig, industri, allmennyttig formål, kontor, FBIAK (§18.11)
Forretning, kontor, FK2 m.fl. (§18.12)
Forretning, bolig, kontor, allmennyttig formål, FKBA (§18.13)
Industri, bolig, IB1-IB2 (§19.1)
Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, SO1-SO2 og SO4A (§19.2)
Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, forretning, SO4B, SO5-SO7 (§ 19.3)
Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, fellesområde, SO3 (§19.4)
Industri, kontor, bolig, SO8 (§19.5)
Industri, kontor, bolig og forretning, SO9-SO10 (§19.6)
Bolig, kontor, BK1-BK3 (§ 20)
Bolig, kontor, herberge/bevertning/hotell, forretning, SO11 (§ 21)
Bolig, kontor, offentlig formål , BKO1-BKO3 (§ 22)
Friområde/trafikkområde, PO (§ 23)

§ 2.0 FELLESBESTEMMELSER SOM GJELDER I HELE PLANOMRÅDET:

A. Takvinkel/takform: Nye bygg skal vanligvis ha saltak. Næringsbygg kan godkjennes oppført med flatt tak. Jfr. for øvrig § 2.0 B.
B. Mønehøyder: Der hvor annet ikke er angitt særskilt i bestemmelsene for de enkelte områdene er maksimal tillatt mønehøyde 12 m. Gesimshøyde for bygg med flate tak settes lik tillatt mønehøyde i det aktuelle området. Gesims- og mønehøyde måles i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå etter planering, jfr. TEK § 4 - 2. Maksimal tillatte kotehøyde fastsettes ut fra NVEs krav til flomsikker høyde i det konkrete området + tillatt møne-/takhøyde i det samme området (jfr. § 2.0 L). Kote på tak/møne skal oppgis i forbindelse med nye tiltak.
C. Tomteutnyttelse: Der hvor ikke annet er angitt for det enkelte område, tillates en maksimal tomteutnyttelse %- TU = 100 %. Tomteutnyttelse er for øvrig angitt for det enkelte området. %TU angir bruksareal delt på netto tomt. For underetasjer og kjelleretasjer der himling ligger mellom 0,5 og 1,5 m. over planert terreng, gjennomsnittsnivå, medregnes 50 % av bruksarealet ved beregning av tomteutnyttelsen. Der høyden er mer enn 1,5 m., medregnes hele arealet. Der høyden mellom himlingen i etasjen og planert terreng, gjennomsnittsnivå, er mindre enn 0,5 m, medregnes ikke noe av bruksarealet i tomteutnyttelsen. Garasjer/boder og lignende som bygges over terrengnivå, medregnes i tomteutnyttelsen.
   Utnyttelse i % BYA angir hvor stor andel av tomtearealet som kan bebygges.
D. Byggegrenser: Der planen ikke viser byggegrense mot vei i byggeområdene, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensa mot veien. Dette gjelder ikke langs riks- og fylkesveger der avstandsbestemmelsene i vegloven gjelder.
E. Krav til ute-/lekeareal: Boliger skal ha minimum 20 m^2 uteareal pr. boenhet. Utearealet kan være på terrasse/balkong.
F. Containere o.l. som er plassert på en uheldig måte, kan kreves fjernet.
G. Kiosker, utsalgsboder, transformatorkiosker o.l. tillates bare oppført der de ikke er til ulempe for trafikken eller beboerne i strøket og ikke er skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Krav til utforming av slike bygg gjelder tilsvarende som for den øvrige bebyggelsen.
H. Parkering: For parkering gjelder kommunens vedtekter.
I. Garasjer/carporter skal være tilpasset den øvrige bebyggelsen på eiendommen/i området mht. takvinkel, materialvalg og utseende. I spesial-/bevaringsområdene kan garasje aksepteres hvis de krav som ligger i bestemmelsenes § 15 kan etterkommes.

Garasjer/carporter utenfor spesialområdene skal ikke ha større bruksareal eller bebygd areal enn 50 m². Maksimal mønehøyde 5 m. Maksimal gesimshøyde 3,5 m. Når garasje plasseres med innkjøring vinkelrett på kommunale veier, skal avstanden fra port til tomtegrense mot offentlig vei være minimum 5 m. Garasje plassert parallelt med kommunale veier, skal ligge i en avstand av minimum 1 m fra veggliv til tomtegrense til kommunal vei.

J. Krav om bruk av bygningsmodell: Det kreves modell/3D illustrasjon eller fasadeoppriss for bebyggelsen samt tilstøtende bygninger for å anskueliggjøre utbygging.

K. Skilt og reklame: For skilt- og reklameinnretninger gjelder kommunens vedtekt til pbl. §§ 93 og 107, samt veglovens § 33.

L. Flomutsatte områder: NVE har utarbeidet et flomsonekart, datert 01.01.05, der kravet til flomsikker høyde varierer fra kote 1,3 til kote 1,7 i områdene som omfattes av reguleringsplanen. I tillegg til de beregnede høyder som representerer 200-årsflom, legges inn en sikkerhetsmargin på pluss 50 cm.
Tillatt minimum høyde for nybygging skal ikke være under de angitte kotehøyde i det aktuelle området inkl. en sikkerhetsmargin på 50 cm. Ved rehabilitering, ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse skal alle sårbare installasjoner (elektriske, elektroniske og lignende) legges over dette nivået.

Mindre tilbygg på maks 15 m² bruksareal tillates oppført under flomsikker høyde på vilkår av at hjemmelshaver til eiendommen avgir tinglyst erklæring på at Mandal kommune fritas for erstatningsansvar ved en evt. flomskade.

M. Støy - eksisterende boliger: Forskrift om "*Grenseverdier for lokal luftforurensning og støy*" eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende forskrift, legges til grunn for vurderingen av støyforholdene.

N. Støy - nye boliger/tilbygg: Ved eventuell ny bebyggelse legges Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende retningslinjer, til grunn for vurdering av støyforholdene.

O. Graving, utfylling og mudring i elva: Før slike tiltak tillates, skal samtykke fra Norsk Sjøfartsmuseum foreligge.

P. Mulige arkeologiske funn: Det vises til kartavgrensning fra fylkeskonservator *med "Områder for overvåking i tilfelle mulige arkeologiske funn*", datert 01.01.05, som er vedlagt planen. Fylkeskonservator skal sendes melding før større gravearbeider påbegynnes innenfor dette området slik at de etter en konkret vurdering kan ta stilling til om de skal være tilstede når det graves.

Q. Byggegrense mot elvepromenaden: Hvis 1. etg. nyttes til næringsvirksomhet, kan det bygges helt inntil promenaden. (Ferieleiligheter defineres ikke som næring.) Utnyttes 1. etg. til bolig, skal avstanden fra promenaden til boligdelen være minimum 15 m. Arealbruken på det mellomværende området kan da være friområde eller utnyttet til næringsformål.

R. Før det gis byggetillatelse for nye bygg i områder hvor det tidligere har vært virksomheter som kan ha vært forurensende, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avklare hvilke tiltak som eventuelt må gjennomføres for å gjøre området fritt for forurensning.

§ 2.1 KRAV TIL BEBYGGELSESPLAN

Innenfor enkelte områder er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan. En slik plan skal vise:

- byggenes plassering
- plass for evt. varemottak og avfallshåndtering
- fasadeoppriss mot gate med tilliggende bygg
- atkomst/avkjørsel og parkeringsplasser
- gjerder, forstøttingsmurer, fortau,

- byggegrenser/linjer
- frisiktsoner
- felles¨- og private uterom
- park- og lekearealer

Eventuelle utfyllende planbestemmelser kan tilføyes for de enkelte områdene. Ved utarbeidelse av planen skal kravet til estetikk og variert utforming vektlegges.

§ 2.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Elvepromenaden skal være ferdig opparbeidet langs elva før nybygg/omdisponerte bygg tas i bruk og før bebyggelsesplanen for de bakenforliggende arealene for hvert delområde langs promenaden tillates gjennomført.

2. Senest når marinaen tas i bruk i området M1, skal servicefunksjonene på land være ferdige, jfr. § 19.0.

3. Lekeplasser og beplantning o.l. som lokaliseres gjennom vedtatt bebyggelsesplan skal også ferdigstilles før den første nyoppførte eller omdisponerte bygningen tas i bruk.

4. Balløkke/lekeplass i Konkoigata skal være ferdig opparbeidet før nye boenheter tillates tatt i bruk innenfor områdene BKO1 og BK2.

5. Før det tillates nye boenheter innenfor Sandenområdet, skal følgende være opparbeidet: (Sandenområdet defineres som området mellom elva, Furulunden og Nygata.)

   A. Aktivitetsområde, lekeareal i tråd med de kommunale retningslinjene for kvartalslekeplass, skatepark, og balløkke/ kunstisbane på ca 40 x 60 m på Speilen, innenfor FR3, jfr. § 13.0.

   B. Videre skal det utarbeides og gjennomføres en gatebruksplan i Nygata mellom Fr. Nansensvei og Fiskelaget. Gatebruksplanen skal vise innsnevring av gata som et fartsdempende tiltak og innpass av et tryggest mulig fotgjengerfelt mellom Sandenområdet og skolene/sentrum.

§ 3.0 BYGGEOMRÅDER, BOLIG MED TILHØRENDE ANLEGG

Områdene B1 –B29:
I områdene merket B1–B10 og B13–B29 tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 60 %.
Maksimal tillatte mønehøyde = 9,0 m.
For B11-B12 tillates en tomteutnyttelse BYA=25%, og maksimal tillatte mønehøyde = 9,0 m.
Områdene B16-B17 kan fortettes der bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene.
I senter av kvartalene (mellom byggegrensene) tillates ikke bygging.
I området B17 må tilbygg/nye boligbygg i Konsul Chr. Salvesensgate oppføres i konstruksjon- EI 30 dersom disse kommer nærmere enn 2 m fra byggegrensa mot nordøst. (Dette for å ivareta brannkravene i Tekniske forskrifter med mindre avstand enn 8 m. mellom småhus).
For utforming og plassering av garasjer; se § 2.0 I.
Mønehøyde på eventuell ny bebyggelse nord/nordøst for eksisterende bebyggelse i Konkoigata 5 i området B19 skal ikke komme høyere enn tillatt høyde på planlagt bebyggelse på naboarealet i BKO1, jfr. § 22.0.
Område B23 ansees utbygget. Mindre tilbygg/påbygg kan godkjennes under forutsetning av at ikke gesims eller mønehøyde blir større enn for det eksisterende bygget.
(For boliger i bevaringsområdene; se § 15.0.)

§ 4.0 BYGGEOMRÅDER, FORRETNINGSOMRÅDE

Området F1:

I området kan det oppføres forretningsbebyggelse. Tillatt tomteutnyttelse, %-TU = 100 %
Maksimal mønehøyde 11 m. (Jfr. bevaringsbestemmelsene, § 15.0.)

§ 5.0 BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIG BEBYGGELSE

Områdene OFF01-OFF09:

Områdene er avsatt til følgende:

Område Off.	01	offentlig helsetilbud
”	02	skole
”	03	idretts- og svømmehall
”	04	brannstasjon
”	05	museum
”	06	museum
”	07	rådhus
”	08	offentlige møte-/forsamlingslokale
”	09	sykehus

For områdene OFF01, søndre del av OFF02, OFF04 og OFF09 tillates en tomteutnyttelse i %TU=100% og maksimal mønehøyde på 11 m.
For området OFF03 tillates en TU=150%, flatt tak og en møne-/gesimshøyde på 15m.
For nordre del av OFF02 og OFF05-OFF09 gjelder bestemmelsene i § 15.0, bevaringsområdene, når det gjelder høyde og utnyttelse.

§ 6.0 BYGGEOMRÅDER, ALLMENNYTTIG FORMÅL

Områdene A1-A10:

A1-A7 og A9 er forsamlingslokaler.
A8 er sjømannshjem.
Tillatt tomteutnyttelse for A1, A2, A7, A8, TU= 100 % og tillatt maksimal mønehøyde: 11 m.
For A3-A6 og A9; se bevaringsbestemmelsene, § 15.0.

§ 7.0 BYGGEOMRÅDER, HERBERGE/BEVERTNING/HOTELL (TURISME)

Områdene HBH1-HBH3 (Solborg hotell og del av Sandenområdet):

Tillatt tomteutnyttelse, %-TU = 220%
For område HBH1 (Solborg hotell), tillates en mønehøyde på inntil 14 m.
For område HBH2 og HBH3, tillates en mønehøyde på inntil 8 m. Før nye tiltak tillates i områdene HBH2 og/eller HBH3, skal det utarbeides bebyggelsesplan for området. For krav til bebyggelsesplanen; se § 2.1.

§ 8.0 BYGGEOMRÅDER, BENSINSTASJON

Områdene BS1-BS2 (Malmø):

Før nye tiltak tillates, skal det med situasjonskart/skisse dokumenteres at tilfredsstillende atkomst, parkering og biloppstillingsplasser er sikret. Tillatt tomteutnyttelse, %-TU = 50 %.
Maksimal mønehøyde 9 m (ved bruk av saltak), maksimal gesimshøyde 6m.

§ 9.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

I trafikkområdene kan det anlegges kjøreveg, parkeringsplasser, fortau, gang-/sykkelvei, buss- og drosjeholdeplasser, gågater, torg og gatetun. Trær/beplantning skal i størst mulig

grad innpasses i trafikkarealene. Uteservering kan tillates i trafikkarealene hvor det ikke er motorisert ferdsel og dersom bruken ikke blir til hinder for den allmenne ferdsel. Mulig servering på fortau langs fylkes- eller riksveg skal sendes Statens Vegvesen til uttalelse.
Flytting av kjørevei, parkeringsplasser, gang- og sykkeltraseer, fortau og lignende innenfor det regulerte trafikkarealet, kan tillates på ellers vanlige vilkår.
Gang/sykkelveg kan i særlige tilfeller godkjennes som kjøreatkomst.

§ 9.1 ELVEPROMENADEN

Materialbruken varierer på ulike strekninger for den delen av elvepromenaden som er ferdig langs Bryggegata/Store Elvegate i sentrum. Samme prinsipp skal gjennomføres ved videreføring av promenaden både når det gjelder utførelse og materialvalg, se for øvrig § 19.0.
I tilknytning til allmenning/elvepromenaden skal det reserveres plass for hensiktsmessig ombordstigningsplass for mennesker med nedsatt funksjonsevne. I Kastellgata skal det reserveres plass for heis i forbindelse med i land- og ombordstigning for funksjonshemmede.

§ 9.2 TRAFIKKFORMÅL UNDER BAKKENIVÅ I KONKOIHEIA (KK), MØLLEHEIA (MH), STANGHEIA (SH) OG NESEHEIA (NH)

Området under markert område på Konkoiheia, Mølleheia, Stangheia og Neseheia tillates utsprengt og utnyttet til parkeringshus.
Før arbeidene igangsettes, skal det fremlegges en geologisk undersøkelse som viser hvilke konsekvenser en utnyttelse av fjellet innebærer. Videre skal forholdene knyttet til trafikk/atkomst utredes og avklares nærmere før arbeidene kan igangsettes.
Utnyttelsen av fjellmassivet under de regulerte friområdene skal skje på en måte som ikke medfører synlige inngrep i det regulerte friområdet, jfr. for øvrig § 13.

§ 9.3 FELLES KJØREVEI (f_KV1):

Felles avkjørsel for gnr. 160, bnr. 668, 691, 693, 694, 695, 696 og 697. Innenfor trafikkområde avsatt til felles kjørevei kan det anlegges kjørevei og parkeringsplasser.
Det kan oppføres stengsel i form av gjerde der gateløp avsluttes mot fylkesveien. Gjerde skal godkjennes av offentlig myndighet før oppføring.

§ 10.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE I ELVA

Farleder og manøvreringsområdet i tilknytning til trafikkområdet i elva skal ikke hindres. Bøyer eller andre gjenstander som hindrer ferdselen, tillates ikke. Eksisterende varpepeler inngår i planen.

§ 11.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, SMÅBÅTANLEGG

Områdene SH1-SH3:
Før tiltak igangsettes, skal det utarbeides en bebyggelsesplan som viser hvordan det aktuelle området i detalj tenkes utnyttet og utformet.
Innenfor avgrenset området merket SH1 og SH2 kan det anlegges småbåtplasser.
I området merket SH3 kan det opparbeides gjestehavn med båtplasser for korttids- og langtidsopphold. Båtplasser skal anlegges på en slik måte at de ikke hindrer fortsatt drift av fiskemottaket og anlegging og fortøyning av større båter.
Utfylling i elva tillates ikke, men trekonstruksjoner på peler eller flytebrygger kan godtas. For slike innretninger skal det settes estetiske krav til både materialvalg, utførelse og form.

§ 12.0 MARINA/SJØRETTET VIRKSOMHET

Området M1 (gjestehavn):
Området M1 skal utnyttes til marina. I området kan anlegges utstikkere/flytebrygger og nødvendige fortøyningsanordninger. Til enhver tid skal minimum 50% av båtplassene i perioden 15.05-01.09 benyttes til gjestehavn. Plassene skal ha en størrelse som tilsvarer kravet til større båter, tilsvarende et gjennomsnitt på ca. 30 fot. Disse plassene skal ha en naturlig beliggenhet i forhold til servicefunksjonene på land.

Med servicefunksjoner menes toalett, dusj, vaskemaskin, tørketrommel og privét-/søppelmottak. Det bør også være tilbud til barn.
Dusj og toaletter skal sikres etter følgende krav:

- 1 toalett pr. kjønn for hver 20. båtplass
- 1 dusj pr. kjønn for hver 20. båtplass

Servicefunksjoner på land skal anlegges i ett av områdene SO4A, SO4B, SO5, SO6, SO7 eller SO8. For hver 4. utleieplass skal det sikres 1 parkeringsplass. Parkeringsplass skal sikres i et av områdene SO3, SO4A, SO4B, SO5, SO6, SO7 eller SO10.
Senest når marinaen tas i bruk skal servicefunksjonene på land være bygget.
Jfr. §§ 2.2 og 19.0 om rekkefølgebestemmelse for gjennomføring av servicefunksjoner.

§ 13.0 FRIOMRÅDER

Områdene avsatt til friområde skal benyttes som balløkke, leke- og/eller parkområde. Adkomst til utsiktsområdene skal opparbeides på en tilfredsstillende måte og selve utsiktsområdene kan tilrettelegges for slikt formål, bl.a. ved oppsetting av benker. Bygninger tillates i utgangspunktet ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til og ikke hindrer bruken av området.

Arealet mellom Bryggegata og gangveien langs Andorsengården, FR1, opparbeides slik at det også kan benyttes i forbindelse med midlertidige arrangementer i sentrum. Utformingen av området skal sees i sammenheng med parkområdet v/Andorsengården.

Speilenområdet, FR3, skal ellers opparbeides og tilrettelegges som ball, leke- og aktivitetsområde. Under balløkka skal det anlegges kjøleelementer slik at banen kan benyttes som kunstisbane i vinterhalvåret. Eksisterende trær skal i størst mulig grad beholdes og inngå som en viktig del av lekeområdet.
Før arbeidet med balløkka starter, skal det foreligge en godkjent bebyggelsesplan som viser hvordan hele området FR3 skal disponeres. Planen skal omfatte omkringliggende trafikkareal, jfr. for øvrig rekkefølgebestemmelsene, § 2.2.

§ 13.1 FRIOMRÅDE I SJØ

Området i sjøen vest for Piren skal sees i sammenheng med opprusting av friområdet på land. Jfr. § 23.0.

§ 14.0 SPESIALOMRÅDER, FRISIKTSONER

Innenfor de viste frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 15.0 SPESIALOMRÅDER, KULTURELT BEVARINGSOMRÅDE

Utfyllende bestemmelser i tilknytning til spesialområdet for bevaring av det gamle verneverdige bygningsmiljøet i sentrum (vist med skravur på kartet).
Målsettingen med bevaringsformålet er å bevare og å gjenopprette den antikvariske og kulturhistoriske verneverdige bebyggelsen og helheten i det særpregede bygningsmiljøet.

Der hvor bestemmelsene ikke viser endrede høyder, skal eksisterende høyder opprettholdes.

I området avsatt til kombinert formål, herunder forretning, kontor og bolig, åpnes det ikke for etablering av nye boenheter på gateplanet (1. etasje) med unntak for Store Elvegate fra brokrysset til Halseveien, samt Apotekerbrotet og Klokkerbrotet.

For byggearbeider i bevaringsområdene henvises til Mandals veileder for utforming av bebyggelse i bevaringsområdene. Veilederen gir supplerende råd og anvisninger til § 15, jfr. videre Pbl. § 74.2.

§ 15.1 Riving

Bygninger tillates ikke revet uten at særlig grunn foreligger. Bygg som må rives på grunn av brann eller annen skade, skal gjenoppbygges på samme sted og gis et eksteriør som er tilpasset strøkets karakter. Dette gjelder ikke der gjenoppføringene vil komme i strid med de viste byggegrensene.

§ 15.2 Utbedring og reparasjon/endring av eksisterende bebyggelse

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, målestokk, materialer, detaljer ol. blir opprettholdt eller endret i samsvar med reguleringsbestemmelsenes § 15.3.
Dør- og vindusutskifting eller annen vesentlig reparasjon/utskifting i fasadene skal gjøres på en måte som fører fasadene tilbake til den tradisjonelle byggestilen i vedkommende gatebilde/område.
Dette gjelder også listverk, fasadekledning, gavlavslutning, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer.
Det kan tillates enkle takvinduer med en størrelse som er tilpasset takflaten. Takvinduene skal plasseres i takflater som ikke vender mot offentlig gaterom. Utformingen av takvinduene skal være slik at de blir vesentlig høyere enn de er brede.

§ 15.3 Til-/påbygg og nybygg

Bygninger skal kunne tilbygges og påbygges dersom tomteforholdene tillater det og under forutsetning av at byggearbeidene ikke endrer karakter i det verneverdige bygningsmiljøet.
Ved eventuelt nybygg skal utnyttelsen være i tråd med det som er vanlig i strøket, og materialbeskrivelsen og detaljer skal være entydige i byggemeldingen.
Forutsatt at den offentlige fasaden opprettholdes, skal forretningsarealene i Store Elvegtate kunne utvides ved omdisponering av bakgårdene.
Ved nye byggearbeider skal særlig følgende forhold tas hensyn til:

- proporsjoner, forholdet mellom bredde/lengde og lengde/høyde
- forholdet mellom vindusåpninger
- vindusplasseringer og antall vinduer
- takutspring
- materialbruk som avpasses etter den tradisjonelle bebyggelsen
- utforming av dører

Ved nye byggearbeider skal det påsees at bygningen tilpasses bygningsmiljøet i bevaringsområdene der følgende krav skal legges til grunn:

A. Det skal benyttes dimensjoner som ikke avviker fra det som er vanlig i strøket.
B. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 35 - 42 grader. På uthus kan pulttak med takvinkel på ca. 20 grader godkjennes.
C. Taket skal tekkes med ubehandlet, rød teglstein med tradisjonell profil og størrelse, fortrinnsvis gammel tegl. Glassert tegl kan benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking.
D. Det skal benyttes trekledning med dimensjon og profiler som har tradisjoner i den gamle trehusbebyggelsen.
E. Vinduer skal være sidehengslet, ha fast midtpost og glass inndelt med gjennomgående sprosser med kittfals eller tilsvarende fugemasse i ytre ramme. Innsettingen skal utføres med tradisjonell og håndverksmessig belistning/utforing blant annet slik at glassflaten blirtilbaketrukket fra veggflaten.
F. Takvinduer skal være enkle og ha en størrelse som er tilpasset takflaten. Vinduene skal fortrinnsvis plasseres i takflater som ikke vender mot offentlig gaterom. Utformingen av takvinduene skal være slik at de blir vesentlig høyere enn de er brede.
G. Ved utskifting av dører skal tilsvarende, tilpassede fyllingsdører av tre benyttes.
H. Piper tillates ikke beslått/kledd med sink eller plastbeslåtte stålplater

§ 15.4 Innvendige arbeider

Når det ikke gir seg utslag i endret eksteriør, kan bygninger innvendig moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske.

§ 15.5 Forretningsområdene, fasadeutforming

I forretningsområdene kan det godtas en vindusutforming som er tilpasset eksisterende eldre forretningsbygg i Store Elvegate.
Dagens inngang fra hovedgata til forretningene skal opprettholdes.

§ 15.6 Fargebruk

Hvitt skal fremdeles være hovedfargen på kledning. Endring av farge på fasade mot gata uten godkjent søknad er ikke tillatt. Hvis annen farge enn hvit skal tillates på en fasade som er synlig fra det offentlige rom, må det fremlegges en plan som viser den nye fargens sammenheng med omgivelsene.

Målsettingen er å opprettholde det hvite hovedpreget. På mindre boder og uthus, samt fasade mot bakgård, kan tradisjonelle farger som oker og engelskrød benyttes etter godkjent melding. Dette forutsetter at det hvite hovedpreget i gata og det offentlige rom ikke endrer seg. Dører skal males i kontrast til veggfargen i tradisjonelle farger.

§ 15.7 Utvendige konstruksjoner, gjerder o.l.

Eldre gjerder, trappeløp og gatebelysning skal bevares og/eller tilbakeføres til det som har vært tidligere. Dette gjelder også fortau og i gårdsrom.
Nytt gate/fortausbelegg skal tilpasses strøkets karakter.
Antennemaster, antenner/parabolantenner, varmepumper, ventilasjonsanlegg tillates ikke montert på tak eller veggfasader mot det offentlige rom.

§ 15.8 Bevaring av smau, byggelinje mot vei
Eksisterende gatenett, innbefattet smau, allmenninger til elva og lignende, skal bevares. Byggelinje mot gate skal opprettholdes.

§ 15.9 Utvendig lagring
Ubebygde arealer, eller deler av sådanne som grenser til gate eller offentlig rom, skal ikke nyttes til lagring eller plassering av container.

§ 15.10 Bestemmelser for Industrigata 2, området SPO1
Innenfor Industrigata 2, på planen merket SPO1, kan det oppføres boliger.
Maksimal mønehøyde skal være 10 m, maksimal takvinkel 35 - 45 grader.
Maksimal tomteutnyttelse, %-TU=150 %. Parkeringsareal i underetasjen regnes ikke med iTU.

§ 15.11 Bestemmelser for Jens Dedekamsvei 4, området SPO2
På bakgrunn av byggets egenart og beliggenhet tillates det ikke endringer. Ved vedlikehold i form av vindusutskifting og lignende må det benyttes materialer og utførelse som tilpasses tidsepoken for eksisterende bygg. Tilbygg/påbygg godkjennes ikke.

§ 15.12 Bestemmelser for Jens Dedekamsvei 10, "Tårnhuset", området SPO3
På bakgrunn av byggets egenart og beliggenhet, tillates det ikke endringer av hovedbygget. Ved vedlikehold i form av vindusutskifting og lignende må det benyttes materialer og utførelse som er tilpasset tidsepoken for eksisterende bygg. Tilbygg/påbygg godkjennes ikke på hovedbygget.

§ 15.13 Bestemmelser for Giert Giertsensgt. 1A, "Løvenberg", området SPO4
På bakgrunn av byggets egenart og beliggenhet tillates det ikke endringer. Ved vedlikehold i form av vindusutskifting og lignende må det benyttes materialer og utførelse som tilpasses tidsepoken for eksisterende bygg. Tilbygg/påbygg godkjennes ikke. Med untak av eksisterende lysthus skal høydedraget holdes fri for bebyggelse.

§ 16.0 SPESIALOMRÅDER, NATURVERNOMRÅDE, SN
Den skogbevokste kollen er et lokalt landskapsmoment både langs elva og i Solskiveområdet. Området skal opprettholdes i sin nåværende form.

§ 17.0 SPESIALOMRÅDER, KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET
PS1-PS2:
I disse områdene kan oppføres nødvendige kommunalteknisk anlegg.

§ 18.0 KOMBINERTE FORMÅL, FELLESBESTEMMELSER DER FORRETNINGSOMRÅDE INNGÅR SOM KOMBINERT FORMÅL
- Forretning, herberge/bevertning/hotell, FH (§ 18.1)
- Forretning, herberge/bevertning/hotell, bolig, FHB (§ 18.2)

- Forretning, garasjeanlegg/bensinstasjon, P1 (§ 18.3) Forretning, kontor, herberge/bevertning/hotell, FKH (§ 18.4)
- Forretning, kontor, bolig, FKB1-FKB8 m.fl. (§ 18.5)
- Forretning, bolig, kontor, offentlig formål, FKBO (§ 18.6)
- Forretning, kontor, bolig, trafikk, offentlig formål, T1 (§ 18.7)
- Forretning, trafikkanlegg, kontor, offentlig formål under bakken, UB og KH (§ 18.8)
- Forretning, bolig, FB1-FB4 (§ 18.9)
- Forretning, bolig, kontor, industri, FBIK (§ 18.10)
- Forretning, bolig, kontor, industri, allmennyttig formål, FBIAK (§ 18.11)
- Forretning, kontor, FK2 m.fl. (§ 18.12)
- Forretning, bolig, kontor, allmennyttig formål, FKBA (§ 18.13)
- For spesialområde-kulturelt bevaringsområde; jfr. også § 15.0.

I tilknytning til forretningsbebyggelse inngår nødvendige lager/kontor.

Håndtverksvirksomhet (glass-, og keramikkhåndtverk og lignende) tillates når det skjer i tilknytning til utsalgssted og når virksomheten ikke er sjenerende med hensyn til støy eller lukt.

§ 18.1 Forretning, herberge/bevertning/hotell
FH Store Elvegt.25 (Jonas B. Gundersen og Store Elvegt. 57 (Kjøpmannsgården))
Dagens utnyttelse og høyder kan opprettholdes. Se for øvrig § 15, bevaringsbestemmelsene.

§ 18.2 Forretning, herberge/bevertning/hotell, bolig
FHB Store Elvegt. 16 (Grandgården)
Dagens utnyttelse og høyder kan opprettholdes. Se for øvrig § 15.0, bevaringsbestemmelsene.

§ 18.3 Forretning, garasjeanlegg/bensinstasjon
Området P1
I området tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 170 %. Maksimal møne-/gesimshøyde 14 m.
Det tillates benyttet flatt tak for bebyggelsen i dette området.
Parkeringsarealet skal ikke reduseres.

§ 18.4 Forretning, kontor, herberge/bevertning/hotell
FKH Store El.vegate 23, 39-47 og Amaldus Nielsensgt. 1 m.fl.
Dagens utnyttelse og høyder kan opprettholdes. Se for øvrig § 15.0, bevaringsbestemmelsene.

§ 18.5 Forretning, kontor, bolig
Områdene FKB1-FKB 9 m. fl.
For områdene som ligger innenfor kulturelt bevaringsområde; Se § 15.0.
I områdene FKB3-FKB4 (del av områdene som ikke er kulturelt bevaringsområde) og FKB6–FKB8 tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 170 % og en møne-/gesimshøyde på 12 m.
For området FKB4 tillates en gesims/mønehøyde på 13 m ved påbygg av en inntrukket 3. etg.
For området merket FKB2 er det særlig viktig å gjenskape det trange gateløpet i Store Elvegate. For området FKB2 tillates en %-TU = 220%.
For FKB5 gjelder nåværende høyder og utnyttelse.
For FKB1 tillates en TU=100% og høyde =12m.

For FBK9 gjelder følgende: For å stimulere til en opprusting og ombygging av nye bygg i sentrum som ble oppført på 60-70 tallet slik at de i størst mulig grad tilpasses det omkringliggende verneverdige bygningsmiljøet, tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 220% og mønehøyde på 13 m. for den delen av bebyggelsen innenfor områdene FKB9 som ikke ligger i spesial-/bevaringsområdet. Høyden på eksisterende bebyggelse som vender inn mot Store Elvegate/torvet skal opprettholdes. Eksisterende fortau under utkraget 2. etg. i FKB9 skal opprettholdes og kun 3. etg. kan benyttes til boligformål.

§18.6 Forretning, bolig, kontor, offentlig formål

Området FBKO (Torjusheigt.):

For området tillates en tomteutnyttelse %-TU = 220% og maksimal mønehøyde på 14 m. Se for øvrig § 15.0, kulturelt bevaringsområde.

§ 18.7 Forretning, kontor, bolig, trafikk, offentlig formål

Området T1 (rutebilstasjonsområdet):

For området tillates en tomteutnyttelse %-TU = 230% og maksimal mønehøyde 15m. Det tillates flatt tak.
Området skal tilrettelegges som knutepunkt for kollektivtrafikk med nødvendige servicefunksjoner tilknyttet kollektivknutepunktet.
Første og andre etasje skal nyttes til forretningsformål. Tredje etasje skal nyttes til kombinasjonen bolig/kontor. Fjerde etasje kan nyttes til boligformål.
Bygningsmassen må gis utforming som ikke gir et for kompakt utrykk mot elva.
Før nybygg og større tilbygg kan tillates i området, skal det utarbeides bebyggelsesplan.

§ 18.8 Forretning, trafikkanlegg, kontor, offentlig formål under bakkenivå i Uranienborg (UB) og Kronheia (KH)

(For friområdet og boligområdet B23 på bakkenivå; Se §§ 3.0 og 13.0.)
Fjellmassivet under Uranienborg og Kronheia, på reguleringsplanen merket UB og KH, tillates utsprengt og benyttet til parkeringshus, forretning, idrett/kultur/offentlig formål og tunnel/veianlegg som ledd i nytt hovedveisystem til byen.
Utnyttelsen av fjellmasivet skal skje på en måte som ikke medfører synlige inngrep i eksisterende friområde i tilknytning til Uranienborg og Kronheia.
Kjøreatkomst skal skje fra planlagt ny tunnel eller via eksisterende parkeringsanlegg og med gangatkomst som knytter det eksisterende handelssentrum til en fremtidig utnyttelse av fjellanlegget.
Før arbeidet igangsettes skal det foreligge en vedtatt bebyggelsesplan som viser en samlet utnyttelse av fjellmassivet. Dette gjelder antall etasjer og hvordan atkomst o.l. tenkes løst.
Sammen med bebyggelsesplan skal det fremlegges en geologisk utredning og en utredning om hvilke konsekvenser en utnyttelse av fjellet innebærer.
Videre skal forholdene knyttet til trafikk/atkomst utredes nærmere.

§ 18.9 Forretning, bolig

Områdene FB1-FB4:

For å stimulere til en opprusting og ombygging av nye bygg i sentrum som ble oppført på 60-70 tallet slik at de i størst mulig grad tilpasses det omkringliggende verneverdige bygningsmiljøet, tillates en tomteutnyttelse %-TU = 220% og mønehøyde på 13 m. for den delen av bebyggelsen innenfor områdene FB1 som ikke ligger i spesial/bevaringsområdet. Høyden på eksisterende bebyggelse som vender inn mot Store Elvegate, skal opprettholdes. Kun 3. etg. kan benyttes til boligformål.
For FB4 tillates en tomteutnyttelse TU= 100% og mønehøyde på 11 m.
Se for øvrig § 15.0 for bevaringsområdene.

§18.10 Forretning, bolig, industri, kontor
Området FBIK (Malmø):
%-TU = 100 % og maksimal mønehøyde 9 m.
Uteareal i tilknytning til boligdelen skal være på nordvestsiden der støyforholdene er akseptable.

§18.11 Forretning, bolig, industri, kontor, allmennyttig formål
Området FBIKA (Malmø):
%-TU = 100 % og maksimal mønehøyde 9 m. Uteareal i tilknytning til boligdelen skal være på nordvestsiden der støyforholdene er akseptable.

§ 18.12 Forretning, kontor
Området FK2 m.fl.:
For området FK2 i Øvrebyen tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 170 % og en maksimal mønehøyde på 12 m.

§ 18.13 Forretning, bolig, kontor, allmennyttig formål
Området FKBA (Torjusheigt.):
Det tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 120 % og maksimal mønehøyde på 12 m.
Se for øvrig § 15 for bevaringsområdene.

§ 19.0 INDUSTRI KOMBINERT MED FLG. FORMÅL
- Industri, bolig, IB1-IB2 (§ 19.1)
- Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, SO1-SO2 og SO4A (§ 19.2)
- Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, forretning, SO4B, SO5-SO7 (§ 19.3)
- Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, fellesområde, SO3 (§ 19.4)
- Industri, kontor, bolig, SO8 (§ 19.5)
- Industri, kontor, bolig og forretning, SO9-SO10 (§ 19.6)

I disse områdene tillates ikke industri som er forurensende med hensyn til støy, lukt, støv, eller som representerer særlig brann-/eksplosjonsfare, forurensning eller andre miljømessige forhold som er til ulempe for omgivelsene.

Anlegg av båtplasser og/eller marina i området M1 tillates kun i forbindelse med at det samtidig bygges tilfredsstillende servicefunksjoner på land i ett av områdene SO4A, SO4B, SO5, SO6, SO7 eller SO8 slik at byen får en attraktiv marina (jfr. for øvrig § 12).
Før nye tiltak tillates i områdene, skal det utarbeides bebyggelsesplan. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplanen skal det tilrettelegges for en utbygging med variasjoner både i høyde og volum.

§19.1 Industri, bolig
Områdene IB1-IB2:
%-TU = 100% og tillatt mønehøyde 12 m.

§19.2 Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig
Områdene SO1-SO2 og SO4A:
I området tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 150%. Tillatt mønehøyde for saltak 12 m. og for flatt tak 11 m. Det skal tilrettelegges for en variasjon i takform.
For området SO1 tillates ikke boligformål i 1. etg.

§19.3 Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, forretning
Områdene SO4B, SO5-SO7:
I området tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 150%. Tillatt mønehøyde for saltak 12 m. og for flatt tak 11 m. Det skal tilrettelegges for en variasjon i takform. Forretning tillates kun i 1. etg.
Bebyggelsesplanen for SO6 og SO7 skal utarbeides som en plan som omfatter begge områdene.

§ 19.4 Industri, kontor, herberge/bevertning/hotell, bolig, fellesområde
Området SO3:
I området tillates en tomteutnyttelse, %-TU = 150 %. Tillatt mønehøyde 12 m.
Deler av området tillates utgravd og opparbeidet med vannbasseng/kanal.
Før nybygg eller omdisponerte bygg tas i bruk, skal elvepromenaden være ferdig opparbeidet både langs område SO3 og langs friområdet på Kastellodden. Der kanalen krysser elve-promenaden skal det anlegges bro. Hvis det ikke kan oppnås tilfredsstillende stigningsforhold for rullestolbrukerne ved kryssningspunktene skal det opparbeides en alternativ trace der fremkommeligheten for funksjonshemmede ivaretas.

§ 19.5 Industri, kontor og bolig
Området SO8:
For området SO8 (nordre del/Fiskehjørnet/Bryggegata 1) er tillatt tomteutnyttelse, %-TU = 170 %, og det tillates en mønehøyde inntil 13 m. For området SO8 (søndre del/Havnevesenet) er tillatt tomteutnyttelse, %-TU = 120 %, og det tillates en mønehøyde inntil 12m. Inntil 50 % av arealet kan utnyttes til boligformål.
For område SO8 tillates ikke boligformål i 1. etg. Byggegrense mot øst er eksisterende bygg Fortau langs Nygata under utkraget 2. etg. (SO8B) skal beholdes, og avstanden mellom kjørebanen i Nygata og eksisterende bygg skal være minimum 3 m.
Bebyggelsesplanen skal omfatte SO8, SO8B og trafikkområdet mot øst SO8C.
Bebyggelsesplanen skal også klargjøre trafikksituasjonen i forbindelse med driften av fiskemottaket og fiskeutsalget. Som vist på reguleringsplanen kan atkomsten til området anlegges som 2 avkjørsler, en innkjørsel og en utkjørsel. Endelig plassering av gangforbindelsen (allmenningen) mellom Nygata og promenaden som er vist på reguleringsplanen skal medtas i bebyggelsesplanen. Videre skal bebyggelsesplanen vise forbindelsen mot øst mellom promenaden og gang/sykkelveg/fortau langs Nygata.

§ 19.6 Industri, kontor, bolig og forretning
Områdene SO9-SO10:
For områdene SO9-SO10 er tillatt tomteutnyttelse, %-TU = 150 %. Tillatt mønehøyde for saltak 12 og for flatt tak 11 m. Forretning tillates kun i 1. etg.
I bebyggelsesplanen for området SO10 skal friområdet mot vest medtas og planen skal vise hvordan dette park-/lekeområdet skal opparbeides. Friområdet kan omplasseres i bebyggelsesplanen for området SO10 forutsatt at størrelsen opprettholdes.

§ 20.0 BOLIG, KONTOR
Områdene BK1-BK3:
Tillatt tomteutnyttelse, %-TU = 100 %. Maksimal mønehøyde for BK1 og BK2 er 10 m. For BK3 tillates en maksimal mønehøyde på 12 m. BK1 og BK2 kan brukes til bolig eller kontor eller begge deler. For BK2; jfr. rekkefølgebestemmelsene i § 2.2.

§ 21.0 BOLIG, KONTOR, HERBERGE/BEVERTNING/HOTELL

Området SO11:

Tillatt tomteutnyttelse, %-TU = 120 %. Tillatt mønehøyde 12 m.
Før nye tiltak tillates skal det utarbeides bebyggelsesplan for området, jfr. for øvrig rekkefølgebestemmelsene i § 2.2.

§ 22.0 BOLIG, KONTOR, OFFENTLIG FORMÅL

Områdene BKO1-BKO3:

For området BKO1 tillates en tomteutnyttelse %-TU = 220% og maksimal mønehøyde på 14 m.
For BKO1; jfr. rekkefølgebestemmelsene i § 2.2. For BKO2 tillates en maksimal høyde på 12m. Leiligheter tillates her ikke i 1. etg.

§23.0 FRIOMRÅDE/TRAFIKKOMRÅDE

Området PO ved Piren:

Før tiltak igangsettes i området merket PO skal det utarbeides en bebyggelsesplan. Planen skal vise en detaljert opprusting og tilrettelegging av området som friområde. Deler av området skal tilrettelegges som en offentlig møteplass med sitte-/oppholdsplasser, definerte gang- og kjøreområder og parkeringsarealer med kortidsplasser.

12.11.10 jg: Revidert etter mindre reguleringsendring, sak 10/202, vedtatt i Planutvalget 03.11.10

27.09.23: Revidert etter mindre reguleringsendring, sak Public360, saksår/sekvensnr 2023 / 3143, ved administrativt vedtak 29.08.23

SINTEF Bygg og miljøteknikk
Norges brannetekniske laboratorium (NBL) 7034 Trondheim

SINTEF

PRODUKTDOKUMENTASJON: SINTEF 128-030

FOR BRANNTEKNISK SIKKERHET

Med henvisning til Plan- og bygningsloven revidert 1997-06-13 med Teknisk forskrift og tilhørende Veiledning av 1997-01-22 dokumenteres, med grunnlag i prøvingsrapporter og vurderinger, at angitt produkt imøtekommer norske myndigheters krav til brannteknisk sikkerhet.

Søker og produktansvarlig: Norsk Leca a.s, Postboks 216, Alnabru, 0614 Oslo

Produsent: Plewa Werke GmbH, Tyskland

Produktnavn: Plewa Prefix (Normalforing)

Produkttype: Keramiske foringsrør

Beskrivelse: Glaserte eller uglaserte rør av chamotte i rund eller firkantet utgave. I ulike dimensjoner på røklepsareal men med standard lengde på 50 cm. Leveres med alt nødvendig tilleggsutstyr for røkinnføring, feiing, somtak, stabilisering, kondens og toppavslutning.

Bruksområde: Rehabilitering av tegl- eller elementskorsteiner, med foringsrør, uten isolasjon, montert og stabilisert i pipeløp med eller uten gammel foring. Utfra gitte betingelser kan rehabilitering av teglsteinsskorsteiner oppført direkte mot brennbar vegg gi grunnlag for brukstillatelse. Arbeidet kan bare utføres av montør akseptert av a.s Norsk Leca.

Vurderingsgrunnlag: Prøvingsrapport: 250040.10/90.065 av 1990-02-23 fra SINTEF NBL
Vurdering: 22N060.20/98.087 av 1998-03-04 fra SINTEF Bygg og miljøteknikk - NBL

Monterings- og bruksanvisning: Produktdokumentasjonen betinger at montering og bruk følger akseptert, stemplet og signert monterings- og bruksanvisning. Produktdokumentasjon sammen med anvisningen må alltid følge produktet og være tilgjengelig på byggeplass. Kopier skal også følge søknad om installasjonstillatelse og kunne gis til ansvarlig kontrollorgan.

Merking: Produktet skal merkes med komplett registreringsnummer, eventuelt også med produktnavn og produktansvarlig.

Tilvirknings-kontroll: Produktdokumentasjonens gyldighet er betinget av at det opprettes avtale om tilvirkningskontroll med NBL eller annet inspeksjonsorgan som NBL aksepterer. Kontrollen skal sikre produktets samsvar med vurderingsgrunnlaget.

Gyldighetstid: **Inntil videre, men ikke lenger enn til 2003-03-09**
Fornyelse utstedes på grunnlag av skriftlig søknad. Oppsigelse ved innehaver skal være skriftlig og med 6 mnd. varsel. NBL kan tilbakekalle en produktdokumentasjon ved misligheter eller misbruk, når skriftlig pålegg om endring ikke blir tatt til følge. Denne Produktdokumentasjonen erstatter tidligere dokument SINTEF 128-030 av 1997-10-07.

Brannvesenet i Mandal 776 02

MANDAL KOMMUNE TEKNISK ETAT 18 NOV. 2002

Trondheim, 1998-03-09

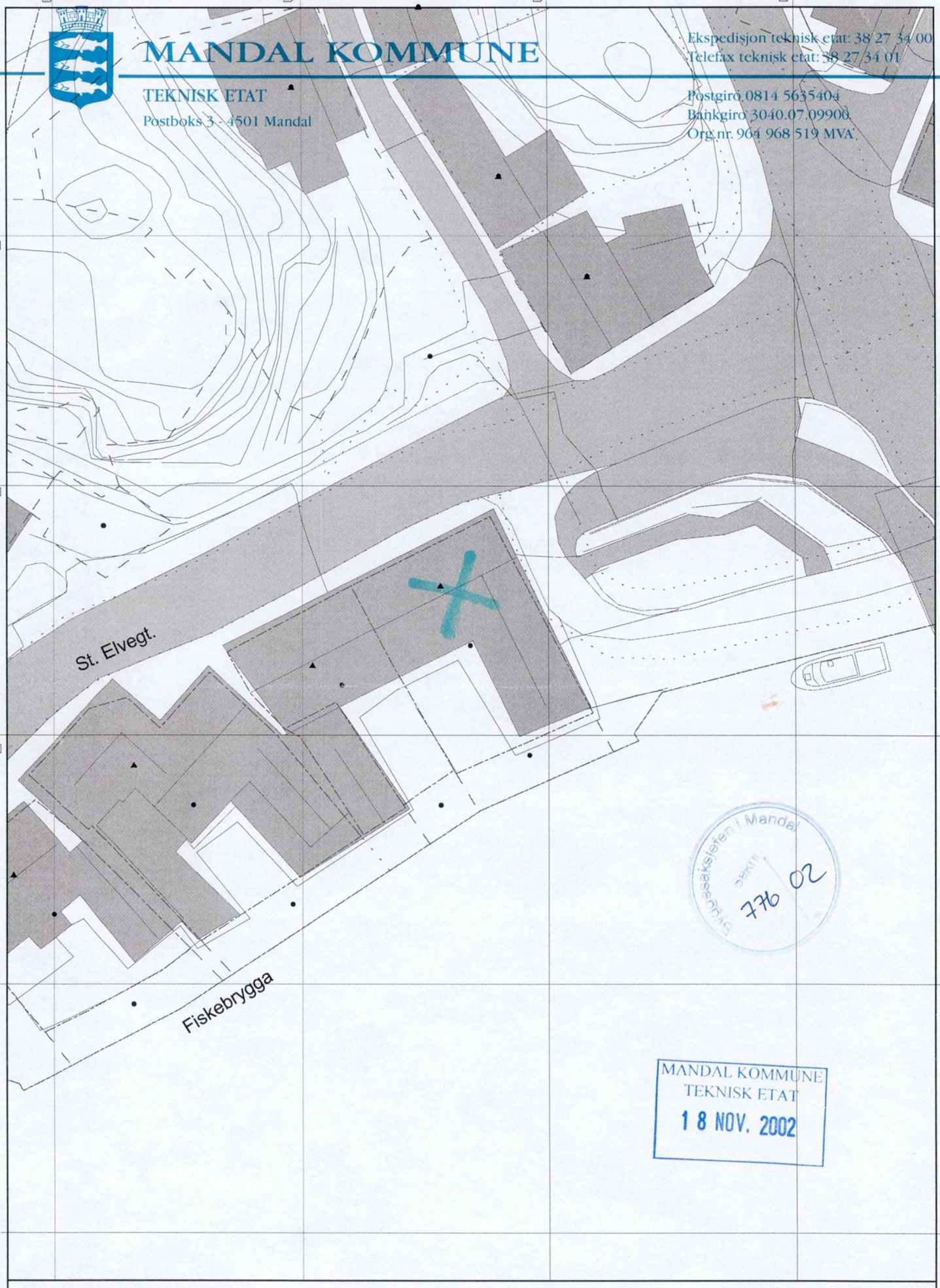
Kjell Schmidt Pedersen
direktør

Øyvin Brandt
forsker

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Postboks 3 - 4501 Mandal

Ekspedisjon teknisk etat: 38 27 34 00
Telefax teknisk etat: 38 27 34 01

Postgiro 0814 5635404
Bankgiro 3040.07.09900
Org.nr. 964 968 519 MVA



Byggesaksleder i Mandal
776 02

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
18 NOV. 2002

MANDAL KOMMUNE

Postboks 3, 4501 MANDAL
Telefon 38273400 - Telefax 38273401

SITUASJONSKART

5 0 5 10 15 Meters

1:500

Mandal kommune tar forbehold om ev. feil på kartet

Skrevet ut 04/11/2002

N

B 49
19

Olsen & Eriksen

Bygningsmestere

Nybygning og Reparationer samt Tegninger udføres til billigst beregnede Priser.

MANDALS STADSING. Jnr. 287 1919

Mandal den 19/9- 1919

Til Mandals bygningskommission

Tillater os herved at ansøke om tillatelse til at oppføre en liden murbygning paa matr. no. 47 b. i Storegaten, tilhørende J. Hegnander.
Bygningen eller skuret skal benyttes til lagring av is.
Vedlagte tegning vedrørende forholdet.

Ærbødigst
Olsen & Eriksen

Oversendes Mandals Bygningskommission med anbefaling.

MANDALS STADSINGENIØR KONTOR 19/9 1919 W.H. Sandberg

Tilbakesendes med bilag hr. stadsingeniøren i Mandal idet anbefalende i møte 19de s. indvilgedes.
Mandals bygningstek. 20 septbr. 1919.

P. Thorvildsen

J. nr. 15/19

Sak nr.

II.

Bygningsanmeldelse

til Mandals Bygningskommission.

MANDALS STADSING. Jnr. 79 1919

I Henhold til Bygningslovens § 16 anmeldes herved, at der paa

Matr. nr. 47 b til St. Olavsgate gate

tilhørende Johannes Egeland & C:

agtes ombygning af Lagerbod.

overensstemmende med nedenstaaende Beskrivelse og de paa vedlagte Tegninger og Situationsplan indskrevne Maal.

Se Bygningslovens §§		
51, 52, 68, 69, 70.	1. Bygningens Bestemmelse.	Lagerbod og beboelsesrum
27, 47, 48, 31, 82. Murtvangslovens § 3.	2. Bebyggelsens Areal:	a. Ældre Bebyggelse m². 219 b. Ny —»— » 24,95 Ubebygget Grund » 91,05 Tomtens Areal m². 337
8, 21, 28, 54, 82. Murtv.l. § 3.	3. Avstand fra Gater og Nabogrund.	I Ost og Lys som før afstand til nabo i vest 6 m.
32¹, 16¹a.	4. Byggegrunden bestaar av:	Sand og grus
32, 45¹, 34¹d.	5. Fundament og Grundmur, deres Materiale og Dimension, samt Isolation.	af Beton blanding 1 til 3. Cement
29, 30.	6. Drænering og Kloak.	Ja
19⁹, 20, 25, 27, 48. Murtv.l. § 2 og 3.	7. Bygningens Høide:	til Gesims 8,30 m., til Møne 13. m.
19⁸, 24³, 33, 34, 62. Murtv.l. § 2.	8. Etagenes Antal og Høide i hver av dem.	2 Etager 2,40, første 3,07 i anden
32⁴, 33, 34.	9. Indredning og Høide i Kjelderen.	Kul og Vedbod høide 2,20
19⁸, 19¹², 24³, 33.	10. Indredning og Høide paa Loftet.	Som soverum høiden 2,50
19, 24, 49, 50, 74.	11. Bygningsmaate og Vægtykkelser.	Cement eller Murstein 1½ sten

Se Bygningslovens §§ 35, 36, 39, 53²	12. Hovedindgang, Indkjørsel, utvendige Trapper og Kjeldernedgange. Hovedindgang i den gamle bygning i Indkjørsel 2 indvendige trapper ingen
38, 19⁷.	13. Indvendige Trappers Antal, og Bredde mellem Vangene. 1 Trappe den fører fra Kjelder til loft 80 centimeter 38 4
40, 41, 42, 43.	14. Takets Heldning, Fremspring og Tækning etc. 50 gr ca 30 cm Tagsten
22, 45, 46, 23.	15. Verandaer, Bislag, Utbyg paa Tak etc. 1 Vaaning til Stue i Bislag 3 lysninger
57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 78, 79.	16. Pipenes Antal, indvendige Maal, og Antal Ildsteder til hver Pipe. 1 Pipe 24 cm 4 Ildsteder
52.	17. Lokum, Stald og Fjøs. Lokum i Bislag.
16³, 50.	18. Særegne Konstruktioner. nei
	19. Anlæg av de i Bygningslovens §§ 37, 65, 66, 68, 69, 70, 78 omhandlede Slags. ingen
25².	20. Uthus. nei
	21. Andre Oplysninger. I tilfælde disse skulde vise sig at denne stenbygning viser sig good sjembrek mellem øvre og gulvbygn.

Mandal den 24 Mars 1919.

72, 73, 78, 85, 86.

Johan Hegnund Bø
Bygherre.*

Olsen & Eriksen
Bygmester.

*) Anmeldelsen skal være vedtat av Bygherren.

Reparation av gulver, paneler etc i den gamle bygning samt opførelse av ny trap i denne anspurert og godkjendt, en gang ukentlig tid 30/4/19

Stadsing. Jnr. 79/19

Oversendes Mandals Bygningskommission, idet bemerkes:

Trapperummet i murbygningen maa ha 1stens vægger (§ 19, 7)
Ved en væg tvers over loftet i det gamle hus eller ved indpanelingen av loftstrappen i dette maa der sørges for at alle rum paa loftet faar ubhindret adgang til to trapper. Av samme grund maa loftværelset nærmest elven ha dør til naboværelset. (§ 38, 6)

Det nuværende kontor til gaarden bak butiken maa faa lovlig lys ved at det vindu, som ikke blir dækket av tilbygget gjøres større.

Forøvrig anbefales andragendet.

Mandals Stadsingeniørkontor den 26/3 1919

W.H. Sandberg.

Tilbakesendes Stadsingeniøren i Mandal med Underretning om, at Mandals Bygningskommission har behandlet Saken i Møte 29 mars som Sak nr. og tilført Protokollen saadan

Beslutning:

Indvilges paa betingelse av at der anbringes en væg tvers over loftet i det gamle hus eller loftstrappen i dette indpaneles, hvorved sørges for, at alle rum paa loftet faar ubhindret adgang til 2 trapper. Av samme grund maa loftværelset nærmest elven ha dør til naboværelset.

Det nuværende kontor til gaarden bak butikken maa skaffes lovlig lysåpning ved forstørrelse av det vindu, som ikke blir dækket av tilbygget.

Mandals Bygningskommission den 2/4 1919.

M. Thorvaldsen

Formand.

R. REIERSON - MANDAL.

79
1919

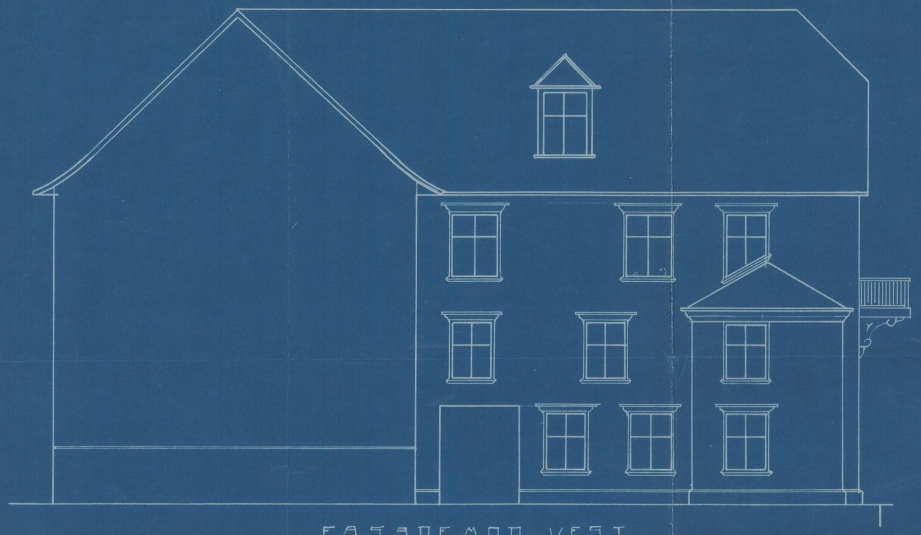
B. 19/19

MATR. No. 476. STOREELVEGT.

SOM DET BLIR.



FASADE MOT ELVEN.



FASADE-MOT-VEST.



FASADE MOT BROEN.

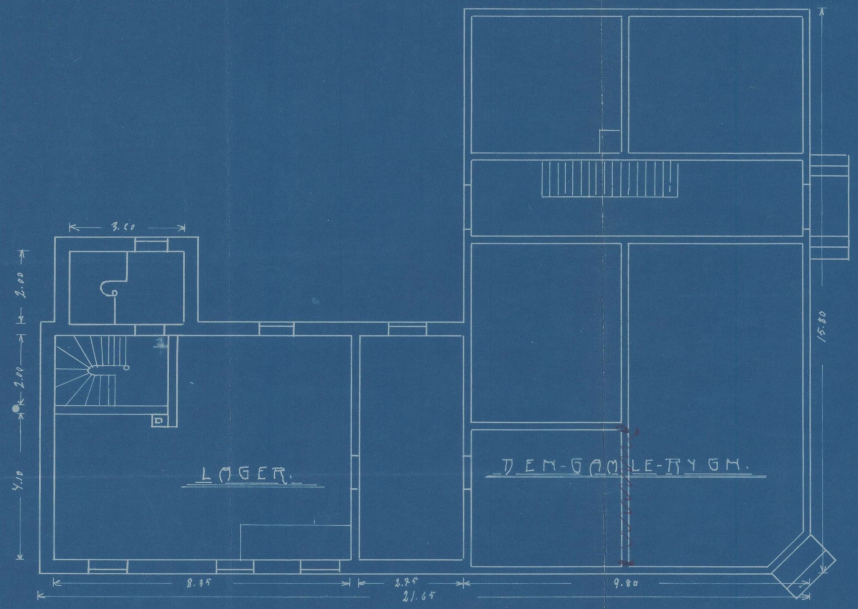
6/3-19. G. OLSEN.

ARENDALS STADSING. 79 Jan. 1919

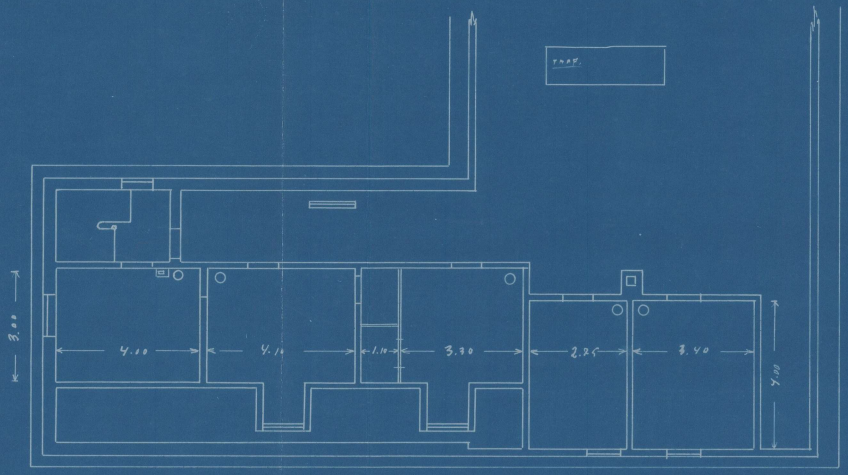
13 19/18

MATR. No. 47 b. STOREELVEGT.

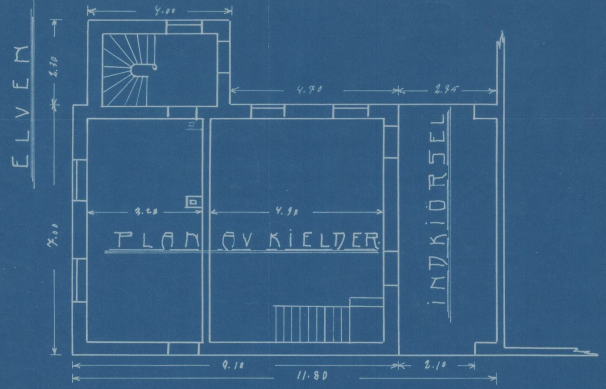
SOM DET BLIR.



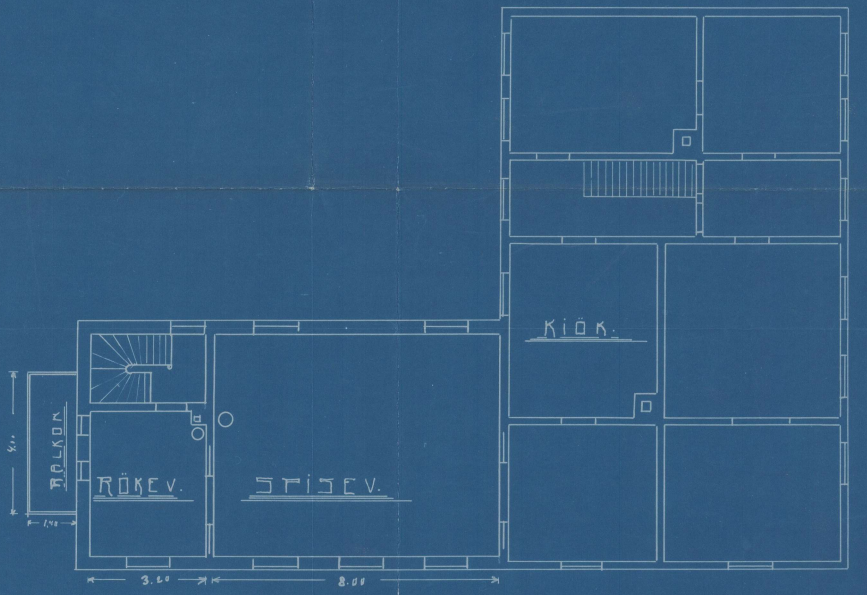
1 ST. ETG.



PLAN AV LOFT.



MOT BROEN



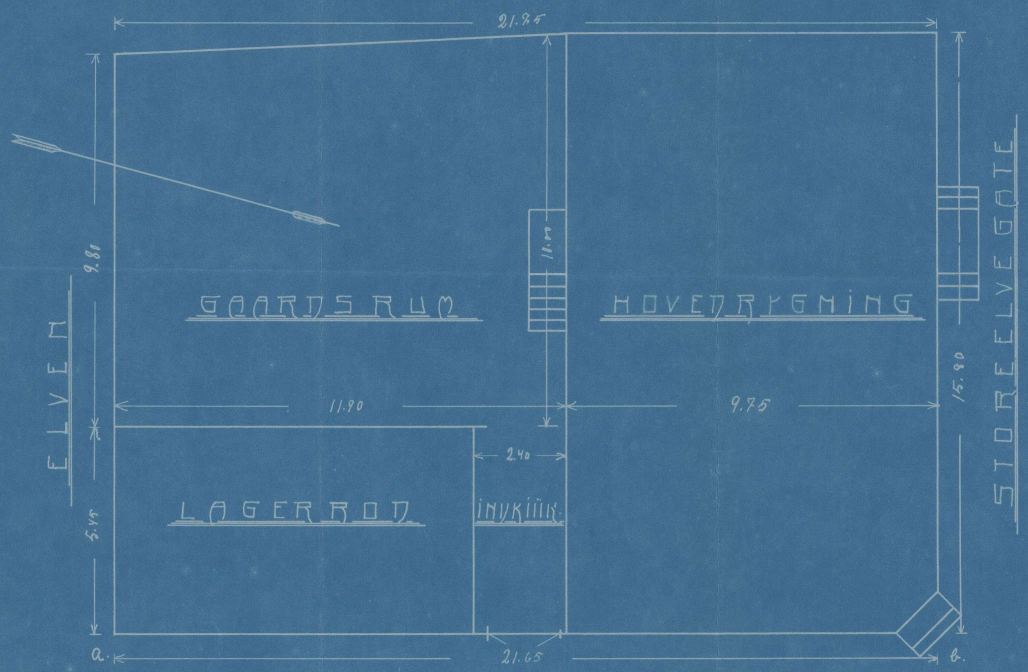
2DEN ETG.

5/3 - 19. G. OLSEN.

B 15/19

RANDALS STADSING. 79 1919

SITUATIONSPLAN OVER MATR. No. 47 b. STOREELVEGATE



MOT KRØEN

SOM DET NU ER

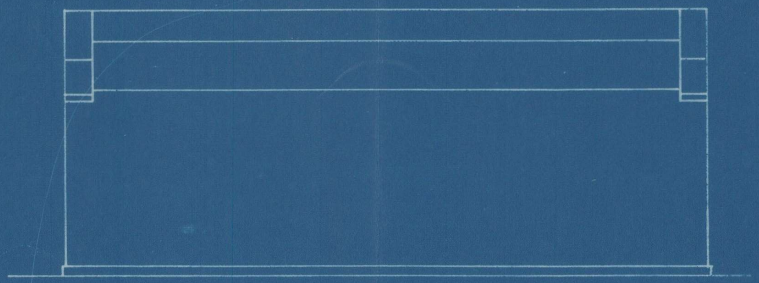


SNITT a. b.

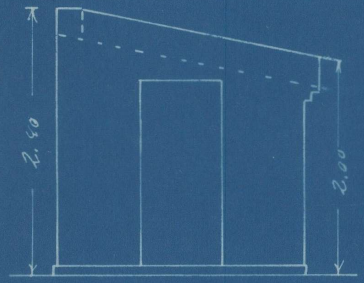
1/3 - 19. G. OLSEN.

MÄNDALS
Inr. 287
1919
STADSING.

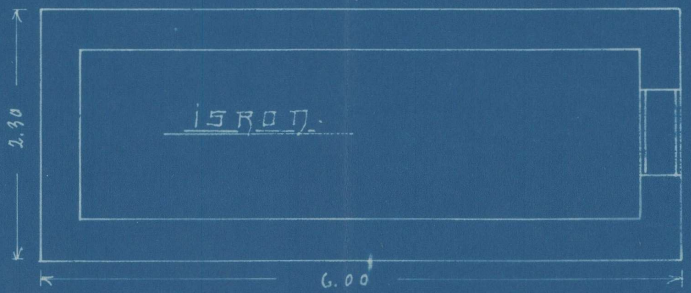
B 49/19



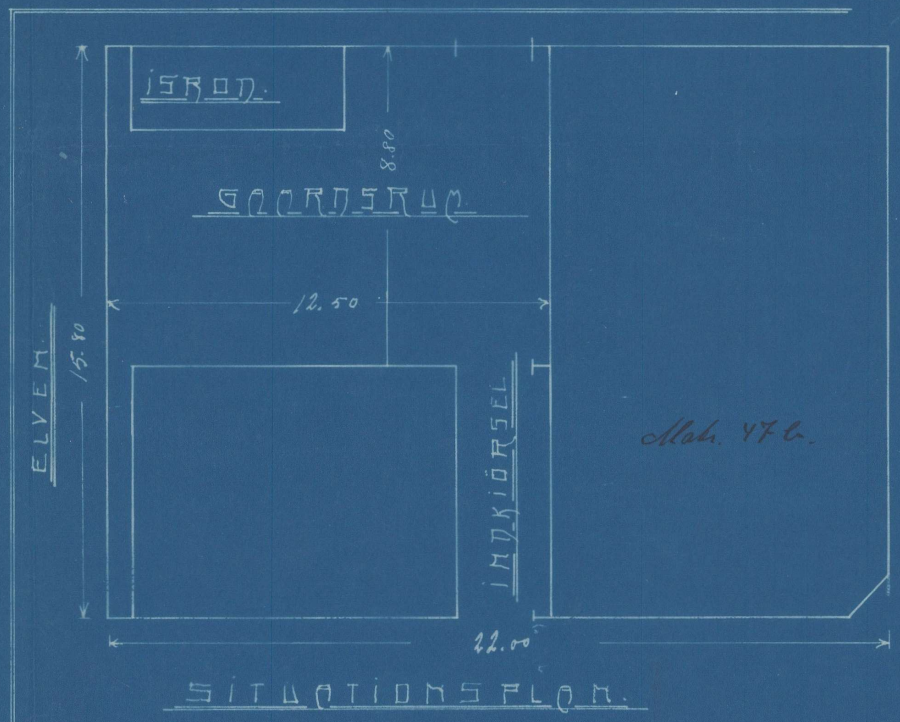
FASADE



SNIT.



PLAN



SITUATIONSPLAN.

10/9-19- G.O.

MANDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Postboks 3 - 4501 Mandal

Sentralbord 38 26 20 11
Telefax 38 26 25 44

Postgiro 0814 5635404
Bankgiro 3040.07.09900

NØRGAARD STEIN J.

STORE ELVEGATE 42

4500 MANDAL

Deres ref. **Vår ref.** SH/95/4518/160/1098 **Dato:** 15.12.95

GNR. 160 BNR. 1098 STORE ELVEGATE 47 A - SEKSJONERING.

Deres søknad dat. 04.12.95.

Bygningsjefen har ingen merknader til at bygningen seksjoneres i eierseksjoner som omsøkt, jfr. §5 i Lov om eierseksjoner.

Bygningsjefen vil opplyse om at hver enkelt eierseksjon/leilighet i henhold Forskrifter for vann- og kloakkavgifter for Mandal kommune betraktes som et avgiftsgrunnlag og skal betale årsavgifter etter målt vannforbruk. Det må derfor innstalleres vannmåler i hver seksjon/leilighet. Bygningsjefen ber om at alle seksjonseiere blir opplyst om kravet.

Hvis det er problem med montering av vannmåler i hver seksjon kan teknisk sjef etter begrunnet søknad fravike kravet.

Skriv angående klageadgang vedlegges.

Saken er behandlet av bygningssjefen og den er ført inn i bygningsprotokollen under sak nr. 95/ 549.

Med hilsen

Sveinung Haaland
for bygningssjefen

Gjenpart: Avgiftsavdelingen.

vedl. E1

Sascha Ingwersen Laustsen
Adresse: Store Elvegate 47a
4514 Mandal
gnr. 160 bnr. 1098
seksjon nr 4 og 5.

Leder teknisk forvaltning
Saknr.
324/05

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
26 MAI 2005

Jeg eier to leiligheter som ligger vegg i vegg. Den ene leiligheten (seksjon nr.5) skal overta ett av rommene i den andre leiligheten (seksjon nr.4).

Det blir satt opp en ekstra vegg ved siden av den andre veggen. Den nye veggen blir isolert med 70mm isolasjon og to lag med 12mm gipsplater. (Se VEDLEGG NR.2).

Det vil bli laget en ny dør inn til soverommet. (Se VEDLEGG NR.2).

Jeg har svennebrev som kobber-og blikkenslager. Utdannelsen tok jeg hos Blikkenslager Warmbrodt AS. Jeg jobbet hos Warmbrodt i totalt 4,5 år (fra juni 1998 til november 2002). Jeg har jobbet som selvstendig snekker i 2,5 år.
Jeg har vært innleid hos Kåre Rosseland i Mandal fra den 1.november 2002 t.o.m. 1.april 2004. Ellers har jeg bygd en 2-manns bolig for J:I: Eiendom AS i Mandal fra 1.juni 2004 til 15.april 2005.

Mvh Sascha I. Laustsen

Sascha I. Laustsen


Kronheia
Arnoldus Nielsens gate
Apotekerbratet
Store Elvegate
Brubakken
Mandalselva
Kattegat
53,8
6.33
1.46
2.70
3.16
3.92
2.85
0.76
222
4,93
170/138

AT Eiendom a/s

Mandal Kommune
v/Teknisk Etat Håland.

MANDAL BYGNINGSRÅD Jnr. 95/103

MANDAL KOMMUNE TEKNISK ETAT
95/968 I Saksbeh. SH
10. 03. 95
Artikkode F 160/1098
Artikkode S L42
Mappenr. 160/1098

09-03-95

Vedr:Skifting av vinduer i Store Elvegt 47 A. **Bevaringssone B.**

Viser til samtaler med Håland teknisk etat og søker om tillatelse til å skifte vinduer i overnevnte bygg.
Vinduene er i dag enkle glass med tildels svært dårlige karmer.
Vi ønsker å skifte vinduene til "Kryss-postvinduer" med isolerglass.
Dette er i tråd med Mandal Byggningsråds vedtak av 20 mars 1986 ,utskrift av møtebok blad 139.
Se vedlegg.
Vinduene vil få samme størrelse og utforming som eksisterende vinduer.
Følgende vinduer skal skiftes:

Mot store elvegate 2 etg.	6 stk vinduer.
Mot brokrysset i trebygg.	5 stk vinduer
Mot brokrysset i murbygg	6 stk vinduer + 2 i kvister.
Mot elva i murbygg	3 stk vinduer
Mot gårdsrom i murbygg	8 stk vinduer + 1 i kvist
Mot gårdsrom i trebygg	8 stk vinduer.

Vi håper på et snarlig og posetivt svar.

Med vennlig hilsen

T. Oftebro

Tor Oftebro.

AT EIENDOM A/S
P.BOX. 440
4501 MANDAL

T.OFTEBRO TLF.PRIV. 38 26 08 76

MANDAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Postboks 3 - 4501 Mandal

Sentralbord 38 26 20 11
Telefax 38 26 25 44

Postgiro 0814 5635404
Bankgiro 3040.07.09900

AT EIENDOM AS V/TOR OFTEBRO

POSTBOKS 440
4501 MANDAL

Deres ref.: Vår ref.: SH/95/1112/160/1098 Dato: 20.03.95

GNR. 160 BNR. 1098 STORE ELVEGATE 47A - SØKNAD OM SKIFTING AV VINDU.

Deres søknad dat. 09.03.95.

Omsøkte bygg omfattes av sentrumsplanen fra 91 og er regulert til "**Spesialområde - bevaring.**
I dette området skal eksteriøret -iflg. bestemmelsenes § 10 holdes uendret og eller føres tilbake til sitt opprinnelige.

Bygningsjefen finner ikke å kunne dispensere fra reguleringsplanen og det må derfor nyttes kobla vinduer m/vanlig kittfals.

Som hjemmel for vedtaket henvises til gjeldende reguleringsplan og bestemmelsenes § 10.

Skriv angående klageadgang vedlegges.

Saken er behandlet av bygningssjefen og den er ført inn i bygningsprotokollen under sak nr. 95/ 103.

Med hilsen

Sveinung Haaland
for bygningssjefen

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Mandal	bygningsrådet	teknisk etat	20. mars 1986

Sak nr.

95/103

138/86

Vedr. bruk av isolerglass og trelister i bevarings-områdene.

Spørsmålet om hvorvidt det i bevaringsområdene sone B kan nyttes isolerglass med tre/alu-list i ytre ramme har vært forelagt fylkeskonservator til uttalelse.

Konservators uttalelse er datert 14.2.1986.

Vedtak:

VINDUSUTFORMING I BEVARINGS-OMRÅDENE.

1. Isolerglassvinduer krever på grunn av rutetykkelsen, kraftigere dimmensjoner på rammeverket enn på vanlige vinduer, og glassene må holdes på plass ved hjelp av tre- eller alu-lister. Dette fører til at det tradisjonelle forhold mellom glassflate og treramme i regelen blir kraftig forrykket.

   Bygningsrådet finner på denne bakgrunn å måtte forlange at vinduer i ytre ramme må utføres med enkelt glass og kittfals.

   Bygningsrådet kan gjøre unntak i særlige tilfeller - i første rekke når det dreier seg om store kryss-postvinduer.

2. Dette vedtaket - sammen med kopi av fylkeskonservators uttalelse sendes aktuelle vindusprodusenter og -leverandører, og andre som kan ha interesse av saken.

ENSTEMMIG VEDTATT

Om adgang til å klage over forvaltningsvedtak - se baksiden.

Sign. For Bygningsrådet i Mandal

Utskrift sendt til

Nr 2558 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78

Jnr. 95/103

endr. tie UF

SAK NR. : 0/00

Behandlet/behandles av			
MANDAL BYGNINGSRÅD		Sak nr :	0/00
Saksbeh.:	Alv Tore Romedal	Jour.nr :	968/95
Dato :	..	Møtt :	av 5
Mappe :	160/1098	Avgj. av:	

GNR. 160 BNR. 1098 STORE ELVEGATE 47 A - SØKNAD OM SKIFTING AV VINDUER I BYGNINGEN.

Trykte vedlegg:

Søknad/kart, datert 09.03.95, fra AT Eiendom.

Saksframstilling:

AT Eiendom sendte den 10.03.95 inn en søknad/forslag om å skifte vinduene i Store Elvegt. 47A til "kryss-postvinduer."

Bygget har idag krysspostvindu med kittfals og enkle glass. Vindusformen/utførelsen er ellers varierende og enkelte av vinduene må være "av nyere dato."

Det er nå nødvendig å skifte vinduene i hele bygningen og søkeren ønsker å sette inn krysspostvindu m/isolerglass og trelister.

Søkeren henviser til et vedtak i bygningsrådets av 20. mars 86, sak 138/86.
Vedtaket det her refereres til er et vedtak der rådet på generell bakgrunn uttalte at når det gjald vinduer "kan det gjøres unntak i særlige tilfeller - i første rekke når det dreier seg om store krysspostvinduer."

Omsøkte eiendom ligger mellom Store Elvegate og elva og ble i 84 medtatt i Bevaringsplanen.
Da sentrumsplanen ble vedtatt i 91, var det nødvendig å få nærmere bestemmelser for dette område, bl.a. p.g.a. vegforbindelsen langs elva.
Reguleringsformålet i sentrumsplanen er **"Spesialområde - bevaring"** der kravene til eksteriøret er tilsvarende som i "Bevaringsplanen."

Vinduene er en helt vesentlig del av eksteriøret.
Omsøkte bygning ligger eksponert til - både mot gata og elva.
Jeg kan derfor ikke anbefale at det her dispenseres fra hovedkravet om at det skal nyttes kobla vinduer m/vanlig kittfals.

Når det nå skal settes inn nye vinduer, bør alle vinduene "føres tilbake til sitt opprinnelige utseende" slik det forutsettes i gjeldende bestemmelser for dette området.

Forslag til vedtak:

Det henvises til saksfremstillingen.

Omsøkte bygg omfattes av sentrumsplanen fra 91 og er regulert til "**Spesialområde - bevaring.**
I dette området skal eksteriøret -iflg. bestemmelsenes § 10 holdes uendret og eller føres tilbake til sitt opprinnelige.

Bygningsrådet finner ikke å kunne dispensere fra reguleringsplanen og det må derfor nyttes kobla vinduer m/vanlig kittfals.

Som hjemmel for vedtaket henvises til gjeldende reguleringsplan og bestemmelsenes § 10.

MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Org.nr. 964 968 519
Bankgiro: 3040 07 09900

Melding om vedtak

Sascha Ingwersen Laustsen
Store Elvegate 47 a
4514 MANDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh: Espen A S Walther	Arkivkode:	Dato:
	05/01085-4	Tlf. 38 27 34 17	160/1098	30.05.2005

GODKJENT - OPPDELING AV ROM I LEILIGHET - GNR. 160 BNR. 1098 STORE ELVEGATE 47 A
TILTAKSHAVER: SASCHA INGWERSEN LAUSTSEN

Det vises til søknad om å dele av rom i leilighet i Steore Elvegate 47 A. Et av rommene fra seksjon nr. 4 skal inngå som nytt soverom i seksjon nr. 5.

Tiltakshaver har i telefonsamtale den 30.05.05 bekreftet at seksjon nr. 4 også har innredet loftsplan.
Seksjon nr 5 fremstår etter ombyggingen som en leilighet med 2 soverom, og et totalt bruksareal på 73 m2.

Det fremgår at ny leilighetsskille skal utføres som brann- og lydvegg.

Naboer er ikke varslet, men vi kan ikke se at tiltaket er berørt av dette.

VEDTAK:
Leder teknisk forvaltning godkjenner endret romløsning på vilkår:

1. Leilighetsskille må utføres iht krav i Teknisk forskrift.

2. Det må meldes i fra til Teknisk forvaltning når arbeider igangsettes og når de er ferdige.

Ansvar:
- Sascha Ingwersen Laustsen, org. nr 985 025 541, godkjennes som ansvarlig foretak for alle funksjoner ifm planlegging og gjennomføring av alle bygningsmessige arbeider.

Skriv angående klageadgang vedlegges.

Saken er behandlet av teknisk forvaltning og den har fått saksnr. 324/05.

Med hilsen

Sveinung Haaland
Leder Teknisk forvaltning

Espen A S Walther
Avdelingsingeniør

Teknisk forvaltning
Postadresse: Postboks 24,4501 Mandal
Besøksadresse: Rådhuset

Telefon: 38 27 30 00
Telefaks: 38 27 30 01
E-post: teknisk@mandal.kommune.no

MANDAL KOMMUNE

Org.nr.: 964 968 519

Postgiro: 0814 56 35404
Bankgiro: 3040 07 09900

Til: tiltakshaver (byggherre), ansvarlig søker, nabo eller andre som er berørt av saken

ORIENTERING OM ADGANGEN TIL Å KLAGE PÅ VEDTAK FATTET AV LEDER TEKNISK FORVALTNING ELLER DET FASTE PLANUTVALGET

Klagerett
Tiltakshaver, nabo eller andre som er berørt av en sak, kan klage på hele eller deler av vedtaket i saken. Klagefristen er 3 uker, regnet fra den dagen vedtaket kommer i posten. Brevet må være postlagt innen disse 3 ukene (jf. forvaltningslovens § 29).
En eventuell klage skal sendes Teknisk forvaltning. Den må være skriftlig og brevet må undertegnes av den som vil klage. Brevet vil bli sendt eventuelle andre parter (tiltakshaver, nabo eller lignende) til uttalelse, og saken vil deretter bli tatt opp til ny vurdering. Leder teknisk forvaltning eller Det faste planutvalget kan omgjøre tidligere vedtak på grunn av opplysninger i klagen og gjøre et nytt vedtak i saken. Hvis saken legges fram for Det faste planutvalget til behandling, vil De få tilsendt kopi av saksframstillingen som utarbeides av leder/saksbehandler ved teknisk forvaltning. De vil få skriftlig beskjed om når saken behandles.
Hvis den nye behandlingen ikke fører til en endring av vedtaket, vil saken bli sendt fylkesmannen til endelig avgjørelse. Saker vedrørende utslipp fra mindre avløpsanlegg og avslag med hjemmel i vegloven, vil bli sendt kommunens klagenemnd til sluttbehandling.

Behandling av en klagesak vil nødvendigvis måtte ta en del tid.

Utsettelse med å påbegynne byggearbeidene (utsatt iverksetting)
Selv om det er klagerett på vedtaket, kan godkjente byggearbeider og avløpsanlegg, vanligvis påbegynnes umiddelbart etter at tillatelse er gitt.
For saker der Det faste planutvalget har gitt dispensasjon eller prinsippgodkjent søknaden, vil leder/saksbehandler ved teknisk forvaltning måtte gi en formell tillatelse før arbeidene kan igangsettes.
Arbeider som utføres før klagefristen er utgått, gjøres på eget ansvar.
En nabo eller andre som blir berørt av saken, kan be om at de godkjente arbeidene ikke igangsettes før klagen er endelig avgjort (jf. forvaltningslovens § 42).

Dekning av saksomkostninger
Dersom vedtaket i saken endres som følge av klagebehandlingen har klageren i noen tilfeller mulighet til å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket (jf. forvaltningslovens § 36). Dette gjelder i hovedsak kostnader til bruk av advokat.

Ved henvendelse til Tjenestetorvet eller Teknisk forvaltning kan De få nærmere veiledning om klagemuligheter m.m. De kan også få se de fleste dokumentene i saken, få nærmere veiledning om videre behandling av saken og få andre opplysninger (tolking av vilkår, bakgrunn for behandlingsgebyr m.m.).

Ta gjerne kontakt med saksbehandler i saken.

Saksbehandler for denne saken er: Espen Walther

Telefonnummer (direktelinje): 38 27 34 17

MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Org.nr. 964 968 519
Bankgiro: 3040 07 09900

Sascha Ingwersen Laustsen
Store Elvegate 47 a
4514 MANDAL

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	05/01085-8	Espen A S Walther, 38 27 34 17	160/1098	07.09.2005

FERDIGATTEST - FLYTTING INNVENDIG LEILIGHETSSKILLE MELLOM 2 LEILIGHETER - GNR. 160 BNR. 1098 STORE ELVEGATE 47 A
TILTAKSHAVER: SASCHA INGWERSEN LAUSTSEN

TILTAKETS ART:	Ombygging leilighet
BYGNINGSTYPE:	Leilighet
TILTAKSHAVER:	Sascha Ingwersen Laustsen
ANSVARLIG SØKER:	Sascha Ingwersen Laustsen
ANSVARLIG KONTROLLERENDE:	Sascha Ingwersen Laustsen
SAKSNUMMER FOR TILLATELSE :	324/05.
ANMODNING OM FERDIGATTEST:	Stemplet mottatt 01.09.2005.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I innsendt rapport er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser(jfr eventuelle merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt(eller annet formål enn den tidligere har tjent) – uten særskilt tillatelse innhentet fra kommunen(jfr. PBL § 93)

MERKNADER:

Med hilsen

Sveinung Haaland
Leder Teknisk forvaltning

Espen A S Walther
Avdelingsingeniør

Kopi til:
Teknisk drift
MAREN, postboks 6, 4501 Mandal

Postadresse: Postboks 24, 4501 Mandal
Besøksadresse: Ytre Sandgate 25 a

Telefaks: 38 27 30 01
Telefon: 38 27 30 00
E-post: teknisk@mandal.kommune.no

Tilleggsopplysninger

Lindesnes KOMMUNE

- TEKNISK DRIFT

Teknisk Drift
Postboks 905
4509 MANDAL

Dato 29.11.2020

MELDING OM

- ☑ PÅKOBLING STIKKLEDNING VANN
- ☐ PÅKOBLING STIKKLEDNING AVLØP
- ☐ KORTSLUTNING AV SEPTIKTANK

Adresse Store Elvegate 47 A **Gnr.** 160 **Bnr.** 1098 **(Begge må fylles ut)**

Utførende rørlegger / entreprenør: TT anlegg

Eier Trond Larsen

Begrunnelse for ønske om kortslutning

Pålegg fra kommunen ☐

Skjemaet ønskes returnert pr.: **Post til adresse**

Telefax til nr.

Hans. T. Kaddan

Sign eier

Til Bruk for Teknisk Drift

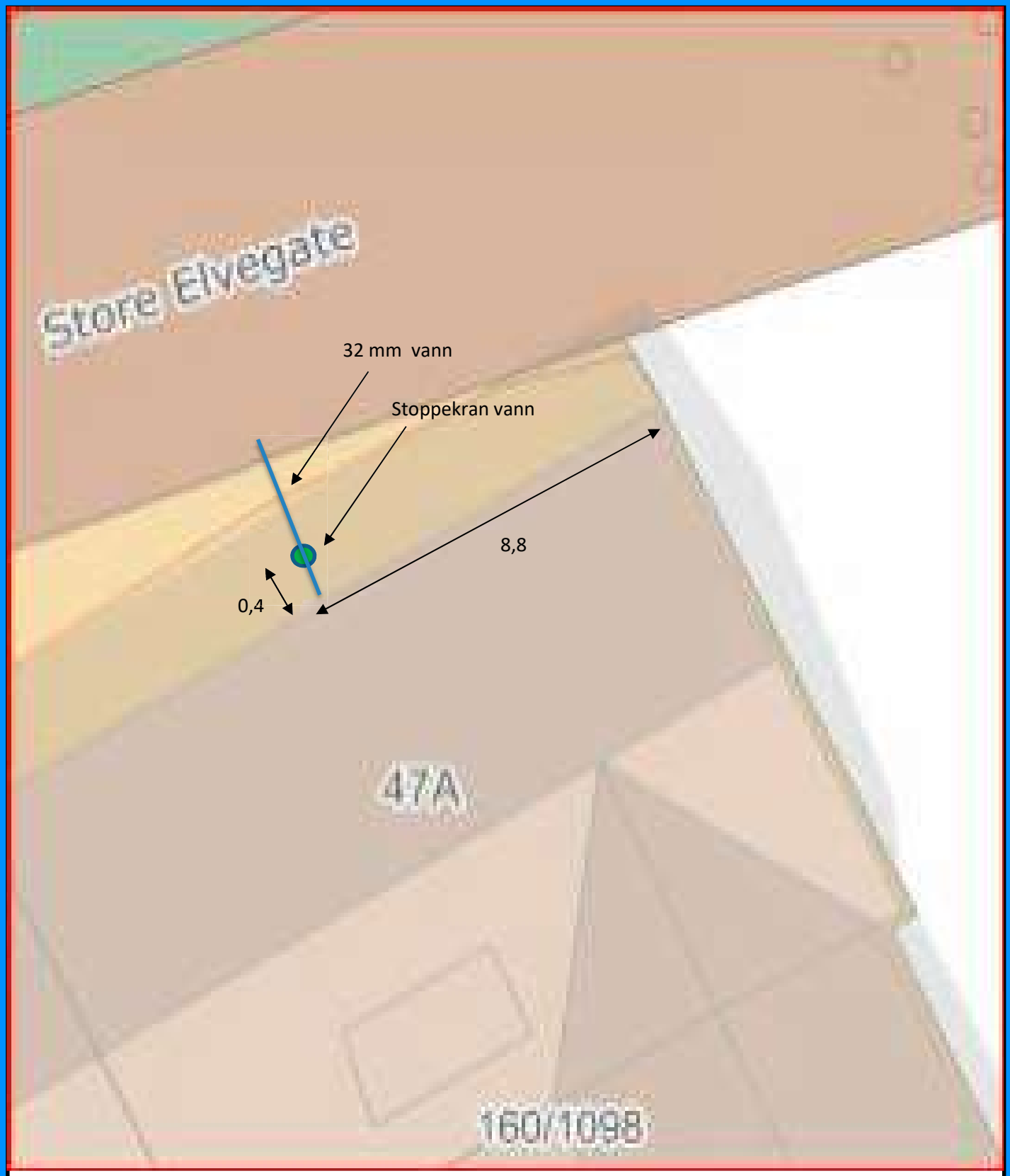
Behandlet av **Dato** **Avgjørelse - Kortslutning av septiktank:**

- ☐ **INNVILGET**
- ☐ **AVSLÅTT**

Beskjed til: ☐ Renovasjonsselskapet **MAREN**

Kommentar:

Vedlegg: ☑ **Rørleggermelding**


Store Elvegate
32 mm vann
Stoppekran vann
8,8
0,4
47/A
160/1098

Bilder







☐ **SØKNAD** Om tilkopling og abonnement til offentil vann-/avløpsanlegg

☐ **MELDING** om reparasjon/endring/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innen- for en bruksenhet eller branncelle

Søknad om Sanitærabonnement

Beskriv meldingstiltaket på skjemaets bakside.

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)

Søknaden/meldingen gjelder

☐ Abonnenement til offentlig vannforsyning

☐ Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stempel

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse				

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Installasjonen vil bli utført i henhold til gjeldenende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempinger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Sted	Dato	Underskrift

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING - IKKE SKRIV HER!

VEDTAK:

☐ Tilkopling/abonnement

☐ Melding

Er godkjent på følgende betingelser:

☐ Tilkopling/abonnement

☐ Melding

Er *ikke* godkjent av følgende grunner:

Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		**Underskrift**	

Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:

Bygningens art (sett X)

☐ Boligbygg ☑ Forretnings-/kontorbygg ☐ Industrilokaler

☐ Skole/forsamlingshus ☐ Annen Bygning

Arbeidets art (sett x)

☑ Nyanlegg ☐ Omlegging/reparasjon Andre arbeider

☑ Vanninstallasjoner utvendig ☐ Avløpsinstallasjoner utvendig

☐ Vanninstallasjoner innvendig ☐ Avløpsinstallasjoner innvendig

Vannforsyning

	Dim. I mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning	32mm	PE	16

Redusjonsventil	☐ Ja	☑ Nei	Trykkforsterkning	☐ Ja	☑ Nei
Sil/filteranlegg	☐ Ja	☑ Nei	Vannmåler	☐ Ja	☑ Nei
Annet utstyr	☐ Ja	☑ Nei			

Avløp

☐ Fellessystem ☐ Dobbeltsystem

	Dim. I mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning			
Overvannsledning			

Slamavskiller ☐ Ja ☑ Nei		Våtvolum i m^3	Antall kummer
Annet rensetiltak/-utstyr ☐ Ja ☑ Nei		Angi hvilket	

Arealer m.m

	Brutto golvflate i m^2	Leieareal (boligbygg) i m^2	Avgiftspliktig tilleggsareal i m^2
Byggets/tilbyggets areal			

Tomteareal	Areal i m^2	Svømmebasseng	Volum i m^3

Vannklosset ☐ Ja ☐ Nei

Tinglyste erklæringer

Vedlagt Søknaden

☐ Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m.v. på andres eiendom

☐ Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger

☐ Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere

☐ Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m.m.

☐ Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett

☐ Andre Forhold | Angi hvilke

Dispensasjonssøknad (angi grunn. Bruk ev. baksiden av blanketten)

Andre opplysninger

Ny stoppekran og ledning

NB! Det må også søkes bygningsmyndigheten om installasjonstillatelse for angjeldende sanitæranlegg iht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

Returneres til:

STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER MNEF
STEIN J. NØRGAARD AS
STORE ELVEGATE 42, 4500 MANDAL, TELEFON 38 26 52 22

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT
20. DES. 1995
MANDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 4924

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1002	Mandal	160	1098	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
971650958	Asbjørn og Tore Eiendom A/S	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	213	11			21			31			41			51		
2	N	87	12			22			32			42			52		
3	N	42	13			23			33			43			53		
4	B	65	14			24			34			44			54		
5	B	61	15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 468 = nevner: 468

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Hele loftet disponeres av seksjon nr.1

Som sikkerhet for fellesutgifter hefter hver seksjon med kr. 10.000,- som 1. prioritets pant i seksjonen, overfor sameiet Store Elvegt. 47A.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.

eller

☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.

eller

☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).

eller

☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal.

eller

☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

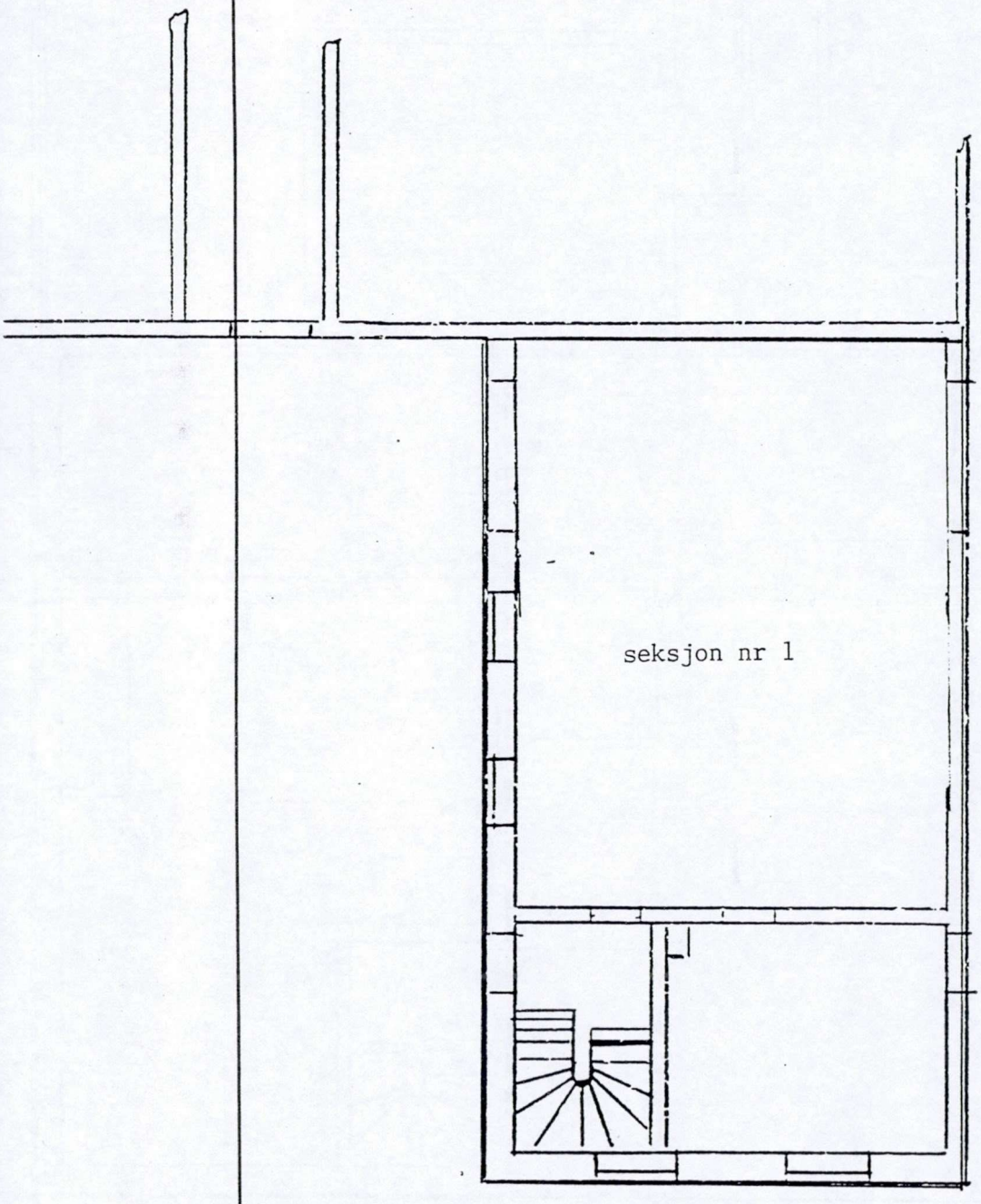
Rett avskrift bekreftes

Underskrifter

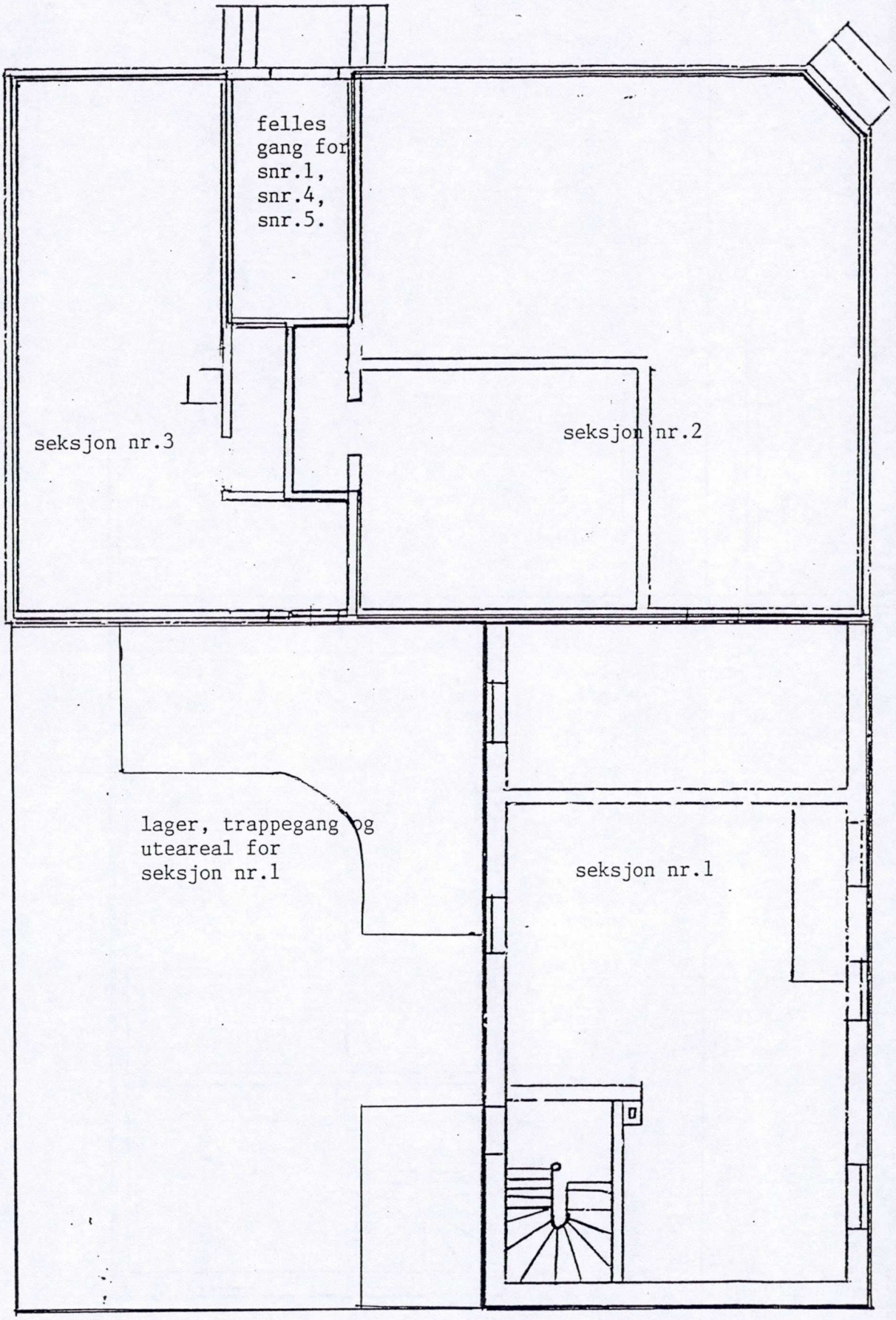
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Mandal 15/12-95	× Asbjørn Berås × Rune Pihl × Tor Oftebro i flg. firmaattest

Noter:

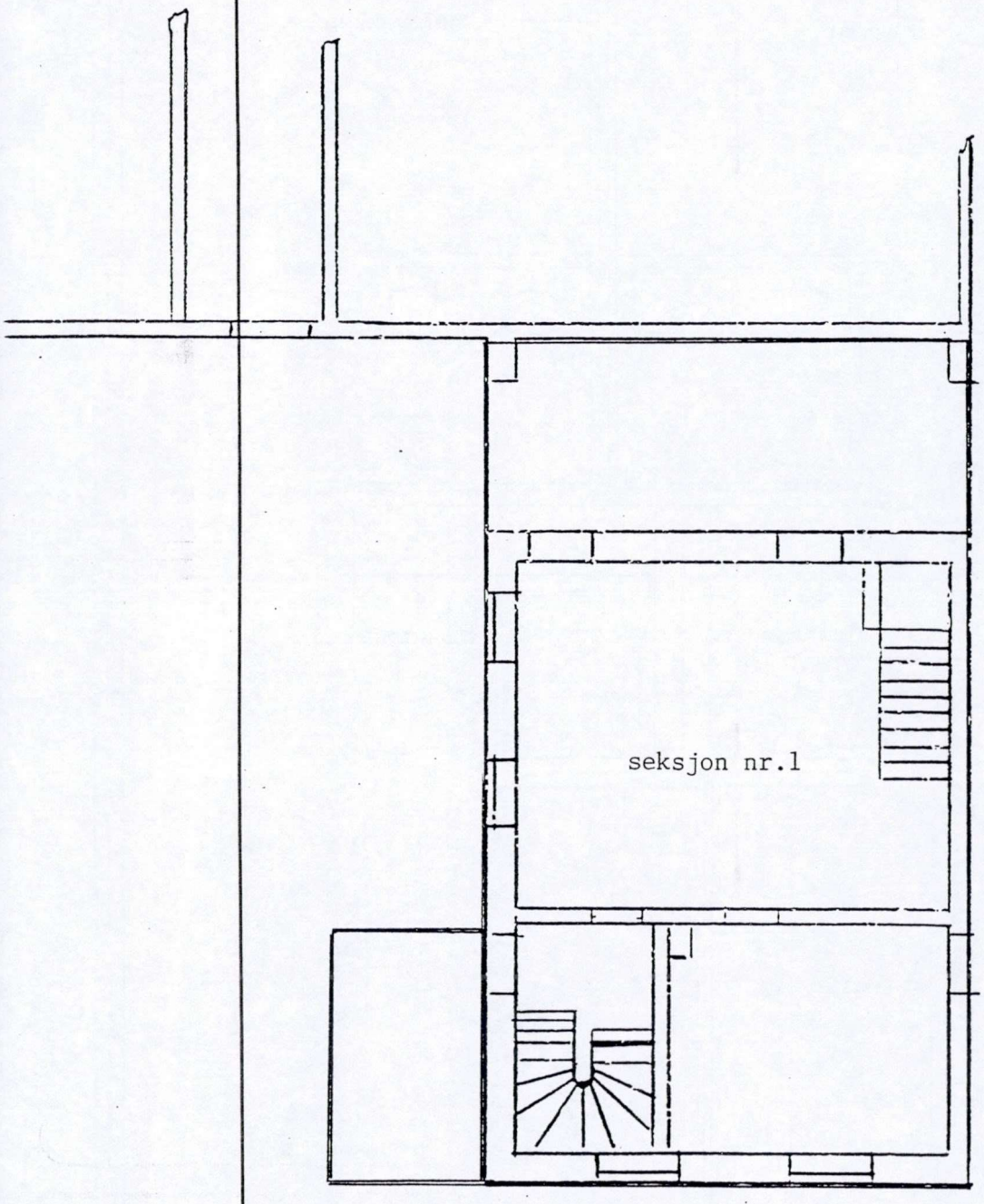
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



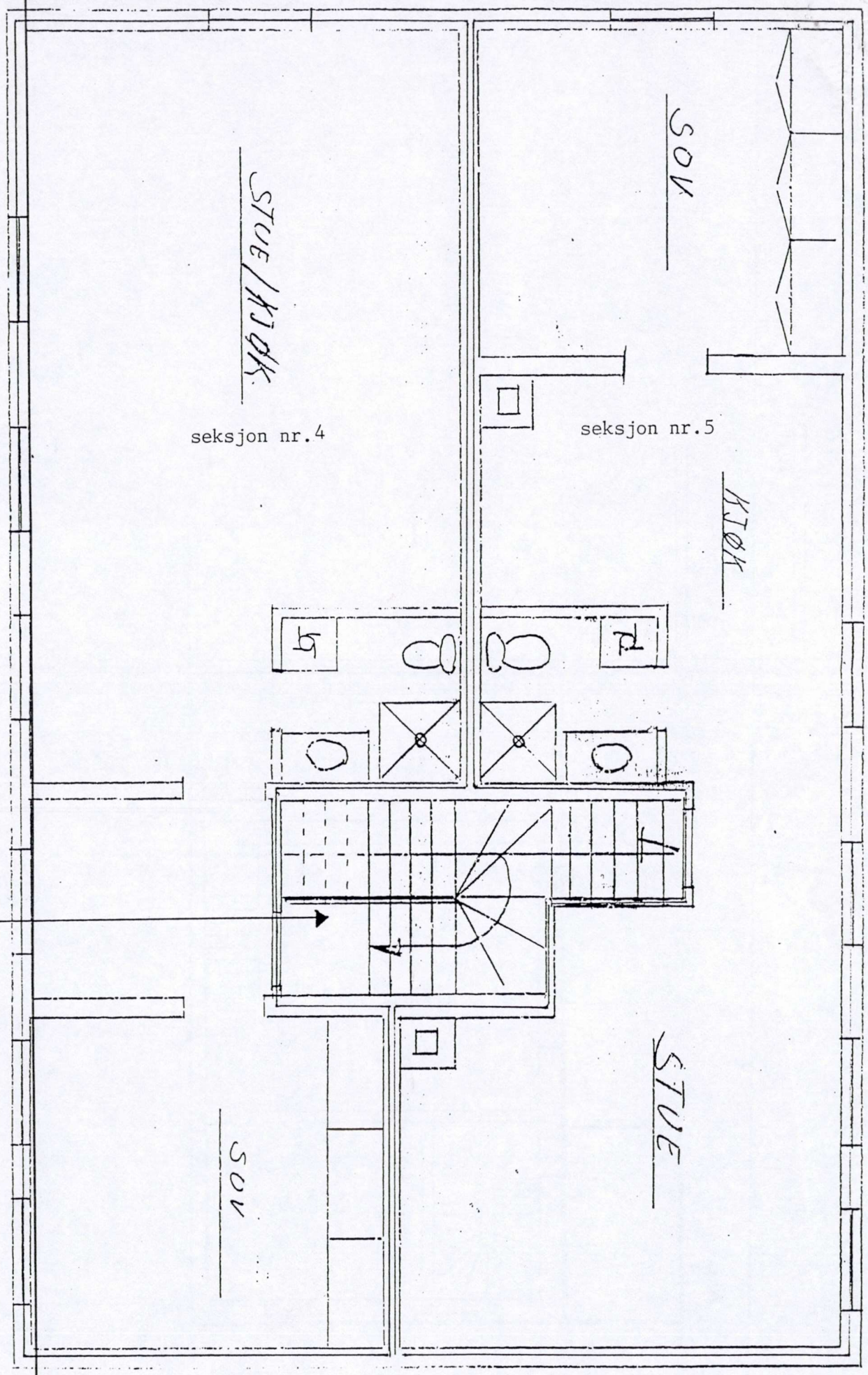
underetg. snr.1


felles
gang for
snr.1,
snr.4,
snr.5.
seksjon nr.3
seksjon nr.2
lager, trappegang og
uteareal for
seksjon nr.1
seksjon nr.1

1.etg.



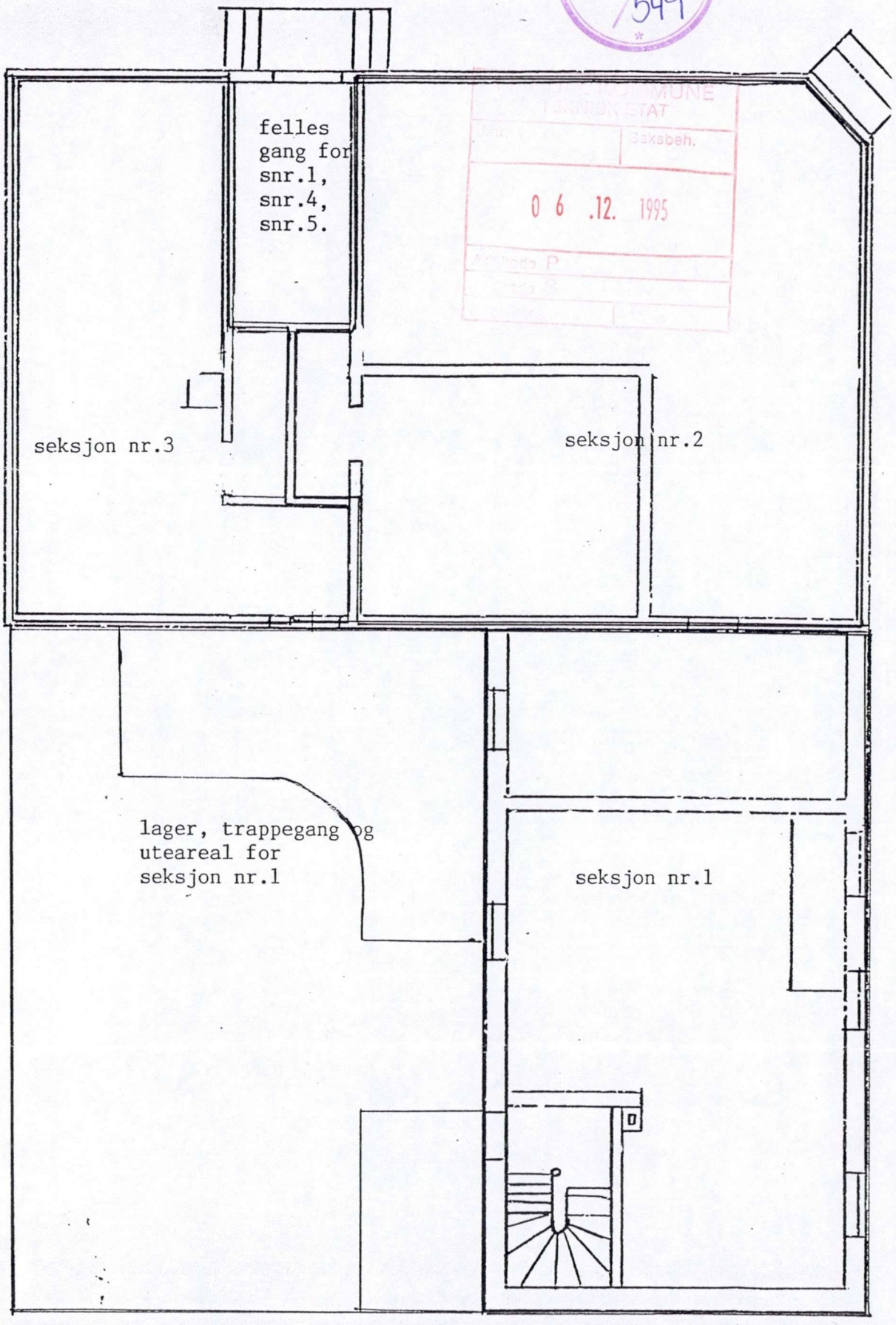
2.etg. snr.1


SOV
STUE/KJØK
seksjon nr.4
seksjon nr.5
KJØK
felles
gang for
snr.1 og
snr.4,5
SOV
STUE

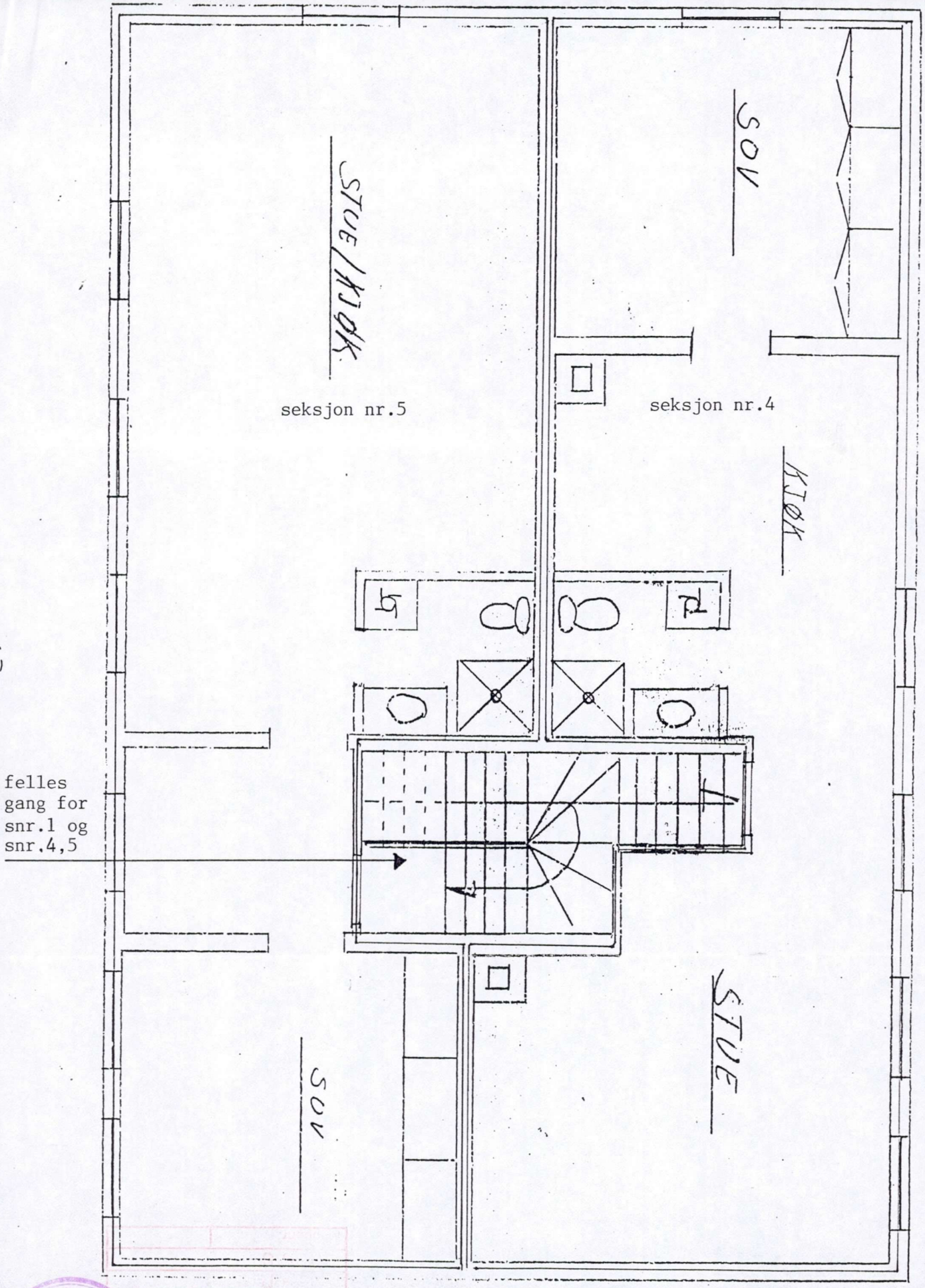
2.etg.

MANDAL BYGNINGSRÅD
Jnr.
95/549

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksbeh.
06.12.1995



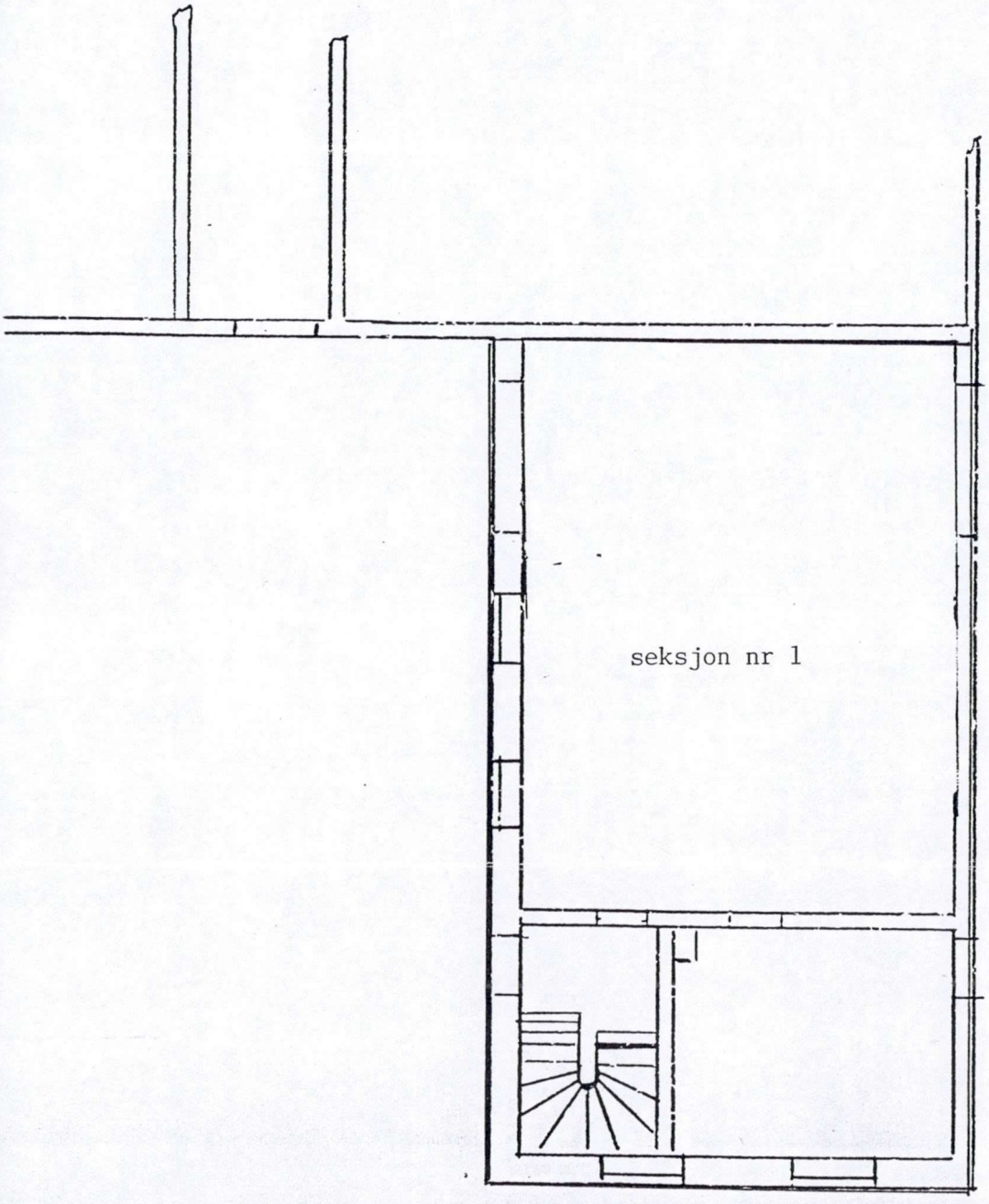
1.etg.


SOV
STUE/KJØK
seksjon nr.5
seksjon nr.4
KJØK
felles
gang for
snr.1 og
snr.4,5
SOV
STUE

2.etg.

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksbeh.
06 .12. 1995
Arkivkode P
Sakstr. S
Mappenr.

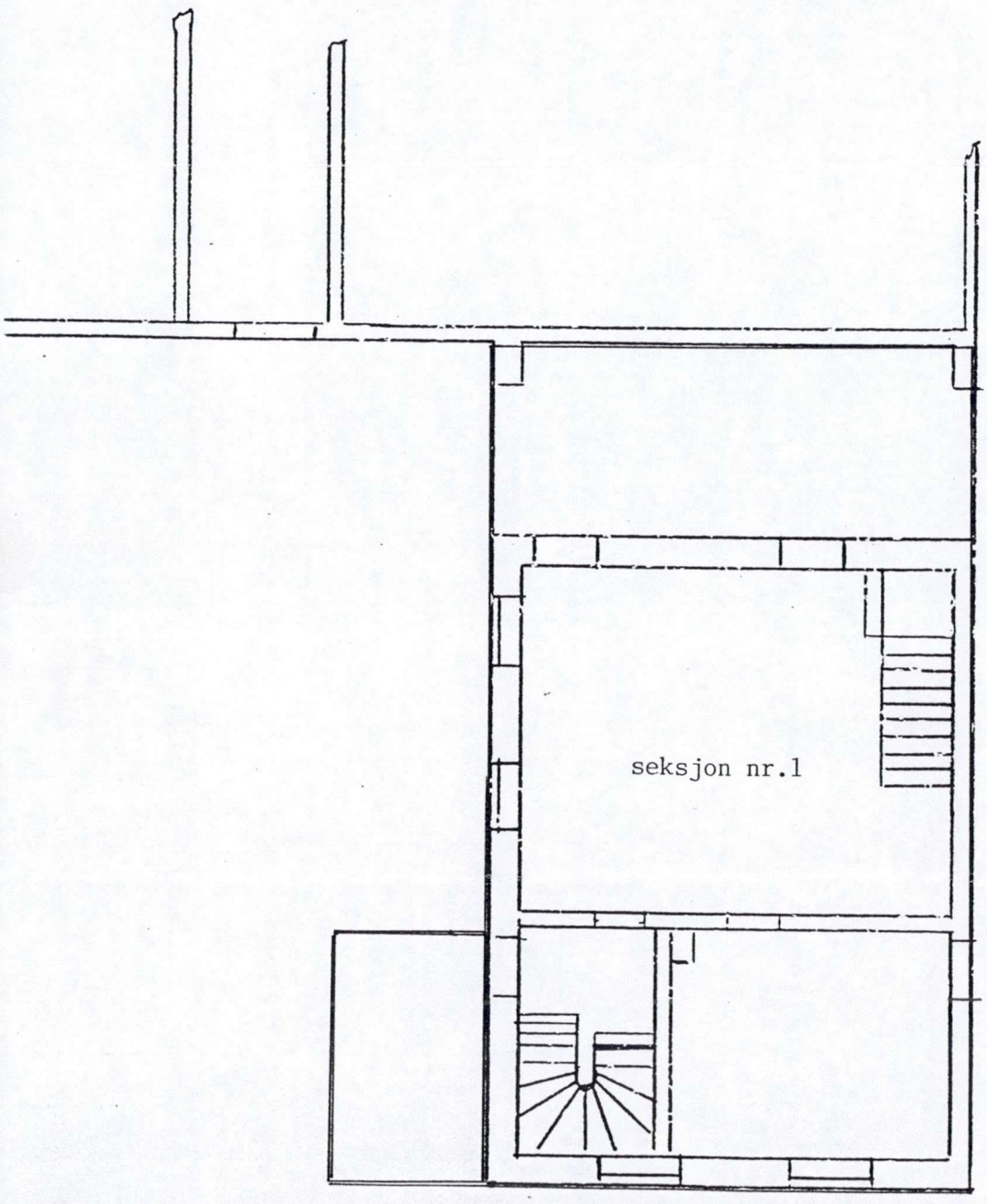
MANDAL BYGNINGSRÅD
Jnr.
95/549



underetg. snr.1

95 549

MANDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Kretsen
06 .12. 1995



2.etg. snr.1

Utskriftsdato: 13.10.2023

Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	1098	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Store Elvegate 47A, 4514 MANDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	3 066,60 kr
Eiendomsskatt	3 072,00 kr
Vann	2 141,08 kr
Sum	**8 279,68 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vannabonnement bolig/fritid	1 stk	1 604,00 kr	1/1	0 %	1 604,00 kr	1 203,00 kr
Forskudd vann i år	69 m^3	14,73 kr	1/1	0 %	1 016,38 kr	762,26 kr
Innbetalt vann i fjor	-40 m^3	12,38 kr	1/1	0 %	-495,00 kr	-495,00 kr
Målt vannforbruk i fjor	71 m^3	12,38 kr	1/1	0 %	878,63 kr	878,63 kr
Vannmålerleie	1 stk	250,00 kr	1/1	0 %	250,00 kr	187,50 kr
Avløpsabonnement bolig/fritid	1 stk	2 354,00 kr	1/1	0 %	2 354,00 kr	1 765,50 kr
Forskudd avløp i år	69 m^3	33,64 kr	1/1	0 %	2 321,16 kr	1 740,86 kr
Innbetalt avløp i fjor	-40 m^3	26,90 kr	1/1	0 %	-1 076,00 kr	-1 076,00 kr
Målt avløpsforbruk i fjor	71 m^3	26,90 kr	1/1	0 %	1 909,90 kr	1 909,90 kr
Eiendomsskatt boligverdi	1091300 ‰	3,00 kr	1/1	0 %	3 274,00 kr	2 455,19 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	**12 037,07 kr**	**9 331,84 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LINDESNES KOMMUNE

Utskriftsdato: 13.10.2023

0-konsesjon - Boplikt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	1098	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse:	Store Elvegate 47A, 4514 MANDAL								

Lindesnes kommune har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense/nullkonsesjon.

Formålet er å hindre at eiendommer som bør benyttes som helårsboliger blir benyttet som fritidsboliger.

Boplikten oppfylles ved fast bosetting og når eier eller andre er folkeregistrert bosatt på eiendommen

Forskriften gjelder i hele kommunen (unntatt øyer uten veiforbindelse) for:

- Bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Dette kan for eksempel være boliger i regulerte boligfelt, leiligheter, boliger på små landbrukseiendommer og frittliggende boliger på fradelte tomter.
- Eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig - i område regulert til boligformål.
- Ubebygd tomt - regulert til boligformål.

Les mer på: Boplikt - Lindesnes kommune

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	20.12.1995	Arealmerknader	
Oppdatert dato	03.02.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	61/468		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	160/1098, 160/1098/0/1, 160/1098/0/2, 160/1098/0/3, 160/1098/0/4, 160/1098/0/5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ISAKSEN JO ANDRE F190576*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Store Elvegate 47A 4514 MANDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Store Elvegate 47A	H0202	160/1098/0/5	1	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Store Elvegate 47 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4514 MANDAL	Kirkesogn	05150202 Mandal
Grunnkrets	101 Sentrum	Tettsted	4011 Mandal
Valgkrets	1 Mandal sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	168589255		Butikk/forretningsbygning (322)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 168589255: Butikk/forretningsbygning (322), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	214
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	376
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Store Elvegate 47A	H0202	160/1098/0/5	1	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	48	0	48	0	0	0
H02	2	114	0	114	0	0	0
H01	0	0	114	114	0	0	0
U01	0	0	100	100	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 160/1098

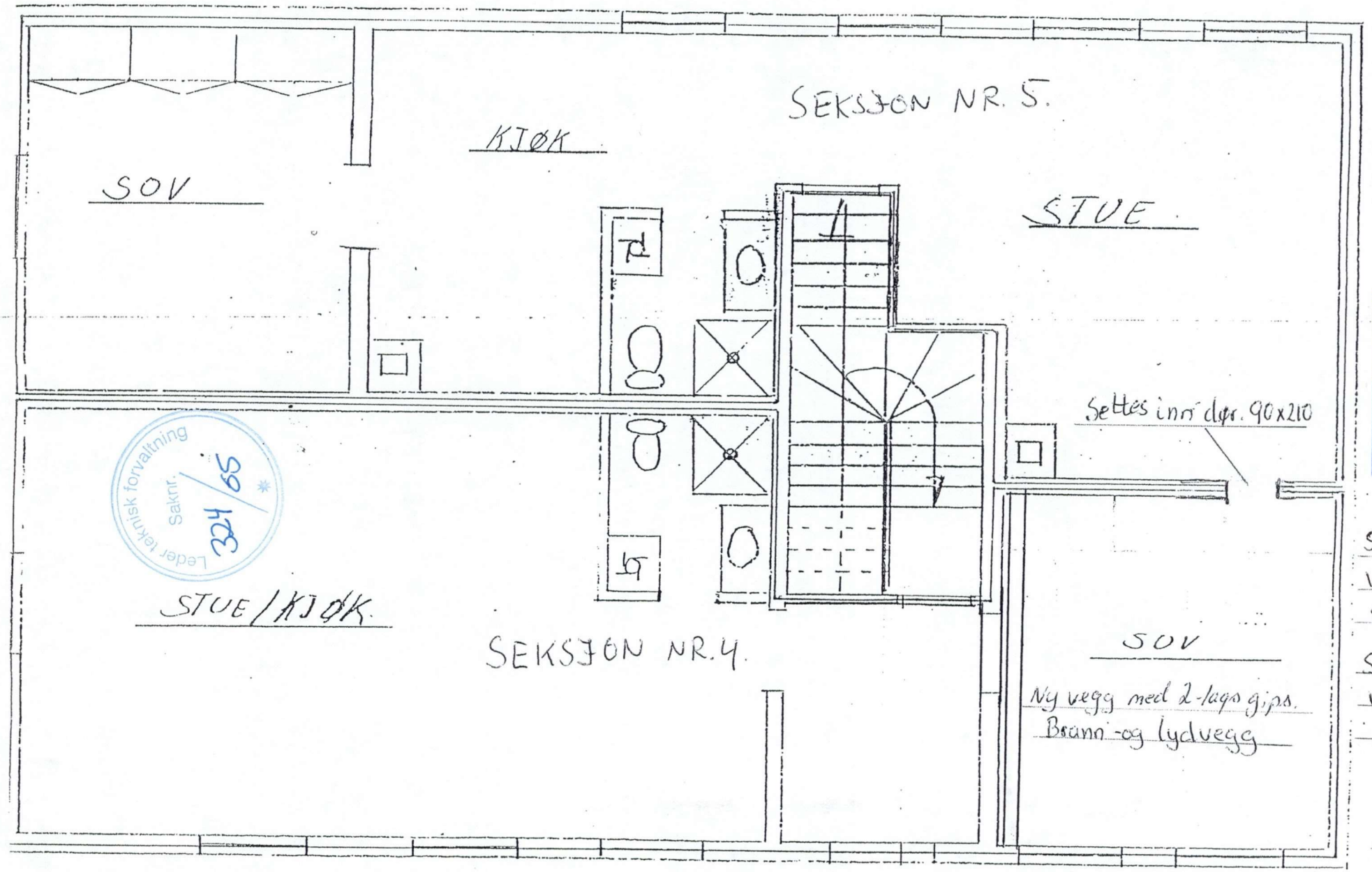
Bruksnavn	STORE ELVEGATE 47 A	Beregnet areal	341.2
Etablert dato	17.12.1936	Historisk oppgitt areal	341,3
Oppdatert dato	04.02.2019	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6432879.53	408926.42	0	Ja	341.2	

vedl. E2.



Leder teknisk forvaltning
Saknr.
304/95

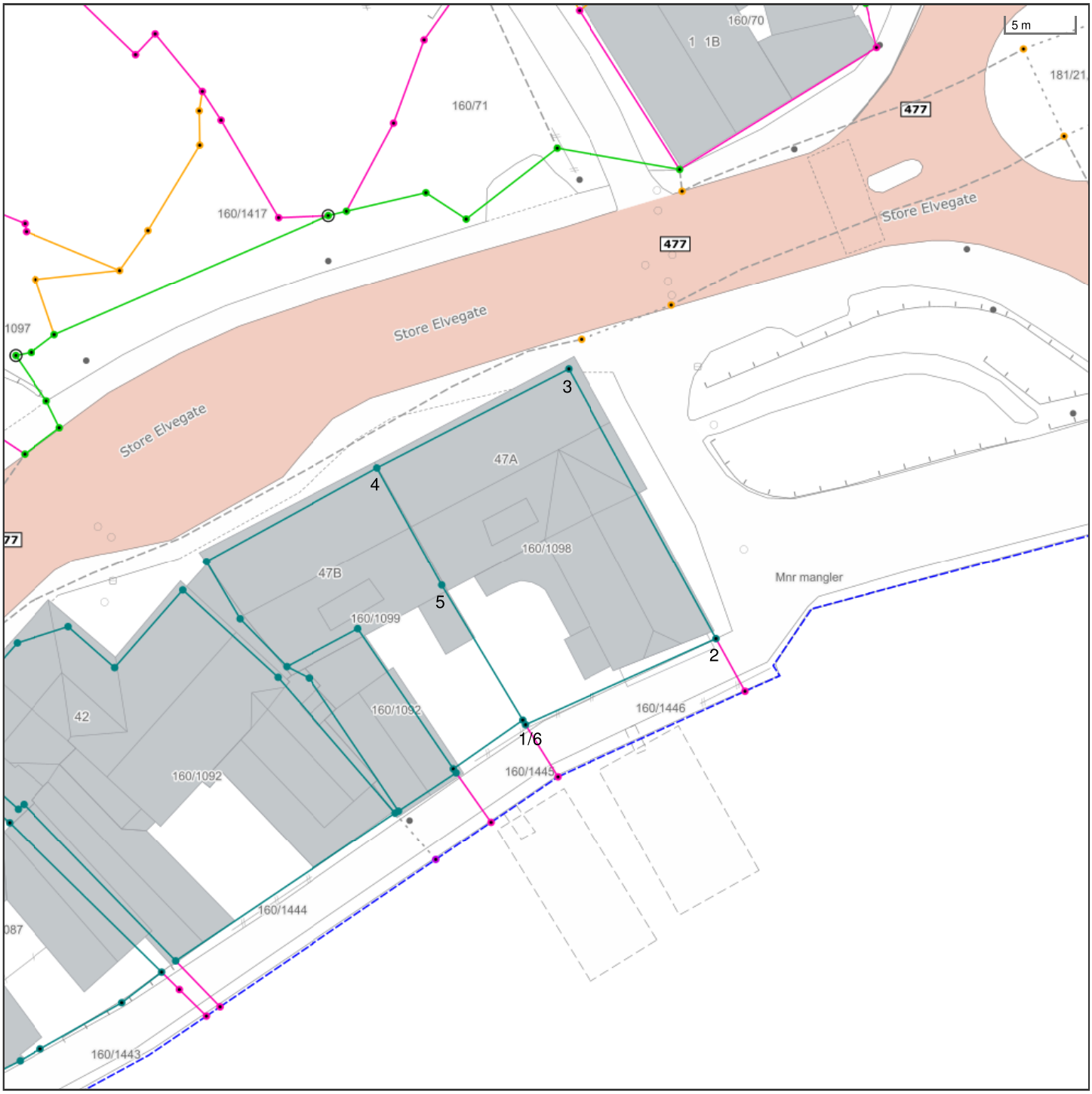
BYMILJØ OG TEKNISK FORVALTNING
2 6 MAI 2005

SEKSJON NR. 5
VIL BLI 12m²
STØRRE.

SEKSJON NR. 4
VIL BLI 12m²
MINDRE.

Utskriftsdato: 13.10.2023

Eiendomskart for eiendom 4205 - 160/1098//5



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	341,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6432879,53	**Øst**	408926,42	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6432866,65	408924,82	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,39	
2	6432872,57	408938,86	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,24	
3	6432892,41	408928,57	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,35	
4	6432885,55	408914,42	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	15,73	
5	6432876,92	408918,95	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,75	
6	6432866,99	408924,63	30 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,44	

LINDESNES KOMMUNE

KOMMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035

Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 7. september 2023



Innhold

Versjonslogg 2

Bestemmelser **KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL** **3**
1.1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5) 3
2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1) 3
2.2: Unntak fra plankravet 3
2.3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl. §11-9 nr. 8) 4
2.4: Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4) 5
2.5: Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5) 6
2.6: Barn og unges interesser (pbl Hjemmel § 1-1 og § 11-9 nr. 5.) 7
2.7: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6) 7
2.8: Fasader, skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5) 7
2.9: Parkering (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 28-7) 8
2.10: Miljøkvaliteter (pbl. § 11-9 nr. 6) 10
KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10) 10
3.1: Bebyggelse og anlegg 10
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 12
3.3 Friområde 12
3.4: Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2) 12
3.5: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-11 nr. 3) 15
KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8) 16
4.1: Drikkevannsforsyning (H110) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6) 16
4.2: Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6) 16
4.3 Fare-/støysone skytebaner (pbl. § 11-8 a) 17
4.4 Faresone høyspentledninger (pbl. § 11-8 a) 17
4.5 Faresone flom 17
4.6 Faresone skred 17
4.7 Båndlagte områder naturvern (pbl. § 11-8 d) (H720) 17
4.8 Båndlagte områder (H740) 17
4.9 Freda kulturminner og –miljøer 17
4.10: Detaljeringssone (H910) (pbl. § 11-8 nr. f) 17
KAPITTEL 5: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8) 17
5.1 Landbruk (Hensynssone H510, pbl. § 11-8 c) 18
5.2 Friluftsliv (Hensynssone 530, pbl. § 11-8 c) 18
5.3 Landskap (Hensynssone H550, pbl. § 11-8 c) 18
5.4 Naturmiljø (Hensynssone 560, pbl. § 11-8 c) 18
5.5 Kulturmiljø (Hensynssone H570, pbl. § 11-8 c) 18
5.6 Detaljeringssone (Hensynssone H910, pbl. § 11-8 f) 19
5.7 Hensynssone (Båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven H710) 19

Versjonslogg

Dato	Versjon	Oprettet
28. februar 2023	0.1 Administrativ versjon	Kjersti Skiple Verdal
3. mars 2023	0.2 Arbeidsversjon til ad-hoc utvalg	Kjersti Skiple Verdal / Joakim Damkås
15. mars 2023	0.3 Administrativ versjon	Kjersti Skiple Verdal / Joakim Damkås
17. mars 2023	0.4 Høringsutkast til UPS vurdering	Kjersti Skiple Verdal
30. mars 2023	0.9 Høringsutkast til utsendelse	Joakim Damkås
26. mai 2023	1.0 Utkast til sluttbehandling	Kjersti Skiple Verdal og Joakim Damkås
23. august 2023	2.0 Forslag til vedtak i kommunestyret	Kjersti Skiple Verdal og Joakim Damkås
19. September 2023	3.0 Endelig versjon til kunngjøring	Joakim Damkås

Bestemmelser

KAPITTEL 1: RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel fremgår av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-6.

1.1: Forholdet til eldre kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner (pbl. § 1-5)
Vedtatte kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde. Kommuneplan gjelder foran kommunedelplan og reguleringsplan for område N8 Livold.

Der ikke annet er nevnt i plan gjelder pkt 3.1, kommunens utomhusnormal og vegnormal, overvannsveileder, 2.8 - skiltbestemmelser og 2.9 -parkeringsbestemmelser.

2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

a) Krav til områdeplan
Før tiltak etter pbl.§ 20-1 kan iverksettes i delområdene B1, B3, B5, B21, B22, H29, N2 og N4, skal det utarbeides områderegulering.

b) Krav til detaljregulering
Før tiltak etter pbl. § 20-1 kan iverksettes i alle byggeområder skal det utarbeides detaljregulering.

2.2: Unntak fra plankravet
I disse områdene utløses ikke plankravet forutsatt at:

- tiltak er iht. bestemmelsene i pkt 3.1
- Reell fare er utredet og avklart i samsvar med KDDs rundskriv H-5/2018. Utredningsplikt gjelder ikke for tiltak i sikkerhetsklasse S1 og F1.

<u>Boligbebyggelse – nåværende</u>
Unntaket gjelder alle eksisterende boligområder, utenom tiltak som vil bli i strid med hensynssone bevaring/kulturmiljø.
Plankrav gjelder likevel alle nye boenheter, med unntak av sekundærleiligheter inntil 60 m2.
Plankrav gjelder ikke riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og/eller nye bygg/enheter på eksisterende fradelte tomter, forutsatt rammen i pkt 3.1 a følges.

<u>Næringsbebyggelse – nåværende</u>
Plankravet gjelder ikke i små eksisterende næringsområder, områdene N12-N16 og N18, forutsatt pkt 3.1. c) følges.

<u>Fritidsbebyggelse – nåværende</u>

Unntaket gjelder alle eksisterende H-områder.
Plankrav gjelder likevel alle nye boenheter og tiltak i strid med pkt 3.1 b.
Plankrav gjelder ikke riving og gjenoppføring av eksisterende bygninger og/eller nye bygg/enheter på eksisterende fradelte tomter, forutsatt rammen i pkt 3.1 b følges.

Alle andre eksisterende byggeområder
Unntaket gjelder alle områder forutsatt tiltak er iht føringene i pkt 3.1.

Spesielt for verneverdig bygningsmiljø:

For å bevare bygningsmiljøet i V1-V4, det eldre bygningsmiljøet i Snik (B23), Osestadstrand (B33), Buhølen (del av B37), samt områder med hensynssone bevaring, mot forfall, kan det tillates endret bruk av uthus/driftsbygninger, forutsatt at bygningens fasade ikke endrer karakter. Slike bygninger skal ikke fradeles fra hovedbruket, og tillates kun brukt som tillegg til eksisterende bolig/fritidsbolig og ikke som selvstendig enhet.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, målestokk, materialer, detaljer o.l. blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Landskapsinngrep må avklares med kulturminnevernmyndighet. Veileder for bevaringsområder må følges. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturminnevernmyndighet.

2.3: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl. §11-9 nr. 8)
Det skal utarbeides en helhetlig analyse av boligtilbudet i området. Analysen skal gi grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer.

- For B21 og B22 Åvik: Det utarbeides en landskapsanalyse for byggeområdene, som grunnlag for kommende reguleringsplaner.
- For B27 Homme: Ved regulering skal det tas hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet, flomfaren og landbruksinteresser.
- For B28 Kragstadmoen: Risikoen for flom og nødvendige tiltak for å forebygge dette vurderes i reguleringsplan.
- For B32 Tredalslia: Videre arbeid med regulering må vurdere faren for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Det må tas hensyn til Eventyrskogen naturreservat, og sikres adkomst til dette området .
- For H36: Svennevikheia/Storheia: Dagens turstier skal ivaretas og deler av området tilrettelegges for friluftsformål. Hyttene skal ikke ligge for nær bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til den registrerte edellauvskogen og utarbeides en landskapsanalyse for området.
- For N9 UdIand: I reguleringsarbeidet må det tas hensyn til jordvern, kulturlandskap og adkomst til turområder. Nytt næringsområde skal primært brukes til håndverk- og produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager.
- B3 Vik-Støa: Langs elva innarbeides et friområde med bredde minst 50 meter og felles båtplasser.
- B4 Hålandsbakken: Dyrka mark med vernesone, og eventuelle fornminner, må ivaretas i reguleringsplanen. Det må legges stor vekt på utforming og terrengtilpasning for at bygningene ikke skal bli dominerende i landskapet, og bebyggelsen må holdes borte fra det høyeste partiet.
- B11 Nedre Hålandsheia: Atkomst til Hålandsheia må ikke hindres.
- B13 Eskeland: Dyrka mark og rødlisteart (rødhalslavspinner) må ivaretas i reguleringsplan.
- B14 Omland: Rasfare må vurderes. Stiforbindelse mot Tofte må ivaretas. Dyrka mark må ivaretas i reguleringsplan.

- B16 Rosnes: Ved valg av hustype og detaljplassering skal det legges vekt på at huset ikke blir for høyt.
- V1 Hille: Reguleringsplanen må ivareta de kulturhistoriske interessene, allmennhetens friluftsliv, hensyn til dyrket mark og kulturlandskap, samt mulig rasfare.
- N2 Tvorheia/ Mandalskrysset: Området avsettes til kryssområde der det kan innpasses kollektivknutepunkt, rasteplass, bensinstasjon og næringsvirksomhet. Det tillates ikke forretninger, kontor og tjenesteyting. Kommunen er likevel positive til at bilbutikkene i Mandal etableres i N2. I reguleringsplanen må det vurderes om noen av jordbruksarealene kan bevares og om det er naturverdier som må ivaretas. Faren for snøskred i et mindre område må også vurderes. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei. I reguleringsplan må støyforhold vurderes og det bør avsettes buffersoner mot eksisterende bebyggelse.
- OT1 Mandal vannverk: Ved regulering må det tas hensyn til sti gjennom området.
- H18 Skjæråsen, Eigebrekk: Kartet viser en sti gjennom eiendommen, denne må vurderes i reguleringsplanen.
- H23 Hårsøy: Båtplass, badeplass etc. innarbeides i reguleringsplanen. Inngrep i kystlynghei begrenses.
- H26 Glubetjønnveien, Harkmark: Nye bygg skal ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark.
- H27 Dostadbakken: Nye bygg skal ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark.
- H28 Kåløy: Hyttene skal gis en skjermet plassering. Atkomst og bryggeanlegg må vises i reguleringsplanen.
- For H29 Skogmannsheia: hovedvei for fritidsbebyggelsen som forbinder området ved Eigebrekk med området ved Jensebukta - Småbakkan. Krav om områderegulering for hele området under ett. Reguleringsplanen må ivareta hensyn til biologisk mangfold, myrer, fornminner og turstier. Lillestemmen skal skjermes mot utbygging. Fjernvirkning av utbyggingen og aktsomhetsområder for snøskred ivaretas i reguleringsplan. Mulighet for kyststi vurderes.
- H30 Holmeåsen vest/Sandviksheia: Behovet for å beholde regulert friområde må vurderes i reguleringsplan. Det må innreguleres vei gjennom området.
- For H31 Ny Landesund skal reguleringsplanen også omfatte atkomst, parkeringsareal og vei/sti til turområdet. Eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold av å åpne kanalen må utredes i forbindelse med reguleringsplan. Sikringstiltak for å redusere risiko for steinsprang må vurderes i reguleringen. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinteresser. Fjernvirkning av terrenginngrepene må utredes.
- SB2 Jensebukta Skogsøy: Det må påses at småbåtleden mellom båthavna og Skogsøy/ Buøy blir tilstrekkelig bred. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
- SB6 Høllebukta: Reguleres til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Private båthus/naust tillates ikke.

2.4: Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

a) Krav om mobilitetsplan for nyetableringer med mer enn 50 ansatte eller over 3000 m2 BRA.
b) Minimum 60 % av alle boenheter i nye reguleringsplaner skal tilfredsstille kravene til livsløpsstandard i TEK17.
c) Før utbygging kan skje for formål boligbebyggelse, skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående, syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager mv. være sikret gjennom plan for gjennomføring, før det kan gis byggetillatelse.

d) Dersom et bebygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med kommunens utomhusnormal, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.
e) Før det gis tillatelse til tiltak nevnt i Plan- og bygningsloven § 20-1, må det ved skriftlig avtale mellom berørte parter, eller ved jordskifte i henhold til § 12-7 nr. 13 i pbl og § 3.30 i jordskifteloven, ha kommet i stand en ordning om fordeling av arealverdier og kostnader ved ulike felles tiltak innenfor delområdene.
f) Før det tillates deling av eiendom, eller bygging av fritidsbolig på øyer, skal det foreligge en avtale som sikrer 1 båtplass og biloppstillingsplasser i tråd med pkt. 2.9 i nærområdet på fastlandet.
g) N9 Udland tillates ikke utbygd før eventuelt kryss fra planlagt E39 til Udland er ferdig bygd.
h) For H36: Svennevikheia/Storheia: Gang/sykkelvei/ fortau fra dagens avkjørsel til Lussevika og opp til opparbeidet fortau i Svennevikbakken, må være ferdig før ytterligere utbygging kan skje.
i) Før utbygging av boligområdene B20 Svennevik/Lille Opshus, B23 Snik, B26 Voiland, B34 Sølvberget-Giskedalskilen, B35 Vallemoen og B38 Lekstiåsen, skal disse være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett.
j) Før B5 Måkeheia kan bygges ut skal gang- og sykkelvei fra byen og fram til avkjørsel fra fylkesveien til boligfeltet være ferdigstilt.
k) Før B13 Eskeland og B14 Omland bygges ut skal gang og sykkelvei fra byen og fram til avkjørsel fra fylkesveien til boligfeltet være ferdigstilt.
l) Før H29 Skogmannsheia kan bygges ut skal badeplass/friområde i Sandvika være ferdigstilt som offentlig badeplass/friområde.
m) Før N2 Tvorheia kan bygges ut skal gang- og sykkelvei fra Ime være ferdigstilt.

2.5: Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl. § 11-9 nr. 5)
Dette er fellesbestemmelser for samtlige områder.

a) Universell utforming og tilgjengelighet.
   Prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet skal ligge til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling
b) For større leilighetsbygg må det tilrettelegges for felles innendørs allrom.
c) Byggehøyde over havet
d) Retningslinjene fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) skal følges.
e) Byggegrense langs vei
   Der hvor ikke annet fremkommer skal byggegrenser langs kommunal vei være i henhold til kommunens vegnormal.
f) Byggegrense til dyrket mark
   Med mindre annet er angitt i reguleringsplan, kan bolig-, fritidsbebyggelse eller andre bygg for varig opphold primært ikke oppføres nærmere dyrket mark enn 30 meter. Det kan åpnes opp for bygging nærmere etter en konkret vurdering av kommunens landbruksmyndighet.
g) Byggegrense til høyspent.
   For nye bygninger må det sikres at de etableres med avstand til kraftledninger slik at en overholder krav etter regelverk under El-tilsynsloven forvaltet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
h) Kvikkleire
   For alle planer og tiltak under marin grense skal fare for områdeskred vurderes iht krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE's veileder 1/2019.

2.6: Barn og unges interesser (pbl Hjemmel § 1-1 og § 11-9 nr. 5.)
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal legges til grunn for all planlegging og behandling av søknader om tiltak. Det skal sikres oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder. Det er en forutsetning for eventuell omdisponering av arealer som er viktige for barns lek, at det samtidig sikres erstatningsarealer i samsvar med de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen.

2.7: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)
Det vises her til kommunens utomhusnormal.

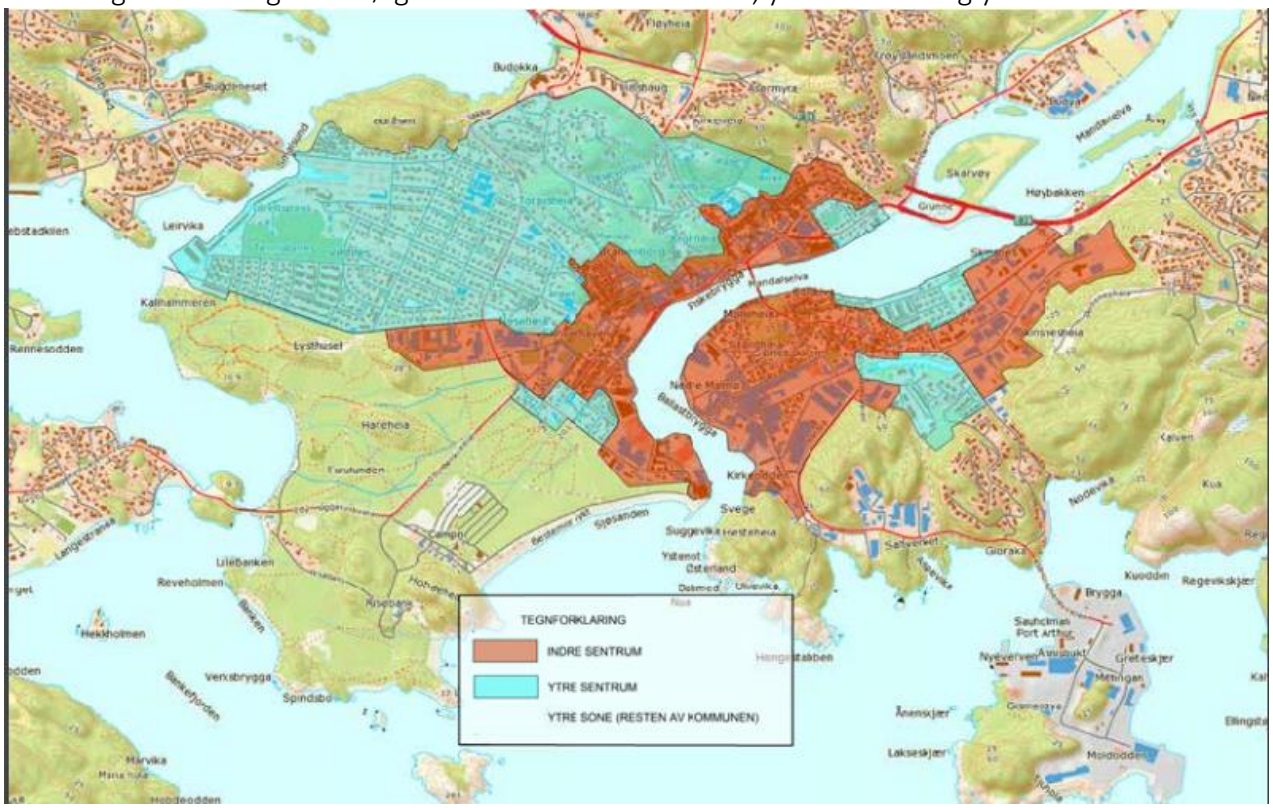
2.8: Fasader, skilt og reklame (pbl. 11-9 nr. 5)
a) Alle skilt i bevaringsområdene må fremlegges kommunen for vurdering iht bokstav f).
b) Større skilt, reklameinnretninger, bannere og liknende kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse, jfr SAK10. Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
c) Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.
d) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameskilt.
e) Skilt, bortsett fra offentlig vegskilt, og reklame eller annen reklameinnretning tillates ikke oppsatt innenfor byggegrense mot vei, eller i områder som i henhold til kommuneplanen er regulert til landbruks-, natur- og friluftsområder.
f) I områder med antikvariske interesser eller som er regulert til «spesialområde – bevaring», eller som hensynssone «bevaring», gjelder følgende bestemmelser:
    - Det tillates ikke selvlysende skilt.
    - Skilt skal harmonere med fasaden på bygningen.
    - Fasadeskilt skal primært plasseres på forretningsfasaden nær dør eller vinduer til angjeldende virksomhet.
    - Belysning av fasader og skilt er ikke tillatt.
    - Enkel punktbelysning av virksomhetsskilt er tillatt.
    - Det tillates lysende virksomhetsskilt på fasader direkte tilknyttet Bryggegata.
g) I sentrale byområder tillates ikke frittstående reklameinnretninger.
h) I rene boligområder må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene/naboene.
i) Lysreklame tillates kun i områder som er regulert til forretning/næring, og ligger utenfor områder med antikvarisk verdi som nevnt i punkt e).
j) Formingskriterier:
    - Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelser. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret.
    - Skilt og reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
    - Skilt må ikke plasseres på møne, takflater, takutstikk eller gesims.
    - Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.
    - For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt mot hver gatefasade.

- Det må ikke oppføres skilt/ reklameinnretninger som etter kommunens vurdering virker unødig dominerende.

k) Disse bestemmelsene gjelder også når skilt/ reklame monteres på glassflater/vindu.
l) Oppsetting av produkt-/fremmedreklame er normalt ikke tillatt, men kommunen kan tillate oppsetting av produkt-/ fremmedreklame dersom den er en del av egenreklamen og ikke er dominerende i forhold til egenreklamen.

2.9: Parkering (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 28-7)

Parkeringskrav er angitt for følgende soner: indre sentrum, ytre sentrum og ytre sone. Se kart.



a) I indre sentrum skal nye parkeringsplasser etableres i større fellesanlegg, fortrinnsvis i fjellanlegg eller under bakken.
b) Parkeringsplasser skal i utgangspunktet opparbeides på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale på areal i nærmiljøet. Dette arealet skal maksimalt befinne seg 300 meter fra den boenheten, eller maksimalt 300 meter fra det næringsarealet som utløser parkeringskravet. Formell avkjørselstillatelse til parkeringsområdet er et krav. Avstand mellom parkeringsplass på tinglyst areal i nærmiljøet og den boenheten eller det næringsarealet som utløser kravet, skal måles i gangavstand langs offentlig vei til innkjørsel til parkeringsarealet.
c) Krav til parkeringsplasser iht. tabell:
    - I felles parkeringsanlegg skal minst 40 % være plasser med løsning for standard lading av elbil. Disse plassene skal være tilgjengelige for alle brukere av anlegget.
    - Det skal også være trygge, funksjonelle og attraktive sykkelparkeringsplasser.
    - For andre typer bygg og arealbruk/ anlegg enn opplistet i tabell, for eksempel barnehage, institusjoner, hoteller, restauranter, gjelder samme krav som for kontor, industri og lager.
    - Avløpsvann fra parkeringsanlegg må knyttes til oljeutskiller.

Krav til parkeringsplasser			
BYGNINGSTYPE	INDRE SENTRUM	YTRE SENTRUM	YTRE SONE (resten av kommunen)
Boenheter < 30 m^2	0 (1)	0,5 (1)	0,5 (1)
Boenheter < 80 m^2	1 (2)	1,25 (1)	1,5 (1)
Boenheter > 80 m^2	1 (3)	1,5 (2)	2 (2)
Forretning	2 (2) pr. 100 m^2	2 (2) pr. 100 m^2	2 (2) pr. 100 m^2
Kontor/industri/lager	1 (2) pr. 100 m^2	1 (2) pr. 100 m^2	1 (2) pr. 100 m^2
Serviceanlegg/ferieleil.	1,5	1,5	1,5
Hytte/fritidsbolig	2	2	2
Idrettsanlegg	0,2 pr. tilskuerplass	0,2 pr. tilskuerplass	0,2 pr. tilskuerplass
Båtplasser			1/6 pr. båtplass*

** Unntak for dette kravet når båtplassene er knyttet til bakenforliggende boligeiendommer.*
Arealberegning baseres på bruksareal (bruksareal (BRA)) i Norsk Standard 3940. Tall i parentes gjelder for sykler.

d) For svært store og/eller komplekse saker må parkeringskravet vurderes konkret i plan-/byggesaken. Blant annet bygg i kategorien skoler, idrettshaller, forsamlingshus, kollektivknutepunkt og lignende krever slik særskilt vurdering.
e) For næringsareal og publikumsbygg skal det være avsatt areal for scootere, mopeder, MC osv. Behov og areal vises i forbindelse med godkjenning av utomhusplan i byggesak.
f) Krav til universelt utformede parkeringsplasser For alle typer arealbruk gjelder følgende minimumskrav:
   - 0-5 parkeringsplasser: Ingen krav til universelt utformede plasser.
   - Mer enn 5 parkeringsplasser: 8 % av parkeringsplassene skal være universelt utformet, minimum 1 plass.
   - Størrelse på universelt utformet parkeringsplass skal være 4,8x6 meter.
g) Unntak fra pkt. c)
   Dersom det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen grunn, eller gjennom tinglyst avtale på areal i nærmiljøet, kan det inngås skriftlig avtale med kommunen for å sikre det nødvendige antall plasser. For boliger og næringsbygg, som i avtale med kommunen får anledning til å benytte frikjøpsordning fra parkeringsbestemmelsene, kreves innbetaling av fastsatt frikjøpssum pr p-plass. Pris for kjøp av slik rettighet fastsettes av kommunen. Innbetalte midler på frikjøpsordningen settes på eget fond. Fondets oppsparte midler kan kun benyttes til etablering av nye p-plasser/p-anlegg i sentrum av Mandal.
h) I leilighetsbygg avsettes minst 1 m^2 pr. leilighet for ganghjelpemidler, barnevogner, sykkeltilhengere.
i) Dersom annet ikke er bestemt i reguleringsplaner er en parkeringsplass for bil lik 18 m2 for overflateparkering og 25 m2 i parkeringshus.
j) Det skal også utarbeides en standard for funksjonell, trygg og attraktiv parkering i kommunens sentrum, med særlig fokus på Mandal sentrum. Sykkelparkeringsplassene skal også være lokalisert slik at de korter ned tilgangen på fasilitetene i sentrum sammenliknet med bil.

2.10: Miljøkvaliteter (pbl. § 11-9 nr. 6)

a) Estetikk; Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot friluftsområde, lek, friområde.. skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, grønnstruktur eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak, og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.
b) Midlertidige og flyttbare konstruksjoner, herunder blant annet hyttebåter, campingvogner, bobiler eller transportable innretninger, tillates kun plassert der slik bruk er tillatt i kommuneplan, reguleringsplan eller direkte i medhold av Plan- og bygningsloven.
c) Bekker med årssikker vannføring skal ikke lukkes. Vegetasjonsbelte skal bevares langs bekker og større vassdrag.

KAPITTEL 3: BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (pbl. § 11-10)

3.1: Bebyggelse og anlegg

a) Boligbebyggelse

For boligområder hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2, 3.4b, 1.1 (gamle planer)) tillates en tomteutnyttelse på;
maksimalt 30 % bebygd areal (BYA) – utenfor sentrum
maksimalt 50 % (BYA) – i sentrumsnære områder.

Utnyttelsen måles ut fra et tomteareal på maksimalt 1 dekar.

Disse bestemmelsene gjelder også for boligbebyggelse innenfor H-områder.

I leilighetsbygg skal det være minst 15m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet. Dette kan ikke ligge på felles grøntarealer. Uteoppholdsareal kan være på terrasse/balkong.
For småhusbebyggelse med leiligheter større enn 50 m^2 skal privat uteoppholdsareal per boenhet være minst 100 m^2. For mindre leiligheter er kravet 50 m^2. Uteoppholdsarealet skal være egnet til formålet og ha gunstig eksponering i forhold til sol, vind, støy etc.

I sentrumsnære byggeområder gjelder følgende bestemmelser for garasje/carport. Maksimalt bebygd areal (BYA)/ bruksareal (BRA) = 50 m2. Maksimal mønehøyde er 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Mht plassering langs kommunal veg vises til kommunens vegnormal.

Nye boliger skal ikke plasseres slik at bebyggelsen gir skjemmende silhuettvirkning.

Lindesnes kommune kan kreve forkjøpsrett i 20 % av enhetene nye boligprosjekter, jfr. pbl § 17-3.
Dersom ikke annet fremgår i plan, forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag. Se presisering mht dette i pkt 3.5

b) Fritidsbebyggelse

For hyttetomter hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2, 3.4c, 1.1 (gamle planer)) tillates en tomteutnyttelse på;

Fra strandsonen og opp til ny/planlagt E39;

Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) skal ikke overstige 145 m^2 pr. tomt der 25 m2 skal være parkering i det fri.
Samlet bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 225 m2 pr tomt. Derav maks BYA 150 m2 til bygninger, 25 m2 parkering i det fri og resterende areal kan brukes til terrasse.

Nord for ny/planlagt E39;
Det forutsettes at samlet bruksareal (BRA) ikke overstige 175 m2 pr tomt, der 25 m2 skal være parkering i det fri.
Samlet bebygd areal (BYA) skal uansett ikke overstige 255 m2 pr tomt. Derav maks BYA 180 m2 til bygninger, 25 m2 parkering i det fri og resterende areal kan brukes til terrasse.

Disse bestemmelsene gjelder også for hyttebebyggelse innenfor B-områder.

I tillegg skal følgende vilkår skal være innfridd:

- Tiltaket skal ikke plasseres på topper eller på areal som gir skjemmende landskaps- og silhuettvirkning.
- Evt. anneks/bod skal ligge maksimalt 8 meter fra hovedhytte. I enkelte tilfeller kan det tillates lengre avstand, dersom bygget får en bedre plassering landskapsmessig.
- Maksimal størrelse på anneks er 30 m^2 BRA.
- Maksimal størrelse på boder er 15 m^2 BRA.
- Terrasse skal ikke overstige 50 m^2 og den skal være forbundet med hytte/ anneks/bod. Det tillates at deler av grøntareal rundt hytta opparbeides med plen/hage/utegulv. Det stilles krav om at maks avstand til nærmeste bygning (eller hytte?) på eiendommen skal være 8 meter. Dette må vises på utomhusplan/situasjonsplan.
- Høyde for fyllinger og skjæringer skal være maksimalt 1,5 meter.
- Maksimal mønehøyde ved saltak er 5 meter fra topp gulv, og maksimal gesimshøyde 3,5 meter fra topp gulv.
- Maksimal gesimshøyde for pulttak er 4,5 meter for øvre gesims, og 3,5 meter for nedre gesims, målt fra topp gulv.
- Maksimal gesimshøyde for flatt tak er 3,5 meter.
- Fundament/søyler skal ha minst mulig høyde. Maks høyde fastsettes til 1 meter.
- Hyttene skal males eller beises i en mørk farge/naturtilpasset farge. Taktekningen og samtlige bygningsdeler skal være mørke. Det er tillatt med solcelleanlegg på tak og vegger.
- Tiltak må ikke komme i konflikt med eksisterende stier som sikrer gjennomgangstrafikk eller atkomst til sjø.

Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag, dersom ikke annet er avklart i plan. Se presisering mht dette i pkt 3.5

c) Næringsbebyggelse – nåværende
For næringsområder hvor det ikke er stilt krav om regulering (jfr pkt 2.2 og 1.1 (gamle planer)) tillates en tomteutnyttelse på;

- Utnyttelsen kan være inntil 60 % BYA

Det forutsettes at alle tiltak utføres utenfor 100- metersbeltet langs sjø og 50 metersbeltet fra vassdrag, dersom ikke annet er avklart i plan. Se presisering mht dette i pkt 3.5

d) Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – nåværende
Innenfor områdene tillates etablering av kommunalteknisk virksomhet.

e) Offentlig/privat tjenesteyting -nåværende
Innenfor eksisterende områder tillates etablering av tiltak iht formål.

- Utnyttelsen kan være inntil 60 %

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – nåværende
Innenfor områdene tillates utplassert containere for hytterenovasjon.

b) Vann og avløp

- I områder for bebyggelse og anlegg skal kommunen kreve at anlegg for vann og avløp dimensjoneres for full standard i reguleringsplanen.
- Bygninger med behov for vannforsyning (drikke- og slokkevann) og avløpssystem, plikter å tilknyttes offentlig vann- og avløpssystem. Pbl. 5 §§ 27-1 og 27-2 gjøres gjeldende i sin helhet, også for fritidsbebyggelse, jfr pbl § 30-6. Anlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens gjeldende regelverk for slik tilknytning. I særlige tilfeller og forutsatt at det finnes alternative løsninger, kan kommunen gi fritak fra tilknytningsplikten.

3.3 Friområde
Innenfor området kan det bare oppføres bygninger og anlegg e.l. som er nødvendige for friområdets bruk og drift.

3.4: Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF) (pbl. § 11-11 nr. 1 og 2)
I alle underliggende områder kan eksisterende bebyggelse gjenoppføres etter brann eller naturskade forutsatt pkt 3.1 a) og b) følges.

a) LNF-områder (§11-11 nr. 1)

I områder avsatt til LNF-formål kan nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, basert på gårdens ressursgrunnlag, tillates oppført.

- Ny landbruksbebyggelse tillates ikke plassert på dyrket mark der det finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Nye landbruksrelaterte tiltak tillates oppført i 100-metersbeltet langs sjø og i 50-metersbeltet fra vassdrag, forutsatt at det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen.
- Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)

b) LNF-områder med spredt boligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført boliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Det tillates kun 1 hus pr. eiendom i planperioden.

- Boligen skal ha maksimalt 2 boenheter. Den ene av disse skal være en sekundærleilighet med en maksimal størrelse på 60 m^2 bruksareal (BRA).
- Begrensninger i pkt 3.1 a) gjelder her.
- Nye boliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse.
- Nye bolighus skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
    - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
    - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.
- Alle eksisterende boligtomter i LNF-områder ansees til å være innenfor dette formålet.
- Atkomstvei skal opparbeides i samsvar med veinormalen for Lindesnes kommune

c) LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

- I disse områdene kan det, etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført boliger, samt 5 hytter i Valvik/Dyrstad, uten reguleringsplan såfremt følgende pkt 3.1 a) og b) følges.
- I område - Møll/Lindland skal det legges vekt på at ny bebyggelse ikke vil vanskeliggjøre framtidig utvikling av området til boliger.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
    - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
    - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.

d) LNF-områder med spredt fritidsboligbebyggelse (§ 11-11 nr. 2)

I disse områdene kan det etter behandling av enkeltvise søknader, tillates oppført fritidsboliger uten reguleringsplan, såfremt følgende vilkår er innfridd:

- Begrensninger i 3.1b) gjelder her.
- Nye fritidsboliger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Nye fritidsboliger skal ikke plasseres på dyrket mark, på driftsvei, velteplass, lagerplass og andre anlegg som er nødvendige for driften av gårdsbruket.
- Lokaliseringskriterier og byggegrenser.
    - Henviser til pkt 3.5 vedr. bygge- og deleforbud langs sjø og vassdrag.
    - Henviser til pkt 2.5 vedr. avstand til dyrket mark.
- Alle eksisterende hyttetomter i LNF-områder ansees til å være innenfor dette formålet.

e) Omfangskriteringer for alle formål;

LSB/LSF	Områder	Antall nye enheter
1	Suvatne, Vatne, Fjell, Helle, Systad, Nomedal, Røyseland	5 boliger
2	Vetnes, Skagestad, Valand	6 boliger
3	Harkmark, Osnes, Eigebrekk, Ormestreng, Røyseland, Rørvik	5 boliger
4	Omland, Eskeland, Kige, Frivoll	6 boliger
5	Sti, Tofte, Mønnesland	3 boliger
6	Dybo, Ro, Østre Håland, Storaker, Aurebekk	5 boliger
7	Greipsland, Vatnedal, Stusvik	3 boliger

8	Lindland, Møll	4 boliger
9	Stoveland, Bringsdal, Nøding, Skreppestad	5 boliger
10	Holmesland, Smeland, Kloster, Svinestad, Kvidbergskår, Solås, Eikeland	5 boliger
11	Fuskeland, Slettan	4 boliger
12	Holmegård, Langeland	5 boliger
13	Sodeland, Haddeland, Spettland	5 boliger
14	Hjorteland, Årkjær	4 boliger
15	Hesland, Holte, Skadberg, Rugland, Vestre Håland, Rosseland	5 boliger
16	Aurebekk (Holum), Upsaker, Grøsbrokk, Li	5 boliger
17	Frostestad, Rosshaven, Vestre Skogsfjord, Rølland	4 boliger
18	Ræge, Engedal, Hogganvik, Lunde	5 boliger
19	Hille	2 boliger
20	Skjernøysund, Juvika	4 boliger
21	Berge på Skjernøy	5 boliger
22	Valvik, Dyrstad	11 boliger + 2 hytter
LSB1	Jørgenstad	3 boliger
LSB2	Jørgenstad	3 boliger
LSB3	Lone N	3 boliger
LSB4	Lone S	3 boliger
LSB5	Skofteland	4 boliger
LSB6	Haga	3 boliger
LSB7	Holmesland	5 boliger
LSB8	Tjomsland	4 boliger
LSB9	Einarsmoen	3 boliger
LSB10	Løland	4 boliger
LSB11	Hægbostad	4 boliger
LSB12	Vigmostad	3 boliger
LSB13	Tryland	4 boliger
LSB14	Landås	3 boliger
LSF1	Støle	3 hytter
LSF2	Brådland	3 hytter
LSF3	Vormevannet	5 hytter
B1	Øvre Våge	3 boliger
B2	Fjeldskår	3 boliger
B3	Goksem	3 boliger
B4	Grønsfjord	3 boliger
LSB_1	Breilid	4 boliger
LSB_2	Sundbø, Koland, Tønnesland	4 boliger
LSB_3	Foss	4 bolig
LSB_4	Monan	4 boliger
LSB_5	Breland	4 boliger
LSB_6	Øvre Homme	4 boliger
LSB_8	Bruskeland	4 boliger
LSB_9	Bjerland	4 boliger
LSB_10	Rydlende	4 boliger

LSB_11	Lindland	4 boliger
LSB_12	Fuglestveit (kartutsnitt Marnardal)	4 boliger
LSB_13	Laudal (Kartutsnitt Laudal)	4 boliger
LSB_14	Kaddan	4 boliger
LSB_15	Finsdal	4 boliger
LSB_16	Steinan	4 boliger
LSB_17	Trygsland - Hesså	4 boliger
LSB_19	Mannflåvannet, 3 teiger vest for fv455 langs Mannflåvannet	4 boliger
LSB_20	Leivoll	4 boliger
LSB_21	Sveinall-Ågset	4 boliger
LSB_22	Høye - Finsådal	4 boliger
LSB_23	Gangså	4 boliger
LSB_24	Høye	4 boliger
LSB_25	Manneråk	4 boliger
LSB_26	Eikså	4 boliger
LSB_27	Birkeland	4 boliger
LSB_28	Skaue	4 boliger
LSB_29	Fossestøl	4 boliger
LSB_30	Nome	4 boliger

3.5: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-11 nr. 3).

a) Dersom ikke annet fremgår i plan, gjelder pbl § 1-8 (bygge-/deleforbud i 100-mb) fullt ut.
   - Unntaket er i det etablerte byggeområdet Åvik, der er byggegrensen langs sjøen på 25 meter.
   - Unntak i kommuneplanens H-områder. Der er byggegrense lik formålsgrense forutsatt pkt 3.1. følges.

b) Dersom ikke annet fremgår i plan er det et generelt bygg- og deleforbud på 50 meter for alle tiltak. Definisjonen av vassdrag fremgår av vannressursloven. Ved vurdering av vassdrag skal en legge til grunn om elv, bekk eller innsjø har vannføring hele året, om det har estetiske betydning for landskapsbildet, om det har friluftsverdi, om det er fiskeførende, eller innehar andre viktige eller sårbare biologiske habitater.

   - Unntak er Langs Lonavassdraget (verna vassdrag), der skal nye tiltak plasseres minst 100 meter fra vann/vassdrag, bortsett fra i eksisterende grender med bebyggelse nærmere vassdraget, der kan ny bebyggelse tillates inntil 50 meter fra vassdraget, og i enkelte tilfeller enda nærmere der det er eksisterende bebyggelse
   - Unntak er, i nedbørsfeltet for Kosånavassdraget er vannarealene og vassdragsbeltet underlagt forvaltning etter Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. I vassdraget og vassdragsbeltet skal tiltak til skade for verneverdiene søkes unngått. Vassdragsbeltets bredde strekker seg fra vannkant og 100 meter innover land, eller inn til nærmeste moderne, tyngre tekniske inngrep, hva som kommer først.

- Det kan gis tillatelse til ombygging av eksisterende bygninger i byggeforbudssonen langs vassdrag. Tilbygg og frittstående bygg kan også tillates når det ikke blir bygd nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse. Der offentlig veg ligger inntil vassdrag innskrenkes byggeforbudssonen til å gjelde arealet mellom offentlig vei og vassdrag.

c) Det er ikke tillatt med oppdrett på sjøbunn, i vannsøylen eller på overflaten, uten særskilt avklaring i plan.

d) Det tillates vedlikehold, nyetablering mv. av anlegg til navigasjonsmessig bruk innenfor planområdet, jf. pbl. § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4. d)

e) Småbåthavn.
Følgende forhold skal redegjøres for i reguleringsplan:
   - Antall og type båtplasser
   - Atkomst og parkering
   - Universell utforming/tilgjengelighet
   - Sikkerhet og framkommelighet
   - Estetikk knyttet til både landdelen og flytebrygger m.m. i sjøen. For terrenginngrep skal reguleringsplanen redegjøre for hvordan ferdigstillelsen skal gjøres, bl.a. med opparbeiding av grøntanlegg, tilsåing, beplantning m.m.
   - På større anlegg skal det vises løsning for vann, avløp og septiktømming.
   - Dersom havnen legger til rette for oppussing/behandling av båter, skal reguleringsplanen redegjøre for håndtering av spillvann.
   - Søppelhåndtering og brannberedskap.
   - Hvis forholdene ligger til rette for det, skal det avsettes allment tilgjengelige korttidsplasser og utsettingsramper for båt og kajakk.

f) Drikkevann
Innenfor området tillates ikke noen aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden. Det tillates heller ikke noen form for husdyrhold eller annen type landbruksdrift.

KAPITTEL 4: BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

4.1: Drikkevannsforsyning (H110) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)
Nedbørsfelt med klausulering etter annet lovverk. Innenfor området drikkevannsforsyning kan det ikke oppføres anlegg eller igangsettes produksjonsvirksomhet som kan gi akutt forurensning. Det er krav om strengeste tiltaksklasse dersom det etableres separate avløpsanlegg.

4.2: Fareområde brann- og eksplosjonsfare (H350) (pbl. § 11-8, bokstav a, jf. § 1.6)
Indre hensynssone (H350_1)
I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.
Midtre hensynssone (H350_2)
I denne sonen kan det ikke etableres boliger. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

Ytre hensynssone (H350_3)
Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus ol. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

4.3 Fare-/støysone skytebaner (pbl. § 11-8 a)
Innen markert faresone rundt Skarstad skytebane (H360_1) og Gåseland leirduebane (H360_2) Bjelland, Laudal og Sløgedal er det ikke tillatt å etablere ny bolig- eller fritidsbebyggelse.

4.4 Faresone høyspentledninger (pbl. § 11-8 a)
Traséer for høyspent regionalnetts linjer (el-kraft) er vist som hensynssoner. Dette gjelder overføringsnett/sidelinje ut til GE Healthcare, høyspentlinje ved Laudal. Ingen tiltak innenfor ledningsnettets byggeforbud.

4.5 Faresone flom
Hensynssonen i temakartet viser kartlagt faresone for flom Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Det skal tas høyde for økte vannmengder som følge av klimapåslag og sikkerhetspåslag.

4.6 Faresone skred
Hensynssonen i temakartet viser aktsomhetssoner for skred i bratt terreng (NVE). Tiltak her må dokumentere tilstrekkelig sikkerhet. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må denne vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

4.7 Båndlagte områder naturvern (pbl. § 11-8 d) (H720)
Dette er områder som er båndlagt etter naturmangfoldloven. Vernebestemmelsene regulerer bruken.

4.8 Båndlagte områder (H740)
Dette gjelder vernet vassdrag (Lonavassdraget) med omgivelser, og forvaltes etter rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (10.11.94) og 420 kV ledning Kristiansand – Kvinesdal. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med lednings-eier.

4.9 Freda kulturminner og –miljøer
Fredningsbestemmelsene regulerer bruken.

4.10: Detaljeringssone (H910) (pbl. § 11-8 nr. f)
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

KAPITTEL 5: RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (pbl. § 11-8)

Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling av tiltak og planer.

Det vises for øvrig til NVEs veileder for kartlegging av flomfare *Veileder for flomberegninger (1-2022)* og *Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng – utredning av skredfare i reguleringsplan og byggesak - Versjonsdato 12.11.2020*

5.1 Landbruk (Hensynssone H510, pbl. § 11-8 c)
Hensynssonene viser særlig viktige sammenhengende jordbruksareal. Det bør ikke bygges eller utvikles virksomheter som må påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift. Ved eventuell bolig- eller fritidsbebyggelse opp mot disse områdene må det tas hensyn til behovet for en buffersone (30 meter), spesielt i forhold til ulemper knyttet til gjødselspredning, kjemisk plantevern, støy og støv fra jordarbeiding.

5.2 Friluftsliv (Hensynssone 530, pbl. § 11-8 c)
Områdene viser særlig viktige eksisterende og framtidige friluftsområder. Innenfor områdene bør det ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv. Det bør tillates opparbeidelse av turstier for allmennheten, skilting, merking, etablering av rasteplasser med benker, bålplass og lignende.

5.3 Landskap (Hensynssone H550, pbl. § 11-8 c)
Det verdifulle kystlyngheilandskapet skal forvaltes slik at kulturlandskapet, kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes.

5.4 Naturmiljø (Hensynssone 560, pbl. § 11-8 c)
Disse hensynssonene markerer kjente lokaliteter av stor verdi for naturmangfold, slik at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der lettere kan ivaretas.
Hensynet til lokalitetenes betydning for naturmangfold skal legges til grunn for saksbehandling etter plan- og bygningsloven, motorferdselloven, landbrukslovgivningen og annet sektorlovverk der kommunen er myndighet. Tiltak som forringer lokalitetens verdi bør unngås. Det forutsettes at andre sektormyndigheter også tar nødvendige hensyn i samsvar med krav i naturmangfoldloven. Eventuell skjøtsel av lokalitetene bør skje i samsvar med forvaltningsplan der slik foreligger, ellers etter avtale om gjennomføringsmåte med kommunens fagansvarlige og eventuelt med statsforvalterens miljøvernavdeling.

5.5 Kulturmiljø (Hensynssone H570, pbl. § 11-8 c)
Innenfor området bør det, med sikte på å bevare viktige historiske trekk i landskap og bebyggelse, gjennomføres en kartlegging av kulturmiljøet, og i reguleringsplan gis bestemmelser om bevaring og vern av eldre bebyggelse og andre historiske spor i landskapet.

a) Innenfor området bør det ikke tillates riving av bebyggelse, vesentlige landskapsinngrep eller gis tillatelse til større bygg- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og eventuelt sikret gjennom reguleringsplan. Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes kulturvernmyndighet.
b) Det kan tillates endret bruk av uthus/driftsbygninger, forutsatt at bygningens fasade ikke endrer karakter. Slike bygninger skal ikke fradeles fra hovedbruket, og tillates kun brukt som tillegg til eksisterende bolig/fritidsbolig og ikke som selvstendig enhet.
c) Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens karakter mht. former, målestokk, materialer, detaljer ol. blir opprettholdt eller tilbakeført på dokumentert grunnlag. Veilederen for bevaringsområdene bør følges.
d) Det skal utvises særlige bevaringshensyn ved søknad om tiltak i eller i nærheten av alle områder innenfor hensynssone kulturmiljø, samt følgende LNF-områder: Kystfortet i Åvik, vestre del av Underøy, Rødberg rundt fredet bygning, nordre del av rekketunet på Roland, Spilling, området rundt "dobbelhuset" på Ertseid, område tillatt for spredt boligutbygging på Tryland, området

rundt den gamle bebyggelsen på Store Opshus, Blørstad og Syrdal, samt bebyggelsen på Skibmannsheia.

5.6 Detaljeringssone (Hensynssone H910, pbl. § 11-8 f)
Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

5.7 Hensynssone (Båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven H710)
Sone avsatt for framtidig planlegging.

Vedlegg 2

Beskrivelse av byggeområder

BOLIGOMRÅDER		
B1	Nodeland/Signalen	Gjenværende område på ca. 90 daa som ikke er omfattet av områdereguleringen for Landebukta. Fornminnet på Signalen, helt vest i området, må ivaretas i reguleringsplan.
B3	Vik-Støa	620 daa inkl. gravlund. Området reguleres med store, attraktive tomter. Langs elva innarbeides et friområde med bredde minst 50 meter og felles båtplasser.
B4	Hålandsbakken	25 daa. Dyrka mark med vernesone må ivaretas i reguleringsplanen. Bebyggelsen må holdes borte fra det høyeste partiet. Eventuelle fornminner må ivaretas i reguleringsplanen.
B5	Måkeheia, Tregde	205 daa. En mindre del i vest er ferdig regulert. Sjønært område som reguleres med store, attraktive tomter. Planområdet/byggeområdet avgrenses i god avstand fra fylkesveien. Tenkes utbygd med eneboliger av høy standard. Rekkefølgebestemmelser om gang- og sykkelvei og evt. gangbro over fylkesveien må vurderes i reguleringsarbeidet.
B9	Toftenes	Et område på ca. 15 daa som kan reguleres til noen få eneboliger. Det må tas særlig hensyn til kulturlandskap i området. Eventuell rasfare må undersøkes nærmere i forbindelse med reguleringsplan.
B10	Lundevik	1 ubebygd tomt. Den andre tomta er bebygd nå, men blir liggende som byggeområde. 2 daa. Rasfare må vurderes før bygging.
B11	Nedre Hålandsheia	25 daa. Atkomst til Hålandsheia må ikke hindres.
B13	Eskeland	100 daa. Det ligger gårdsbruk, flere bolighus og dyrka mark i planområdet, slik at utnyttbart areal er betydelig mindre. Dyrka mark og rødlisteart må ivaretas i reguleringsplan. Bør få rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelvei langs Tregdeveien.

B14	Omland	70 daa. Ubebygd område. Grunneierne opplyser at det primært er tenkt frittliggende eneboliger, evt. med sokkelleilighet, på romslige tomter, som antas å kunne gi opp mot 40 tomter. Stiforbindelse mot Tofte må ivaretas. Bør få rekkefølgebestemmelse om gang- og sykkelvei langs Tregdeveien.
B16	Rosnes	Tomt på ca. 1 daa. Ved valg av hustype og detaljplassering bør det legges vekt på at huset ikke blir for høyt.
B17	Våge	33 da Nytt område som har ligget i kommuneplanen siden 2002. Plankrav.
B18	Hølleskaret/ Njervekollen	81,3 da. Plankrav. Njervekollen (nord for Hølleskaret) er et nytt boligfelt med 34 tomter som er førstegangs-behandlet, men planarbeidet har stoppet opp. Området er utvidet litt på grunn av pågående regulering.
B19	Remekollen	72,2 da. Det er en del bebyggelse i dette området, som har vært i planen siden 2007. Plass til flere boliger, men behov for detaljplanlegging. Risiko for snøskred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B20	Svennevik/Lille Opshus	146,8 da. Det er mange fine, solrike boligtomter i dette området, som er en forlengelse av Sollia. Før utbygging av boligområdet må dette være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett. Området er et rikt kulturlandskap og en levende jordbruksbygd med kulturminner som steingjerder og rydningsrøys. Ved utbygging bør det tas hensyn til å bevare eksisterende kulturminner og turstier. Risiko for snøskred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B21	Åvik vest	92,6 da. Nåværende boligområde med plankrav. Det skal utarbeides landskapsanlyse.
B22	Åvik øst	81,5 da.Nåværende boligområde med plankrav. Det skal utarbeides landskapsanalyse.
B23	Snik (utvidelse av Snik nord)	103,6 da. Boligområde som kom inn i 2007 eller før. Området har plankrav. Det skal bygges gang/sykkelvei til Snik. Området ligger mer enn 4 km fra skolen. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetsområde jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
B24	Knotten	36 da. Nytt boligområde. Området er bratt, men tomtene kommer opp i høyden og får utsikt og gode solforhold. Nærme sentrum, ca. 2,5 km til skolen og gang/sykkelsti. Deler av området er innenfor aktsomhetsområde snøskred og jord- og flomskred. Det er tilgang til vann, men ikke avløp (planlegges i 2021.) Plankrav.

B25	Rødberg/Gjedeland	38,5 da. Vi har slått sammen to boligområder på Rødberg (tidligere R17-18) som har ligget i kommuneplanen siden 2007/2011. Rødberg er nærme sentrum, det ligger barnehage i nærmiljøet og gang/sykkelvei til sentrum. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B26	Voiland	9,3 da. Utvidelse av Egelandsfeltet. Tatt inn i 2011. Ca. 4 km fra skolen, gang/sykkelvei. Plankrav.
B27	Homme	36,2 da. Nytt lite boligområde som tas inn under forutsetning av at man tar hensyn til byggegrensen mot elva, naturreservatet og flomfaren. Landbruksmyndighetene er negative til forslaget, da det satses på kjøttproduksjon med storfe og hele området er oppgitt som beitegrunnlag for denne satsingen. Plankrav.
B28	Kragstadmoen	7 da. Nytt område hvor det kan bygges noen få boliger. Det ligger boliger i området fra før og naboeiendommen er regulert. Området liggere nærme Vigeland sentrum og skolen, det er gang/sykkelvei og derfor attraktivt til boliger. Deler av området kan berøres av havnivåstigning på 2,5 meter og er flomutsatt. Dette må vurderes nærmere i en reguleringsplan. Plankrav
B29	Ytre Haven	6,6 da. Uregulert utbygd område, i planen fra 1991. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Utløpsområde for snøskred i hele B29. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan.
B30	Fredheim	12,3 da. Uregulert utbygd område, i planen fra 1991. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Flomsone i området nærmest ved elva. Flomrisiko og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan.
B31	Tredalslia	54 da. Uregulert boligområde som er utbygd. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan. Deler av området er utløpsområde snøskred og aktsomhetsområde jord og flomskred. Skredrisiko og behov for sikringstiltak vurderes nærmere i plan
B32	Tredalslia -øst	37 da. Nytt boligområde. Videre arbeid med regulering må vurdere faren for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. Det må tas hensyn til Eventyrskogen naturreservat, og sikres adkomst til dette området. Området ligger nær skolen og sentrum og har gang/sykkelvei. Plankrav.
B33	Osestadstrand	62,5 da. Området er delvis bebygd, med en blanding av hus og hytter. Området har plankrav. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred og steinsprang. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
B34	Sølvberget-Giskedalskilen (Brandsneskollen)	93,6 da. Planforslag for Brandsneskollen boligområde (i forlengelsen av Sølvberget) med ca 67 tomter. I hovedsak eneboligtomter. Aktsomhetssone jord- og flomskred.

		Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav
B35	Vallemoen	17 da. Deler av området er regulert, fortsatt en rest igjen som skal ligge som boligområde. Utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B36	Vallemoen -nord	18,1 da. Område som er delvis utbygd, og kan fortettes. Er nærme sentrum, skole og barnehage. Fortau langs fylkesveien etter avkjørselen på Vallemoen. Kom inn i 2007. Før utbygging skal boligområdet være tilknyttet eksisterende gang-/sykkelveinett. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetssone jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B37	Buhølen	173,6 da. Eksisterende boligområde med mulighet for fortetting. Området har plankrav. Plankravet gjelder også fasadeendring og riving (§ 20-1 første ledd bokstav c og e) for den delen av området som ligger i hensynssone kulturmiljø. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Aktsomhetsområde jord- og flomskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen. Plankrav.
B38	Lekstiåsen (Tryland)	62,7 da. Nytt, fortsatt ubebygd boligområde som ble tatt inn i 2011. Plankrav og rekkefølgekrav om at området skal være tilknyttet eksisterende gang/sykkelveinett.
B39	Vigeland-Rundveien	Eksisterende 2,3 da. Eksisterende boligområde med 3 hus som ikke har vært med i reguleringsplan. Det tillates inntil 3 nye boenheter gjennom plan.
B40	Vigeland	21 da. Lite område som er uregulert, ligger rett bak Vigelandsletta. Plankrav.
B41	Boligbebyggelse (B) Bjelland	3,9 da – Fremtidig boligområde. Plankrav
B42	Boligbebyggelse (B) Laudalsgården	9, 1 da - Eksisterende
B43	Boligbebyggelse (B) Laudal vest	1,7 da - Eksisterende
B44	Boligbebyggelse (B) Bueområde	3, 2 da -Eksisterende
B45	Boligbebyggelse (B) Bueoråde	3,9 da - Eksisterende
B46	Boligbebyggelse (B) Fuglestveit	2,9 da - Eksisterende
B47	Boligbebyggelse (B) Marnarveien 2443	5,7 da - Eksisterende
B48	Boligbebyggelse (B) Voan	2,6 da - Eksisterende
B49	Boligbebyggelse (B)	3 da - Eksisterende

	Voan	
B50	Boligbebyggelse (B) Voan	1, 8 da - Eksisterende
B51	Boligbebyggelse (B) Solheim	1,1 da - Eksisterende
B52	Boligbebyggelse (B) Solheim	6,1 da- Eksisterende
B53	Boligbebyggelse (B) Stasjonsområde	0,8 da - Eksisterende
B54	Boligbebyggelse (B) Fuglestveit	2,4 da - Eksisterende
B55	Boligbebyggelse (B) Solheim	7,7 da - Eksisterende
B56	Boligbebyggelse (B) Bue Nord	34,9 + 36,7 da – Fremtidig boligområde bestående av to parseller nær hverandre. Plankrav
B57	Boligbebyggelse (B) Bue Vest	12,6 + 27,9 da – Fremtidig boligområde bestående av to parseller nær hverandre. Plankrav
B58	Boligbebyggelse (B) Bueområde	3 da – Fremtidig boligområde. Plankrav
B59	Boligbebyggelse (B) Bueområde	16 da - Eksisterende
B60	Boligbebyggelse (B) Finsådalsvn 998	1,5 da - Eksisterende
B61	Boligbebyggelse (B) Bueområde	6 da - Eksisterende
B62	Boligbebyggelse (B) Bue sør	4,1 + 7,9 + 6,9 da – Fremtidig boligområde bestående av tre parseller nær hverandre. Plankrav.
B63	Boligbebyggelse (B) Bue øst	1,8 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B64	Boligbebyggelse (B) Skjævesland	11,9 + 4,7 da - Eksisterende boligområde bestående av to parseller nær hverandre.
B65	Boligbebyggelse (B) Heddeland	4,9 da -Eksisterende
B66	Boligbebyggelse (B) Løbakk	5 da - Eksisterende
B67	Boligbebyggelse (B) Lian	2,8 da - Eksisterende
B68	Boligbebyggelse (B) Øyslbø sør 1	2,5 da - Eksisterende
B69	Boligbebyggelse (B) Ytre Skjævesland	9,7 + 2,8 da – Eksisterende boligområde bestående av to parseller nær hverandre.
B70	Boligbebyggelse (B) Heddeland sør	2,8 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B71	Boligbebyggelse (B) Husebakken	1,9 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B72	Boligbebyggelse (B) Roland	14 da - Eksisterende

B73	Boligbebyggelse (B) Bjelland sør	4,5 da - Eksisterende
B74	Boligbebyggelse (B) Bjelland Nord	1,2 da - Eksisterende
B75	Boligbebyggelse (B) Bjelland sentrum	5,3 da - Eksisterende
B76	Boligbebyggelse (B) Bjelland	20,4 da - Eksisterende
B77	Boligbebyggelse (B) Bjelland	5 da - Eksisterende
B78	Boligbebyggelse (B) Krågekniben	28,5 da – Fremtidig boligområde. Plankrav.
B79	Boligbebyggelse (B) Mjålandsveien	51,3 da - Eksisterende
B80	Boligbebyggelse (B) Voan	1,7 da - Eksisterende
B81	Boligbebyggelse (B) Løbakk	2,7 da - Eksisterende
B82	Boligbebyggelse (B) Kvimoen	2,2 da - Eksisterende
HYTTEOMRÅDER		
H1	Hille	25 daa. H1 er et lite område som ligger igjen mellom regulert område og skjærgårdspark, muligens pga. unøyaktigheter i tidligere plankart. En evt. reguleringsplan må legge stor vekt på god landskapstilpasning, adkomst og båt- og parkeringsplasser. Bare et fåtall hytter (1-3) kan være aktuelt.
H2	Hilleneset	144 daa. Fortetting av et eksisterende hytteområde. Det må legges vekt på å bevare korridorer til sjøen og legge til rette for felles båtplasser og gode friarealer/fellesarealer ved sjøen. Byggehøyder må sikre mot skader ved stormflo.
H3	Klåderåsen, Lundevik	50 daa. Eksisterende hytteområde. Utvidet slik at det også omfatter Skårodden.
H4	Dørje, Lande	31 daa. Eksisterende hytteområde. Avgrenses mot reguleringsplan. Kyststi og allmennhetens adgang til strandområdene må ivaretas i reguleringsplanen.
H5	Sævika - Landemyra	87 daa. Eksisterende hytteområde. Kyststi og tilgang til stranda må avklares i reguleringsplan, om mulig innpasses også tilgang til stranda fra bakenforliggende boligområde. Mulig rasfare må vurderes.
H6	Brodåsen nord for Skodebukta	41 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan.
H7	Lauvskarheia, Hille	15 daa. H7 er et lite område som ligger igjen mellom regulert område og skjærgårdspark, muligens pga

		unøyaktigheter i tidligere plankart. En evt. reguleringsplan må legge stor vekt på god landskapstilpasning, adkomst og båt- og parkeringsplasser. Bare et fåtall hytter (1-3) kan være aktuelt.
H9	Lille Kigeholmen	4 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Byggehøyder må sikre mot skader ved stormflo.
H10	Launes	58 daa. Eksisterende hytteområde.
H11	Tånes	263 daa. Eksisterende hytteområde. Allmennhetens tilgang til strandsonen må sikres i reguleringsplan.
H12	Gjallaråsen	62 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Tursti mellom Sjøbodvik og Brattestø må ivaretas.
H13	Tofte	21 daa. Eksisterende hytteområde.
H14	Sjøbodvik nord	75 daa. Avgrenses mot reguleringsplan. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Tursti mellom Sjøbodvik og Brattestø må ivaretas.
H15	Fjellandsbukta	5 daa. En ny hytte kan innpasses mellom eksisterende hytter. Byggehøyde må sikre mot skader ved stormflo, og mulig rasfare undersøkes i forbindelse med reguleringsplan.
H16	Bugdeåsen, Lundevik	48 daa. Spredt hyttebygging kan tillates når det tas spesielle hensyn til natur og kulturlandskap. Båtplasser, adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan.
H17	Rissvika, Harkmark	13 daa. Eksisterende hytteområde. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H18	Skjæråsen, Eigebrekk	80 daa. Kartet viser en sti gjennom eiendommen, denne må vurderes i reguleringsplanen.
H19	Storheia/Dyvika, Eigebrekk	171 daa. Eksisterende hytteområde.
H21	Frivoll	73 daa. Eksisterende hytteområde. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H22	Lian	292 daa. Muligheter for fortetting i tilknytning til eksisterende hytteområde. Adkomst til sjø etc. må vises i reguleringsplan. Nye båtplasser tillates ikke i dette området. Jordbruksområder/kulturlandskap i sørøstre del må ivaretas i reguleringsplan. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H23	Hårsøy	7 daa. Fortetting med 4 nye hytter ved utvidelse av regulert område. Båtplass, badeplass etc. innarbeides i reguleringsplanen.
H24	Melkevika, Lundevik	84 daa. Muligheter for noen nye hytter som fortetting. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.

H25	Kige	89 daa. Muligheter for noen nye hytter som fortetting. Båthusmiljøet i Kigestranda bør bevares. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H26	Glubetjønnveien, Harkmark	14 daa. Nye bygg bør ikke plasseres mindre enn 30 meter fra dyrka mark. Harkmarksfjorden er terskelfjord med dårlig vannutskifting og er derfor sårbar for forurensing. Det forutsettes at utbyggingen ikke medfører utslipp av betydning til fjorden.
H27	Dostadbakken	13 daa. Hyttene bør plasseres minst 30 meter fra dyrka mark. Harkmarksfjorden er terskelfjord med dårlig vannutskifting og er derfor sårbar for forurensing. Det forutsettes at utbyggingen ikke medfører utslipp av betydning til fjorden.
H28	Kåløy	24 daa. Hyttene skal gis en skjermet plassering. Atkomst og bryggeanlegg må vises i reguleringsplanen.
H29	Skogmannsheia	973 daa. Krav om felles planlegging. Reguleringsplanen må ivareta hensyn til biologisk mangfold, fornminner og turstier. Lillestemmen skjermes mot utbygging. Fjernvirkning av utbyggingen må vurderes i reguleringsplan. Aktsomhetsområder for snøskred ivaretas i reguleringsplan. Det må innreguleres vei gjennom området. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
H30	Holmåsen vest, Eigebrekk	17 daa. Halvdelen av parsellen er regulert til friområde, behovet for å beholde friområdet må vurderes i reguleringsplan. Forbehold om at det må innreguleres vei gjennom området.
H31	Øya - Landehobde (Ny Landesund)	35 daa byggeområde. Ubebygd. Areal på Landehobde til tunnel, parkering og forbindelse til eksisterende turvei kommer i tillegg til byggeområdet. Eventuelle konsekvenser for biologisk mangfold av å åpne kanalen må utredes i forbindelse med reguleringsplan. Sikringstiltak for å redusere risiko for steinsprang må gjennomføre før utbygging. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinteresser.
H34	Hekkholmen, Sånum	3 daa. Eksisterende hytteområde.
H35	Skavika	100 da. Det er laget et reguleringsplanforslag for Skavika. Området er redusert i forhold til høringsutkastet, den østlige delen av BFR1 Skavika (øst for veien gjennom området) er beholdt som byggeområde og det må ny offentlig høring av reguleringsplanforslaget. Deler av området er innenfor aktsomhetsområde for snøskred, og et par små områder med fare for steinsprang. Naturmangfold i området må undersøkes nærmere. Området brukes til turer og friluftsliv. Plankrav.
H36	Svennevikheia/ Storheia	276 da. Nytt område for fritidsboliger, med plankrav. Dersom det skal fortettes med fritidsboliger i kommunen er dette et velegnet område. I forslaget angis det 75

		hytter, men antall enheter bør reduseres. Dagens turstier må ivaretas og deler av området må legges til rette for friluftsformål. Hyttene bør ikke ligge for nærme bebyggelsen i Åvik. Det må tas hensyn til edelauvskog og utarbeides landskapsanalyse. Størrelsen på området er redusert i forhold til forslaget som ble behandlet i kommuneplanutvalget. Det er trukket vekk fra Åvik og kulturminnene som ligger der. Plankrav.
H38	Ytre Støle	11,7 da. Nytt, lite område til fritidsbebyggelse for inntil 5 enheter mot Åletjønna. Må ivareta 50 meters byggegrense mot vassdrag. Plankrav
H39	Veikrysset mellom Gåseland og Døble	57 da. Antakelig tatt inn i 2007. Plankrav.
H40	Einarsmoen	22,2 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H41	Lysestøl	21,1 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H42	Eptevannet	36,2 da. Tatt inn i 2011. Plankrav.
H43	Haugland	31,2 da – (gammel disposisjonsplan) Eksisterende hytteområde
H44	Døletjønn	248,7 da - Eksisterende (delvis regulert)
H45	Jomfrukartet	6,4 da - Fremtidig hytteområde
H46	Hesttjønn	55,8 da - Fremtidig hytteområde
H47	Storehei	209,7 da - Fremtidig hytteområde
H48	Årakshei	23,6 da - Fremtidig hytteområde
H49	Finsådalsveien	2 da - Fremtidig hytteområde
H50	Sløgedal	30,4 + 12,9 da - Fremtidig hytteområde bestående av to parseller nær hverandre.
H51	Eikså	13,4 da - Fremtidig hytteområde
H52	Mevann	7,8 da- Fremtidig hytteområde
H53	Rødlandsknuten	70,8 +20,4 +42,1 da - Fremtidig hytteområde bestående av tre parseller nær hverandre.
H54	Drengsvann	46,8 + 25,5 +37,9 + 11,9 da - Fremtidig hytteområde bestående av fire parseller nær hverandre.
H55	Trælkilen	14,5 + 2,4 da – Fremtidig hytteområde bestående av to parseller nær hverandre.
H56	Gumpetjønn	20,3 da - Fremtidig hytteområde
H57	Roland	329,4 da - Fremtidig hytteområde
H58	Rødlandstjønn	18,2 da - Fremtidig hytteområde
H59	Nordre Blakstjønn	25,7 da - Fremtidig hytteområde
H60	Oksen	11,2 da - Fremtidig hytteområde
SENTRUMSFORMÅL		

BS_1	Bjelland	7,2 da – Sentrum i Bjelland
TURISTANLEGG		
T1	Landehobde	Området er forbeholdt framtidig turistanlegg. Ved reguleringen må det tas hensyn til kulturminne-, naturvern- og friluftsinteresser. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
T2	Fuskeland	Området reguleres sammen med tilstøtende område som inngår i kommunedelplan for Mandalselva. I reguleringsplanen må det tas hensyn til fornminner, allmennhetens tilgang til fiske og annet friluftsliv, tilkomst til jordbruksarealer og til flomfaren.
T3	Hauge	Området reguleres sammen med tilstøtende område som inngår i kommunedelplan for Mandalselva. I reguleringsplanen må det tas hensyn til allmennhetens tilgang til fiske og annet friluftsliv, tilkomst til jordbruksarealer, støyforhold og til flomfaren.
T4	Glubetjønna tretopphytter	Fritids- og turistformål, med plankrav og vilkår om utleie. Området skal forbeholdes tretopphytter.
T5	Spangereid camping	Områdets størrelse skal sikre at nødvendige tiltak for turistformål kan tilpasses naturverdier, friluftsinteresser og landbrukshensyn.
RÅSTOFFUTVINNING		
BRU_1	Råstoffutvinning	21,2 da
BRU_2	Råstoffutvinning	21,4 da
BRU_3	Råstoffutvinning	136,4 da
BRU_4	Tryland massetak	34,5 da. Råstoffutvinning. Området var tidligere på 93,7 da, men bare delvis tatt i bruk. Det er redusert for å ivareta jordvernet. Masseuttaket har foregått gjennom flere år. Det ble laget en plan for masseuttaket av fylkeslandbruks-kontoret i 1997. I 2004 ble det innvilget en søknad om midlertidig omdisponering av dyrka mark til uttak i av grus med følgende forutsetninger: - følge planen for masseuttak fra 1997 - ta hensyn til kulturlandskap - ta vare på og tilbakeføre matjord Frist for tilbakeføring til dyrka mark er desember 2023. Det forutsettes at tiltakshaver følger disse vilkårene.
SMÅBÅTHAVNER		
SB1	Landekilen	100-150 plasser, hvorav 75 båtplasser forbeholdes B1. Det må gjennomføres en biologisk kartlegging før eventuell utbygging. I forbindelse med detaljplanlegging må det legges vekt på å finne løsninger som er minst

		mulig skadelige for naturverdiene. Fare for stormflo, kulturlandskap, jordbruksområde, friluftsinteresser og gamle båthus må vurderes/ivaretas i reguleringsplanen.
SB2	Jensebukta Skogsøy	Det må påses at småbåtleden mellom båthavna og Skogsøy/Buøy blir tilstrekkelig bred. Utstrekningen i vest er redusert for å ivareta friluftsinteresser mellom veien og sjøen. Mulighet for kyststi vurderes i evt. reguleringsplan.
SB3	Dyvika Eigebrekk	Eksisterende småbåthavn, omfatter eksisterende brygge samt en båtlengde ut i sjøen.
SB4	Hisåsen	Et område rett vest for eksisterende båthavn. Tenkes utbygd med to nye brygger/utliggere med samme lengde som eksisterende. Ca. 70 nye båtplasser. Parkeringsareal må avsettes etter gjeldende regler. Hensyn til springflo må ivaretas i reguleringsplan. Mulighetene for en framtidig vei mellom Hisåsen og Rennes må ikke vanskeliggjøres.
SB5	Odden, Skjernøysund	7 daa. Inntil 10 nye småbåtplasser.
SB6	Høllebukta	85,2 da. Reguleres til småbåthavn med flytebrygger og nødvendig infrastruktur på land. Private båthus/naust tillates ikke.
SB7	Ramslandsvågen	36,5 da. Lite område for småbåthavn. Plankrav.
IDRETT		
M1	Golfbane – utvidelse	Område for utvidelse av golfbane. Krav om reguleringsplan. Friluftsinteresser, dyrket mark og kulturlandskap må vurderes i reguleringsplanen.
M2	Trialanlegg Helle	Anlegg for trial og lignende motorsport. Det kan settes begrensninger om brukstid, adkomst, støy og lignende.
M3	1400: Idrettsanlegg (BIA)	69,9 da – Bjelland skytebane
M4	1400: Idrettsanlegg (BIA)	10,1 da – Voan idrettsplass
M5	1400: Idrettsanlegg (BIA)	70,2 da - Sløgedal skytebane
M6	Terrengsykkelbane, Ime	Nytt pr 2023.
TJENESTEYTING		
OT1	Mandal vannverk	Byggeområdet OT1 for utvidelse av Mandal vannverk på Skadberg, til sammen ca. 5 daa. Ved regulering må det tas hensyn til sti gjennom området.
OT2	Høllen	16,7 da.Skoleområdet på Spangereid. Avsatt til offentlig tjenesteyting. Skal reguleres til offentlig formål, og kjente fornminner, reguleres til bevaring. Plankrav
OT3	Off/priv tjenesteyting BOP	17,2 da – Marnarheimen – Eksisterende uregulert
OT4	Off/priv tjenesteyting BOP	6,1 da- Marnarheimen – Fremtidig område. Plankrav
OT5	Off/priv tjenesteyting BOP	3,7 da - Marnarheimen – Fremtidig område. Plankrav

OT6	Off/priv tjenesteyting BOP	1,5 da – Heddeland – Eksisterende område
OT7	Off/priv tjenesteyting BOP	17,1 da -Skogtun - Eksisterende område
OT8	Off/priv tjenesteyting BOP	6,3 da – Bjellandsheimen – Eksisterende område
OT9	Off/priv tjenesteyting BOP	1,8 da – Grendehus, Bjelland – Eksisterende område
OT10	Off/priv tjenesteyting BOP	2,3 da – Laudal - Eksisterende område
OT11	Kontor Bue	Nytt pr 2023. Kommunens kontor og lager på Bue. Eksisterende område.
VERNEVERDIG BYGNINGSMILJØ		
V1	Hille	Viktige bygge- og anleggstiltak kan bare gjennomføres etter reguleringsplan. Reguleringsplanen må ivareta de kulturhistoriske interessene, allmennhetens friluftsliv, hensyn til dyrket mark og kulturlandskap, samt mulig rasfare.
V2	Skjernøysund	Viktige bygge- og anleggstiltak kan bare gjennomføres etter reguleringsplan.
V3	Gamle Åvik	51,7 da. Det skal utarbeides områderegulering før området kan detaljreguleres. Vi har delt Åvik inn i tre områder, det var tidligere et område. Området har plankrav.
V4	Sjølingstad	127,3 da. Dette er et stort område med spredte bygninger av antikvarisk interesse, og det er et ønske at hele området må ses i sammenheng i en regulering. Området har plankrav. Utløsningsområde og utløpsområde snøskred. Risiko for skred og behov for sikringstiltak vurderes i reguleringen.
NÆRINGSOMRÅDER		
	De små eksisterende næringsområdene beholdes (Mandal Næringsbygg på Sandnes, Sandnes Camping, Eddas låve på Holmesland, Røyseland, Skeie sagbruk). + Trædal tilhengerfabrikk Trædal (Skoies), Buhølen Mydland, Tryland Tryland sag, Audna sagbruk)	Uten nummerering. Ikke plankrav for tiltak iht pkt 3.1
N1	Lundevik	17 daa. Forbeholdes landareal tilknyttet havbruk. Rasfare og høyde for å unngå skade av stormflo må vurderes i reguleringsplan.

N2	Tvorheia ved ny E39 - Mandalskrysset	1.300 daa (inkl. veiareal). Området avsettes til kryssområde der det kan innpasses kollektivknutepunkt, rasteplass, bensinstasjon og næringsvirksomhet bortsett fra forretninger, kontor og tjenesteyting. Kommunen er likevel positive til at bilbutikkene i Mandal etableres i N2. I reguleringsplanen må det vurderes om noen av jordbruksarealene kan bevares. Faren for snøskred i et mindre område må vurderes i forbindelse med regulering. Rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei. I reguleringsplan må det avsettes buffersoner mot eksisterende bebyggelse.
N4	Furåsen (nord for Mandalskrysset)	850 daa til industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontor.
N5	Svennevik	33 da. Område som er avsatt til næring/forretningsdrift. Har ligget i planen siden 2002, kan egne seg for lokalbutikk.m.m.
N6	Ramslandsvågen	42,8 da. Det arbeides med reguleringsplan for dette området. Inntil videre legges det inn en liten justering i kommuneplankartet, i tråd med reguleringsplanen det jobbes med. Plankrav.
N7	Hestehaven	43,3 da. Området har ligget i planen i flere år, og ligger som et framtidig næringsområde. Plankrav.
N8	Livold	48,da. Området utvides noe. Ny trase for E39 gir muligheter på Vigeland, ved Livold. Vedtatt kommunedelplan Døle Bru – Livold for ny E39 gjelder fortsatt men vises ikke i plankartet. Dersom veien blir flyttet blir kommunedelplanen opphevet og området vil bli omregulert. Plankrav.
N9	Udland	500 da. Nytt næringsområde som er aktuelt dersom det blir avkjørsel fra E39 på Udland. Handels- og servicefunksjoner som medfører økt bilbruk bør i størst mulig grad lokaliseres i eksisterende sentre og på industriområdet i Hestehaven. Nytt næringsområde bør brukes til håndverk- og produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager. Området tillates ikke utbygd før eventuell avkjørsel fra planlagt E 39 til Udland er ferdig. Plankrav.
N10	Livold vest	28,4 da. Lite næringsområde i nærheten av Livold, vest for bensinstasjonen. Plankrav.
N11	Heddeland sør	18,2+ 21,8+46 +28,5 da Fremtidig næringsområde bestående av 4 parseller nær hverandre. Plankrav.
N12	Bue	13,6 da – Eksisterende område
N13	Voan	23 da – Eksisterende område
N14	Voan sør	3 da - Eksisterende område
N15	Voan sør	7, da – Eksisterende område
N16	Hesså (rafting)	4 da – Eksisterende område

N17	Ramslandsvågen-Grønnavika	Nytt pr 2023. Fremtidig utvidelse av område ved GE. Plankrav
N18	Forretning Bue	Nytt pr 2023. Eksisterende byggeområde. Kun tillatt med forretning i form av nærbutikk eller tilsvarende.
Andre bebyggelser og anlegg		
BAB_1	Andre beb. og anlegg	5,5 da - Kalkdoseringsanlegg
BAB_2	Andre beb.og anlegg	2,9 da - Langvann på Eiksåheia
BUT_1	Uteoppholdsareal (BUT)	20,6 da

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

- [x] Enkle tiltak
- [ ] Ett-trinns søknadsbehandling
- [ ] Rammetillatelse

Leder teknisk forv. Saksnr. 324/05

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Mandal kommune
Postboks 24
4501 Mandal

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? [ ] Ja [ ] Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [ ] Ja [x] Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
160	1098		4&5		

Adresse: Store Elvegate 47 A | Postnr.: 4514 | Poststed: Mandal

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	[ ] Frittliggende	[ ] Tilbygg, påbygg, underbygg	[ ] Anlegg	[ ] Veg
	[ ] Parkeringsplass	[ ] Vesentlige terrenginngrep		
Endring av bygg	[ ] Konstruksjon	[ ] Fasade	[ ] Reparasjon	
Endring av bruk	[ ] Bruksendring	[ ] Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	[ ] Hele bygg	[ ] Deler av bygg	[ ] Anlegg	
Bygningstekniske installasjoner *)	[ ] Nyanlegg	[ ] Endring	[ ] Reparasjon	
Endring av boligenheter	[x] Oppdeling	[ ] Sammenføyning		
Innhegning, skilt	[ ] Innhegning mot veg		[ ] Reklame, skilt, innretning e.l.	
Eiendomsdeling **)	[ ] Deling	[ ] Bortfeste	[ ] Sammenføyning	
Annet - beskriv	Se vedlegg nr. 1			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

MANDAL KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING
Saksbeh.
05/1085-1
26 MAI 2005
Ark.kode P 160/1098
Ark.kode S 142

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	
Dispensasjonssøknader	B	-	
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Sasha I. Laustsen	Navn: Sascha Ingwersen Laustsen
Adresse: Store Elvegate 47 A	Adresse: Store Elvegate 47 A
Postnr.: 4514 Poststed: Mandal	Postnr.: 4514 Poststed: Mandal
Organisasjonsnr.: 985 025 541 Telefon:	Organisasjonsnr.: Telefon (dagtid):
Kontaktperson: Sascha Laustsen Mobiltelefon: 41 40 65 79	[x] Enkeltperson [ ] Foretak/lag/sameie [ ] Off. virksomhet
E-postadresse: Telefaks:	E-postadresse:
Dato: 25/5-05 Underskrift: Sascha I. Laustsen	Dato: 25/5-05 Underskrift: Sascha I. Laustsen
Gjentas med blokkbokstaver: Sascha I. Laustsen	Gjentas med blokkbokstaver: Sascha I. Laustsen

Copyright NBR nr. 5174 Juli 2003 Nr. 705174e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

Lindesnes kommune

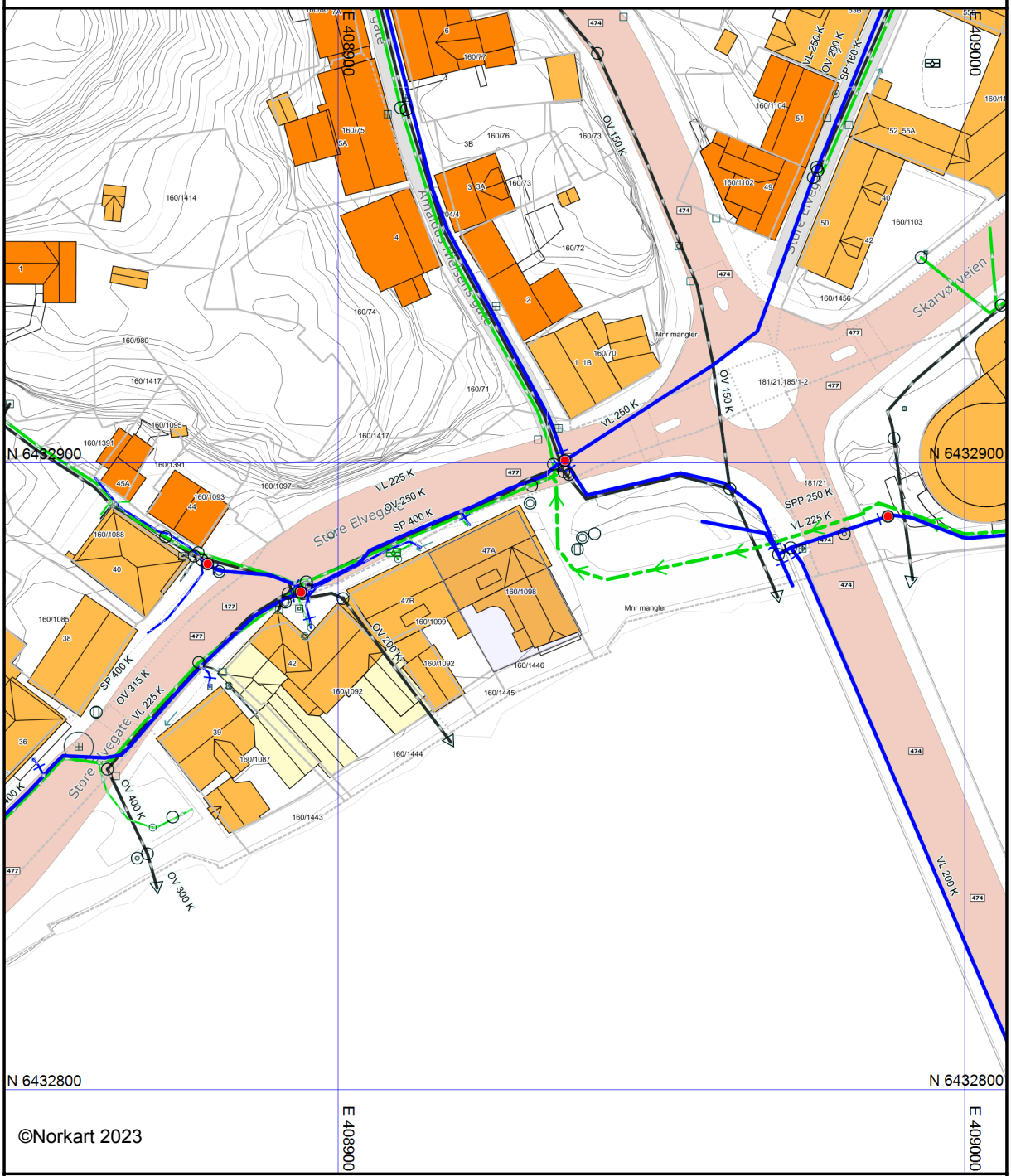
Ledningskart

Eiendom: 160/1098/0/5
Adresse: Store Elvegate 47A
Dato: 13.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lindesnes kommune

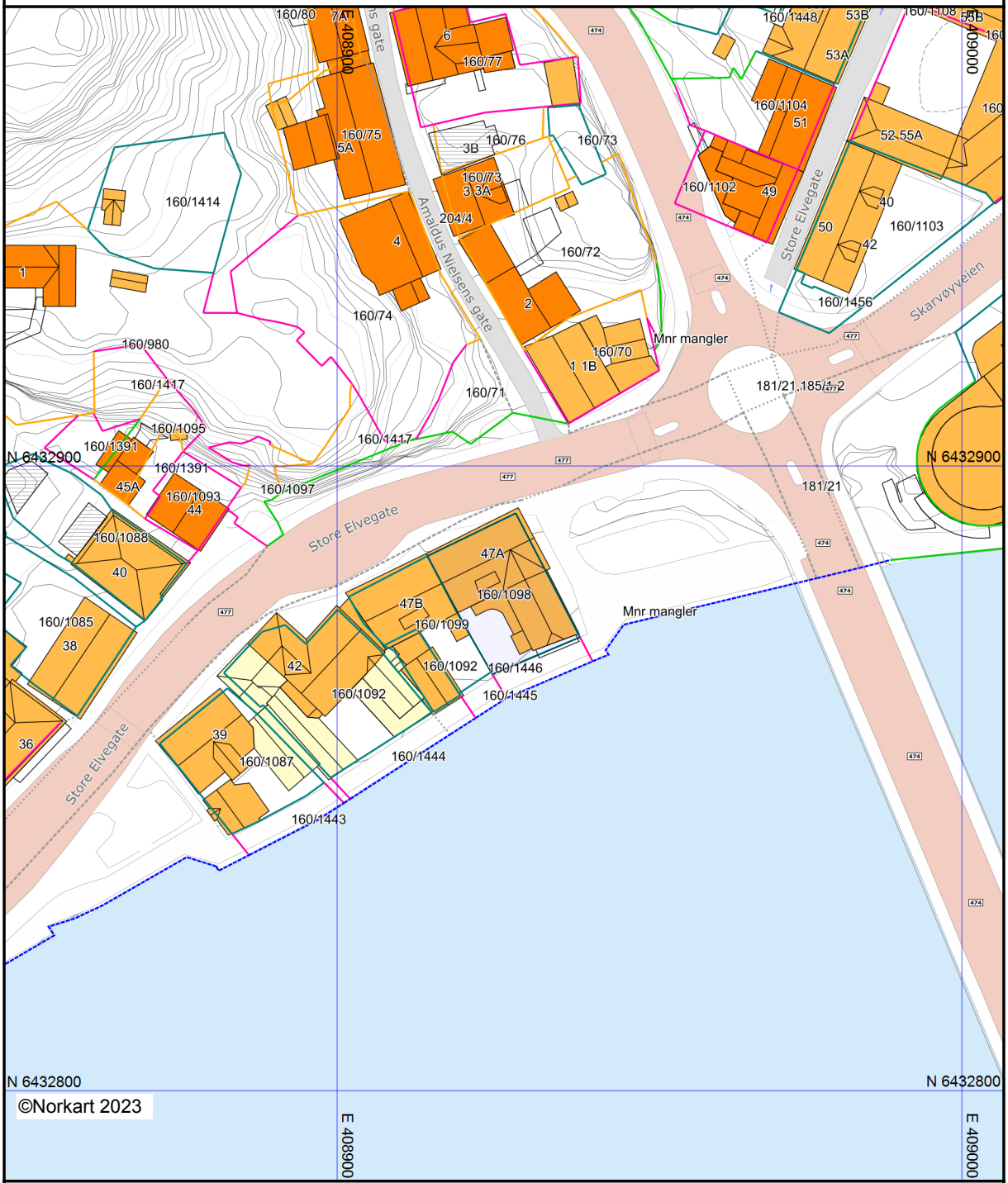
Grunnkart

Eiendom: 160/1098/0/5
Adresse: Store Elvegate 47A
Dato: 13.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

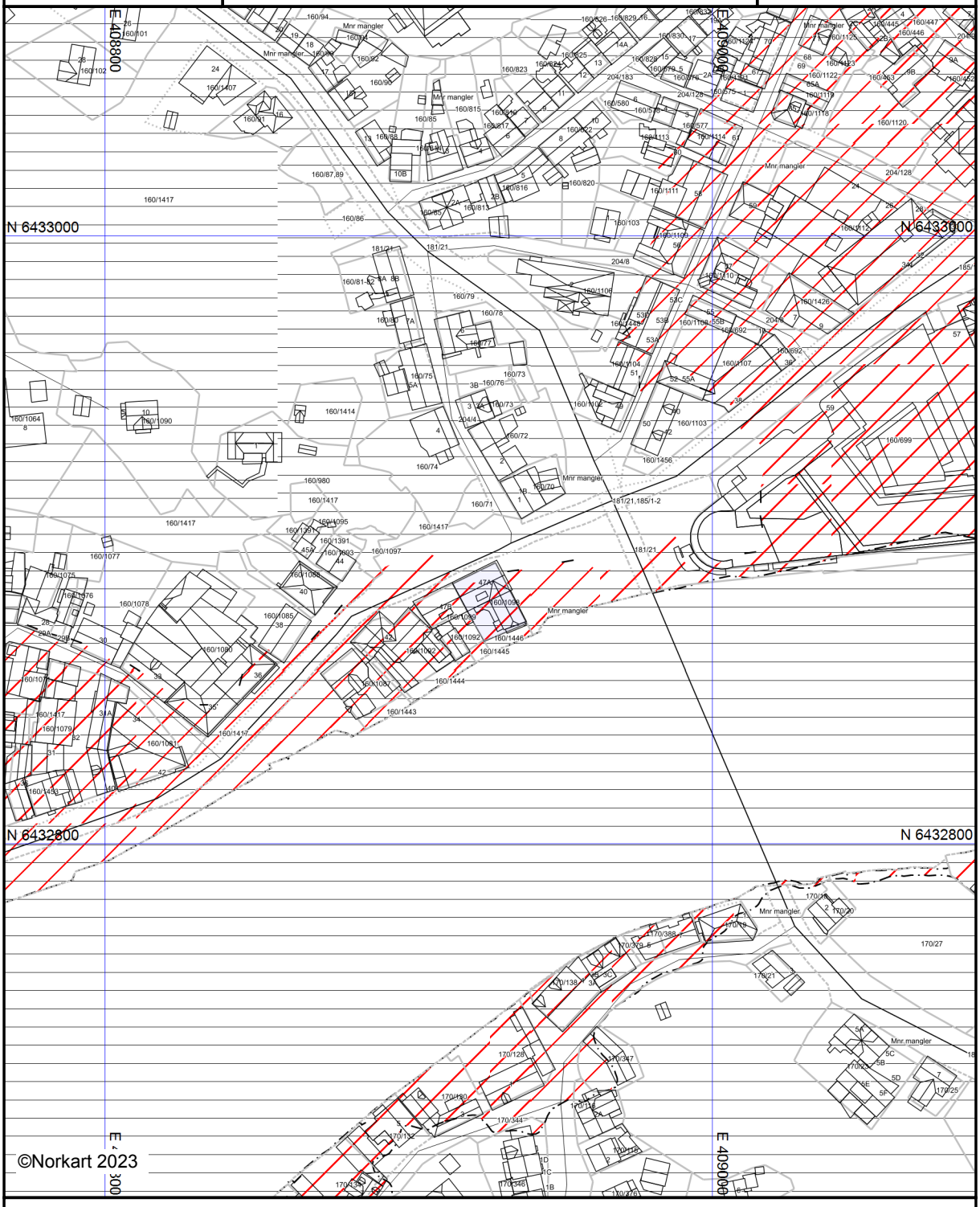
Lindesnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/1098/0/5
Adresse: Store Elvegate 47A
Utskriftsdato: 13.10.2023
Målestokk: 1:2000

N

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

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Flomfare

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

Utskriftsdato: 13.10.2023

Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	1098	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Store Elvegate 47A, 4514 MANDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
04AB001112	1312	22.11.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	71

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Lindesnes kommune
Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal
Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 13.10.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	**Gårdsnr.**	160	**Bruksnr.**	1098	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Store Elvegate 47A, 4514 MANDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2023
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/202301/Dokumenter/4205-202301%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 341 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 303 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_1 **KPFare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20

Navn	Mandal sentrum	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	14.09.2006	
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/20/Dokumenter/20_ME3_2023-Best.pdf	
Delarealer	**Delareal**	341 m^2
	Formål	Annet kombinert formål
	Feltnavn	FKH
	Utdyp.	Forretning, kontor, herberge/bevertning/hotell
	Delareal	341 m^2
	Formål	Bevaring av bygninger

Lindesnes kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 160/1098/0/5
Adresse: Store Elvegate 47A
Utskriftsdato: 13.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

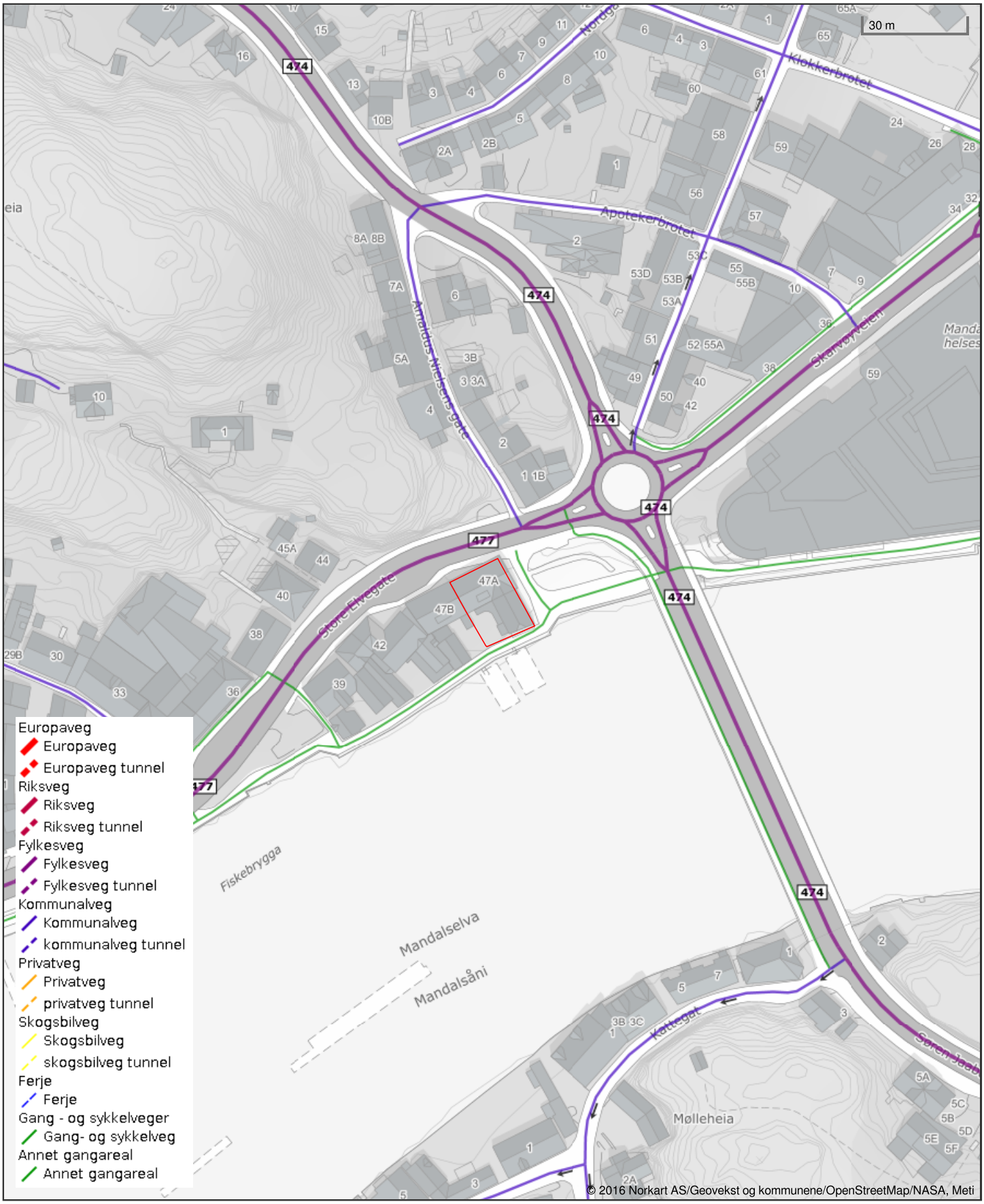


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

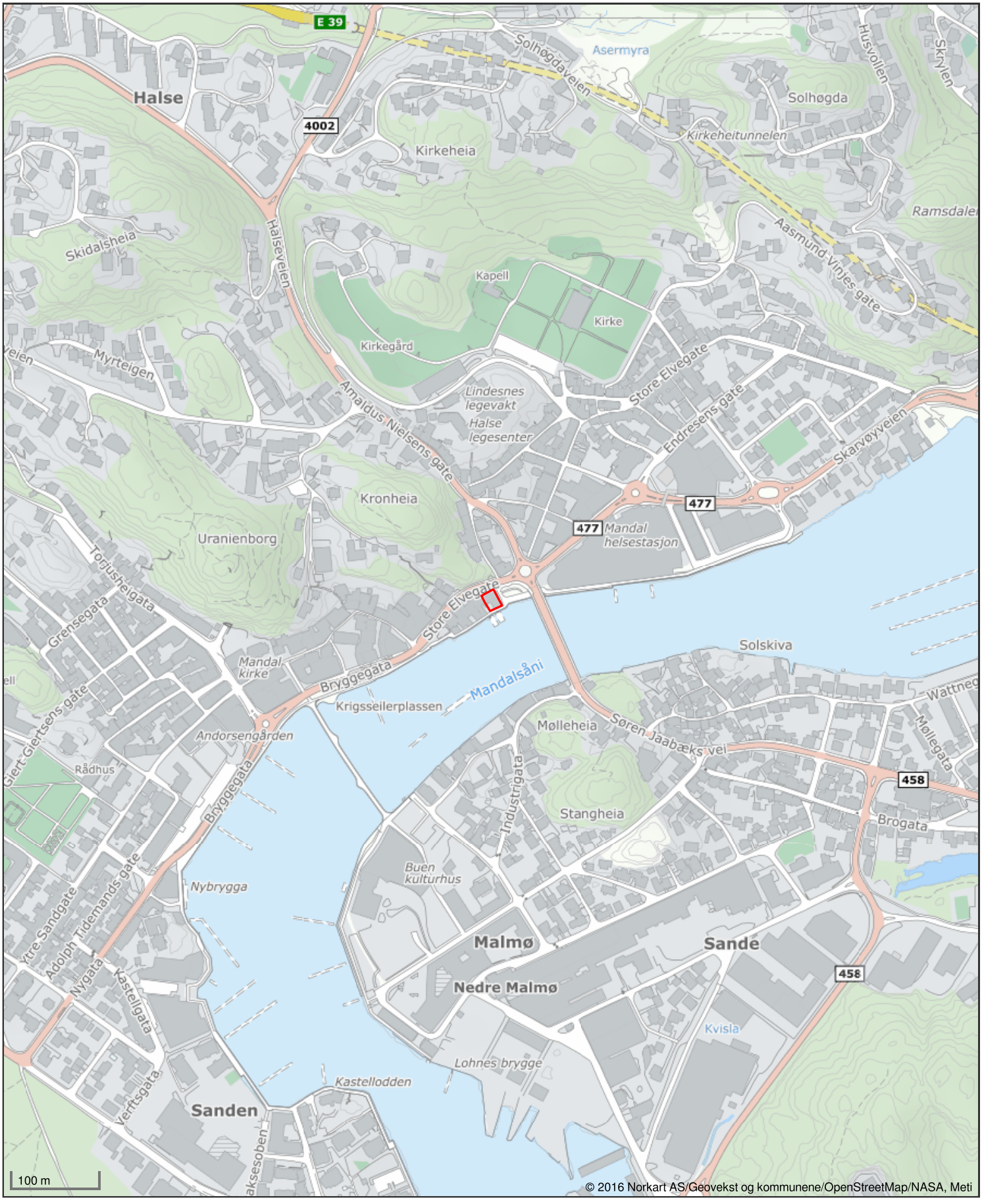
Utskriftsdato: 13.10.2023

Vegstatuskart for eiendom 4205 - 160/1098//



Utskriftsdato: 13.10.2023

Oversiktskart for eiendom 4205 - 160/1098//



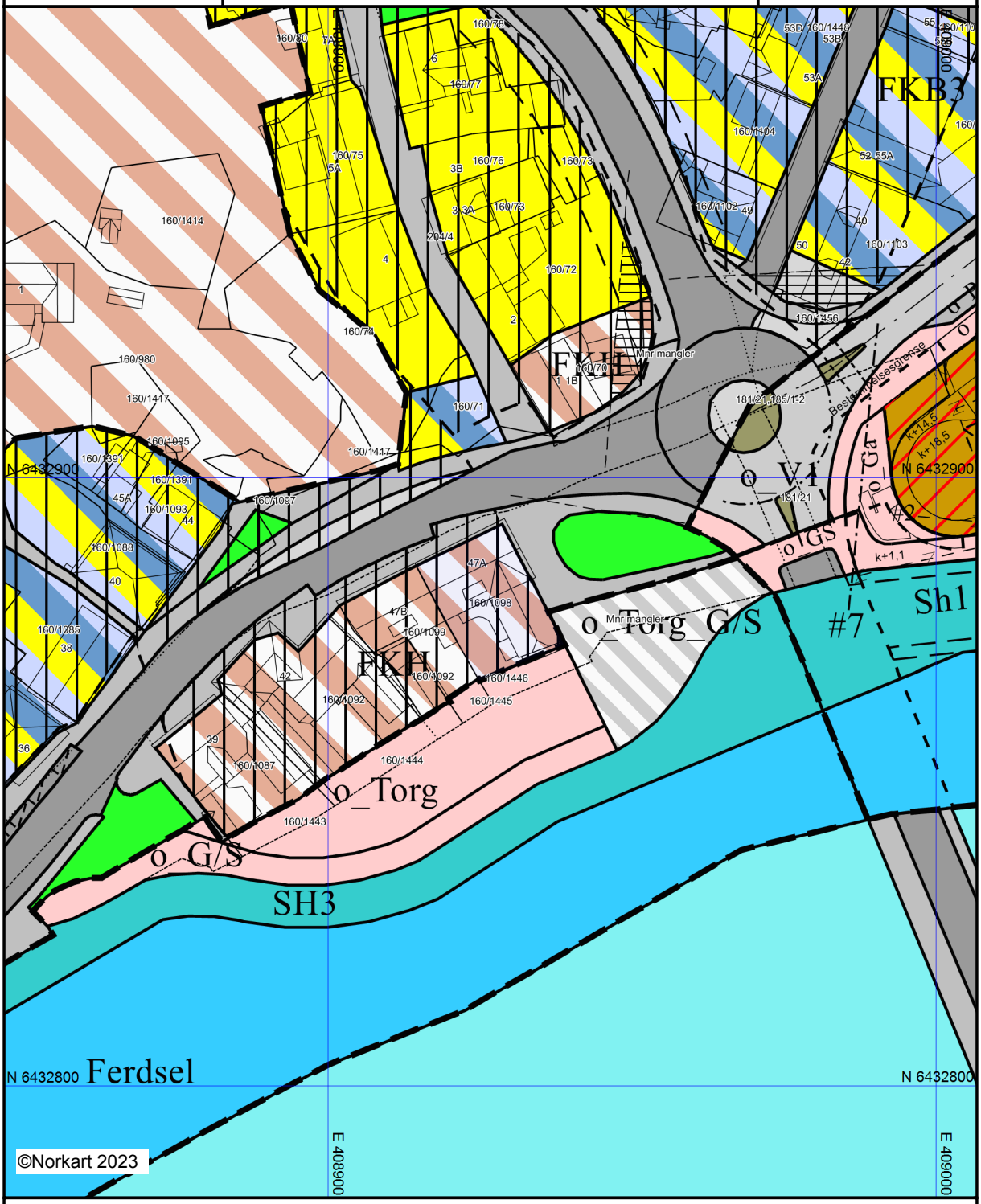
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/1098/0/5
Adresse: Store Elvegate 47A
Utskriftsdato: 13.10.2023
Målestokk: 1:1000

N

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Ferdsel
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje

- Innkjøring
- Bruk ar
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 13.10.2023

Ortofotorapport for eiendom 4205 - 160/1098//

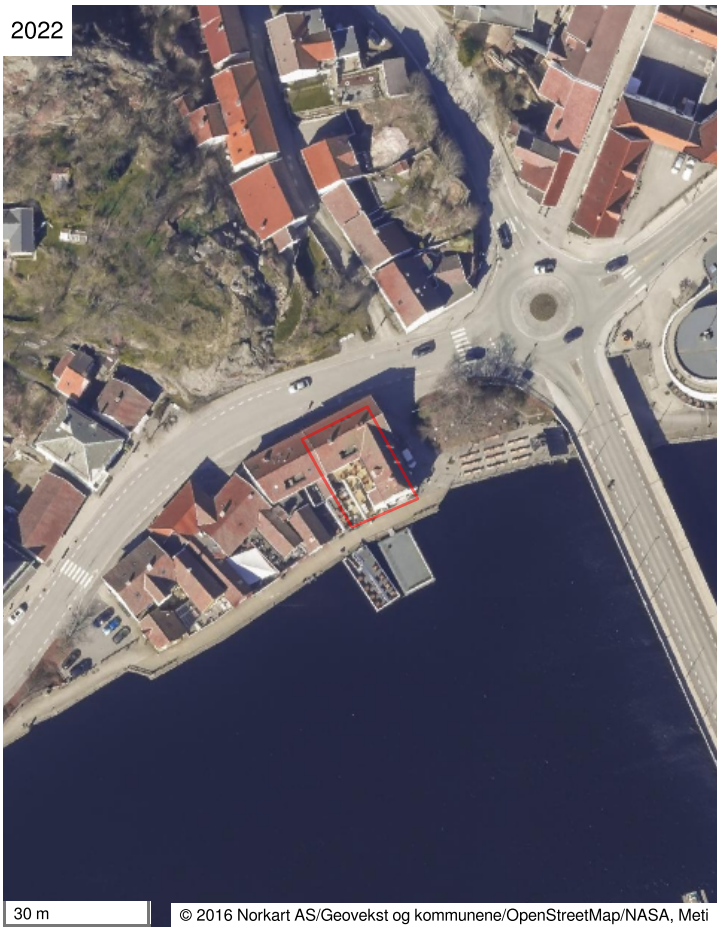


2022



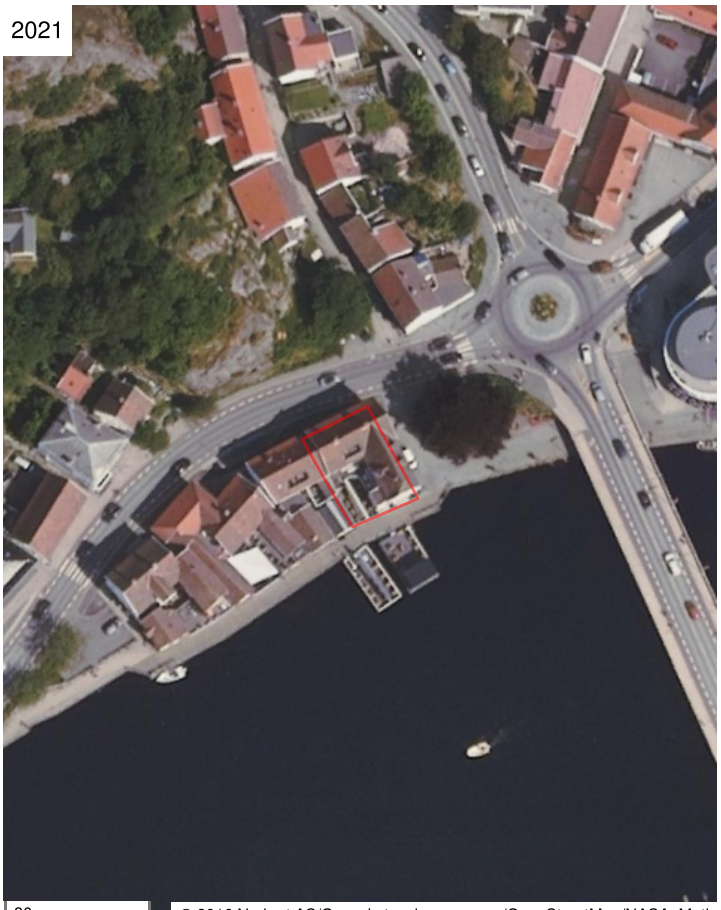
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



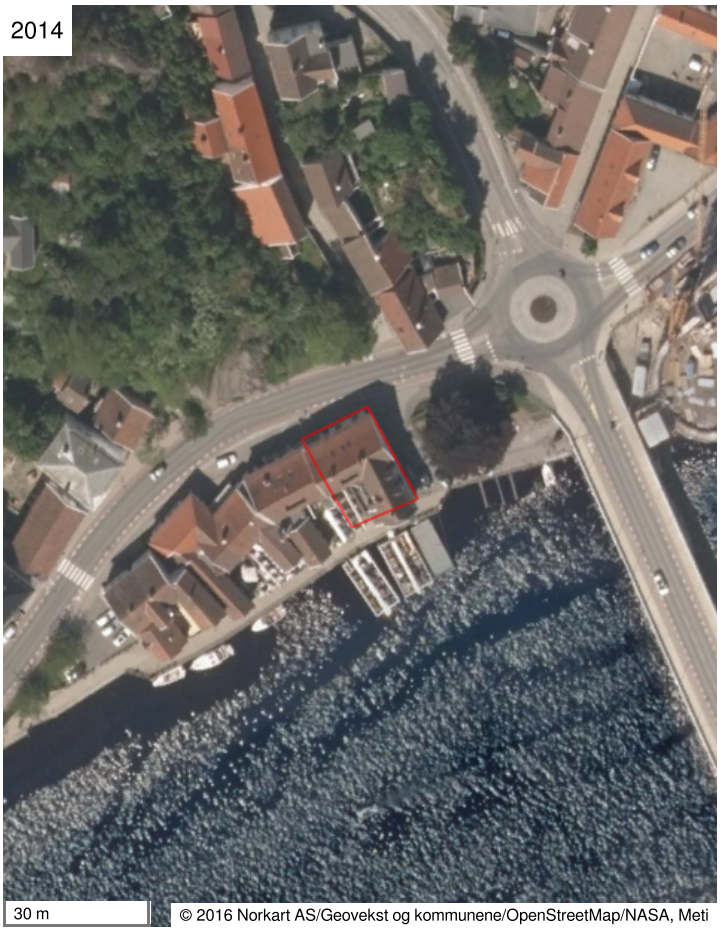
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2017



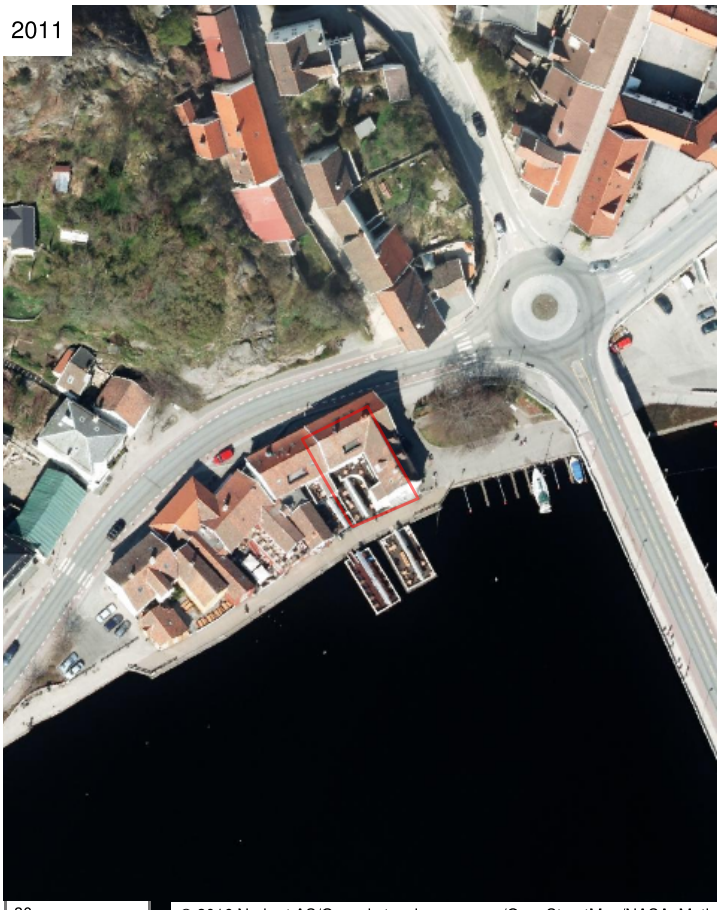
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2011



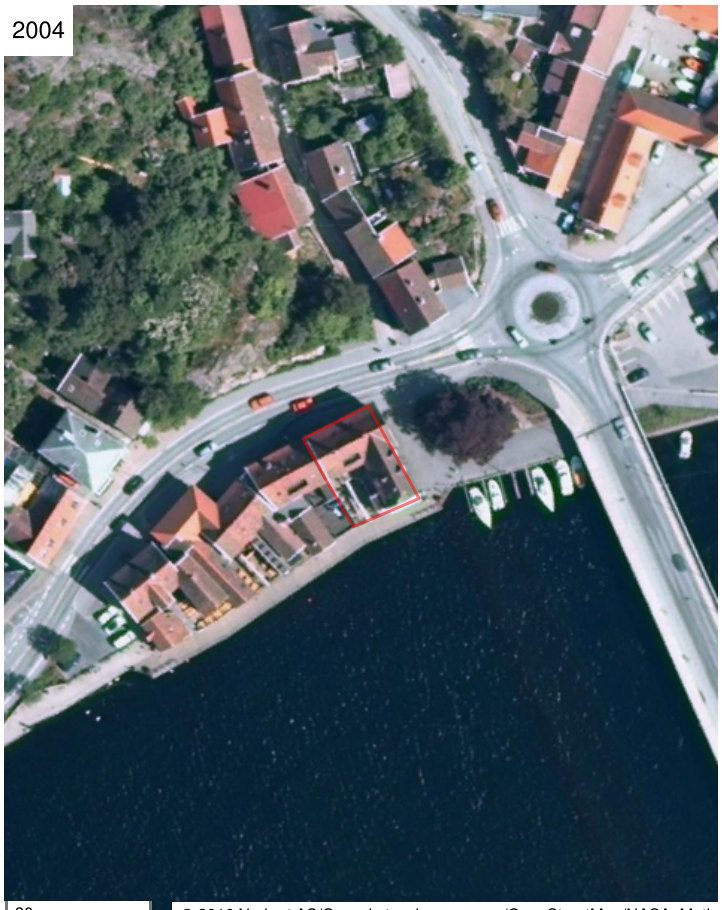
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



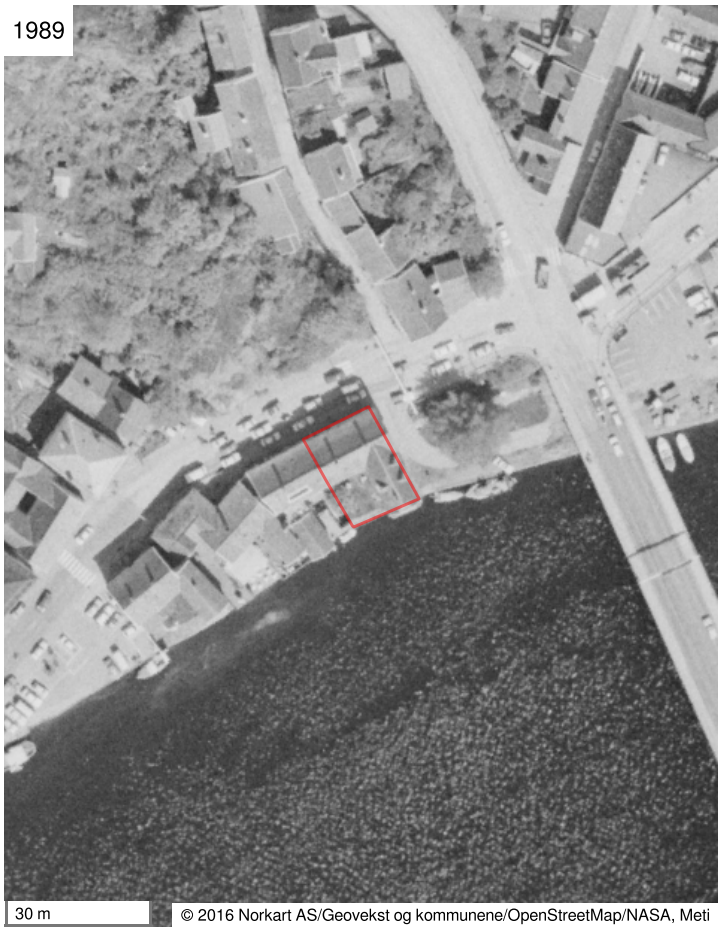
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2000



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1989



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1980



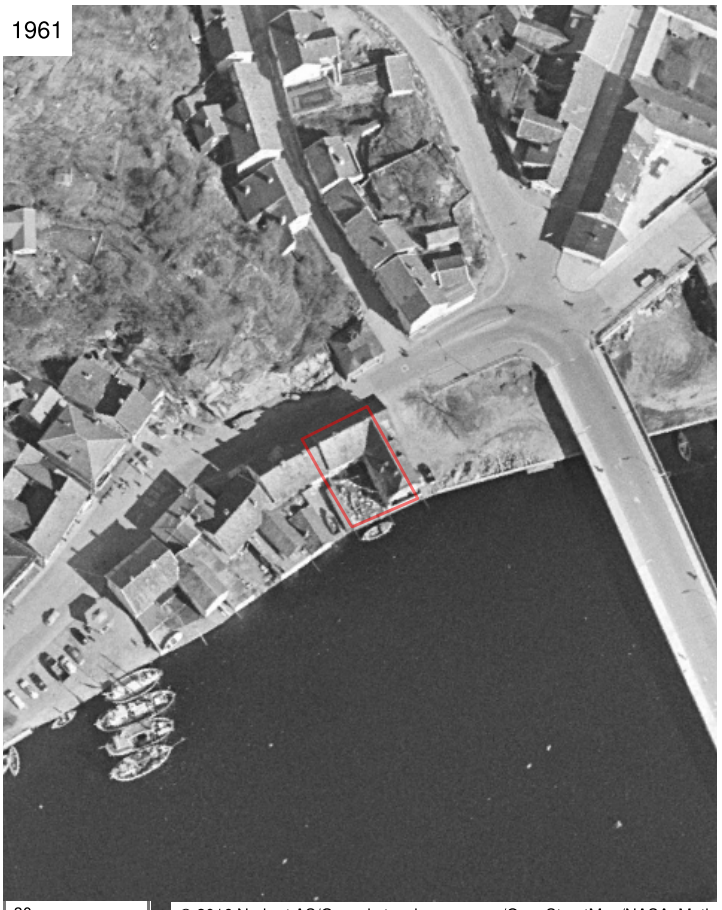
30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1965



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1961



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 11 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-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 5 200/2 600/2 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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 epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.